

GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

OBEJMUJĄCE OKRES
OD 01 STYCZNIA 2020 DO 31 GRUDNIA 2020




mirbud®

mirbud.pl

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.....	19
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na 31.12.2020r i 31.12.2019r.....	19
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi i płynnością.....	23
4.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD I PERSPEKTYWY ROZWOJU.....	25
4.1.	Charakterystyka rynku.....	25
4.2.	Perspektywy rynku.....	26
4.3.	Opis działalności spółek z Grupy MIRBUD w 2020 r.....	28
4.3.1	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.....	28
4.4.	Spółeczna Odpowiedzialność Biznesu.....	39
4.5.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy.....	39
4.6.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw.....	41
4.6.1.	Odbiorcy.....	41
4.6.2.	Dostawcy.....	43
4.8.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD.....	48
4.9.	Określenie głównych inwestycji Emitenta krajowych i zagranicznych.....	52
4.10.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	52
4.11.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach.....	68
4.11.1.	Kredyty i pożyczki.....	68
4.11.2.	Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji.....	72
4.11.3.	Pożyczki udzielone.....	73
4.11.4.	Poręczenia i gwarancje.....	74
4.12.	Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji.....	77
4.13.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie za poprzedni okres w stosunku do wyników prognozowanych.....	78
5.	NAJWAŻNIEJSZE UMOWY.....	78
5.1.	Umowy ubezpieczenia.....	78
5.2.	Najważniejsze umowy o roboty budowlane i inne dotyczące działalności operacyjnej zawarte przez Spółki Grupy Kapitałowej.....	79
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące	

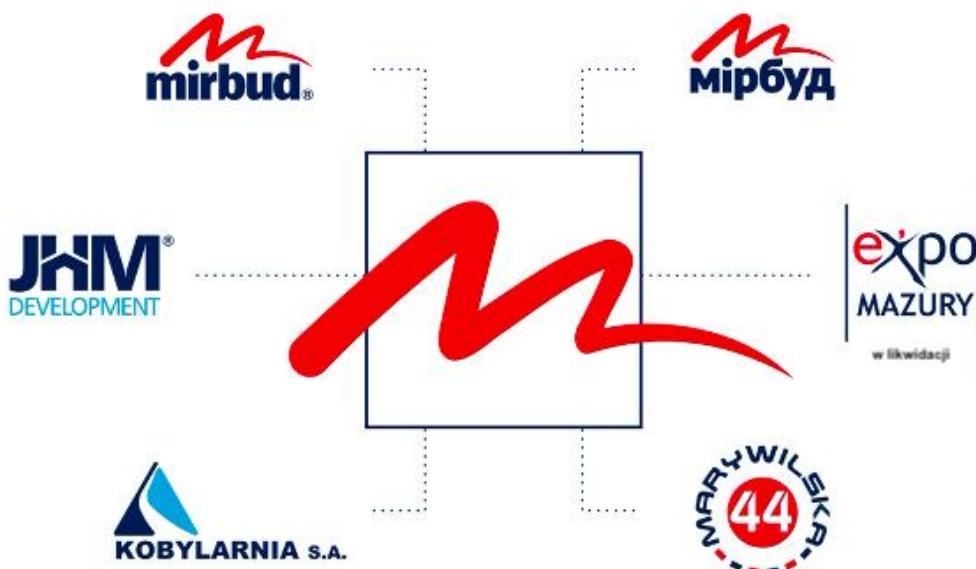
	w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	84
6.	INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI JEŻELI ZOSTAŁY ZAWARTE NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	87
7.	SKUTKI ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W 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	87
8.	OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE	87
9.	CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU EMITENTA ORAZ OPIS PERSPEKTYW DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ JEDNEGO KWARTAŁU.....	87
10.	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ.....	88
11.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	89
12.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	90
12.1.	Akcjonariat	90
12.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2020r do 31.12.2020r	90
12.1.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych.....	90
12.1.3.	Akcje i udziały Spółek Grupy	90
12.1.4.	Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta	95
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	96
12.1.6.	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	96
12.2.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za 2020r.	96
12.3.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	96
12.4.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy	96
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.	100
12.6.	Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących.....	101
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;	105
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, ..	105
12.7. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MIRBUD S.A.	105
12.8. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki.....	105
12.9. Pracownicy	106
12.10. Polityka różnorodności	106
12.11. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	106
12.12. Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań oraz wiarygodności emitenta lub jego jednostki	107
13. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI MIRBUD S.A.	108
14. OŚWIADCZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA TEMAT INFORMACJI NIEFINANSOWYCH.	126

1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO



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



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

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

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego szczegółowo zostały przedstawione we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za rok 2020.

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

2.1. Opis Grupy Kapitałowej i przedmiot działalności

Grupa Kapitałowa MIRBUD zatrudnia 850 pracowników, wśród których znajduje się wysoko wykwalifikowana kadra inżynierska o różnorodnych specjalizacjach w branży budowlanej. Atutem Spółki jest również rozwinięty park maszynowy zapewniający wykonywanie większości prac na bazie własnego zaplecza.

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

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

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

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

Podstawowe dane Spółki dominującej

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



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

Poczta elektroniczna:	sekretariat@mirbud.pl
Strona internetowa:	www.mirbud.pl

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

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



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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Pełna nazwa jednostki:	EXPO MAZURY S.A. w likwidacji
Siedziba jednostki:	Ostróda
Forma prawna:	spółka akcyjna
NIP:	839-27-67-573

REGON:	771485919
Dane adresowe:	ul. Grunwaldzka 55, Ostróda
tel/fax	+48(89) 506-58-00 / +48(89) 647-78-77
Poczta elektroniczna:	sekretariat@expomazury.pl
Strona internetowa:	www.expomazury.pl
Kraj siedziby:	Polska

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

Spółka powstała 15.06.2010r. 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 23.06.2010r.



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

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

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

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

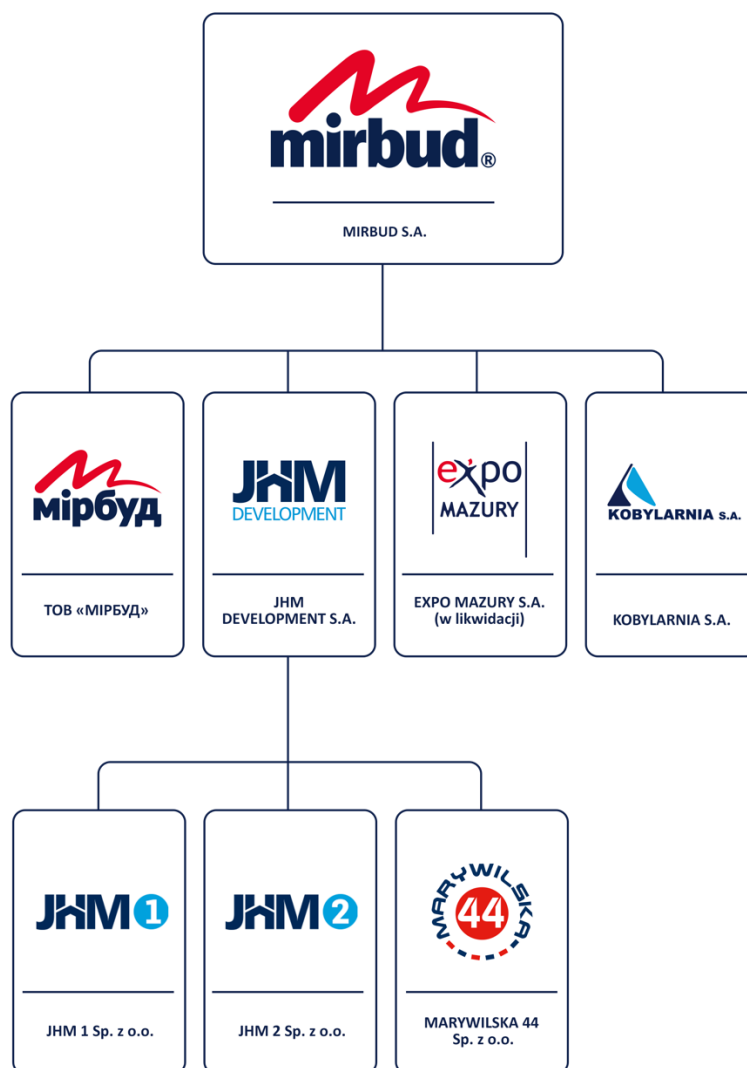
Jednostka zależna od JHM DEVELOPMENT S.A. - JHM 2 Sp. z o.o.

Spółka została założona 16.02.2012r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 785/2012. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-

Śródmieście w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000415335 w dniu 22.03.2012r.

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

Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 31.12.2020 r.



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

Tabela: Struktura udziałów MIRBUD S.A. w podmiotach zależnych na dzień 31.12.2020 r.

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

*Łączny udział bezpośredni i pośredni MIRBUD S.A. w kapitale zakładowym 100%

JHM DEVELOPEMENT S.A.

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

Na dzień 31 grudnia 2020 r. akcje JHM DEVELOPEMENT S.A. zostały wycofane z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

KOBYLARNIA S.A.

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

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

EXPO MAZURY S.A. w likwidacji

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

Otwarcie likwidacji EXPO MAZURY S.A. jest drugim etapem prowadzonej reorganizacji Grupy Kapitałowej MIRBUD. Celem reorganizacji jest wzmocnienie Grupy poprzez koncentrację podmiotów działających w jej obrębie wokół spółki dominującej, jaką jest MIRBUD S.A. Konsekwencją prowadzonej reorganizacji będzie uproszczenie struktury Grupy, usprawnienie procesów biznesowych w Grupie oraz optymalizacja kosztów funkcjonowania spółek z Grupy, w szczególności podmiotów działających na zbliżonych obszarach rynku. W praktyce oznacza to przeniesienie nieruchomości EXPO MAZURY S.A. do spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. przy założeniu zawarcia nowych umów najmu z dotychczasowymi najemcami powierzchni komercyjnej. Zakończenie reorganizacji przewidziano na koniec września 2021 roku.

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

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

Na dzień 31.12.2020r. z tytułu przedmiotowej uchwały dokonane zostały wpłaty w łącznej wysokości 76 500 tys. zł. Do dnia sporządzenia sprawozdania MIRBUD S.A. dokonał wpłaty kwoty całej kwoty wynikającej z objęcia nowych udziałów.

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

ТОВ «МІРБУД»

Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. W dniu 26 listopada 2020 jedyny udziałowiec spółki dokonał podwyższenia kapitału zakładowego ТОВ «МІРБУД» o kwotę 477 752,81 UAH.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 2 377 752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 31.12.2020 r. wynosi 315.290,02 zł).

Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

Tabela: Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 31.12.2020 r.

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

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

Przedmiot działalności

MIRBUD S.A.



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

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

- **przemysłowego** (budynki produkcyjne, handlowe i usługowe);
- **użyteczności publicznej** (hale sportowe, stadiony, szpitale, urzędy administracji publicznej);
- **komercyjnego** (centra handlowe, wielkopowierzchniowe sklepy, hale 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 kadre techniczną. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zgodnym z jej statutem oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest:

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

KOBYLARNIA S.A.



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

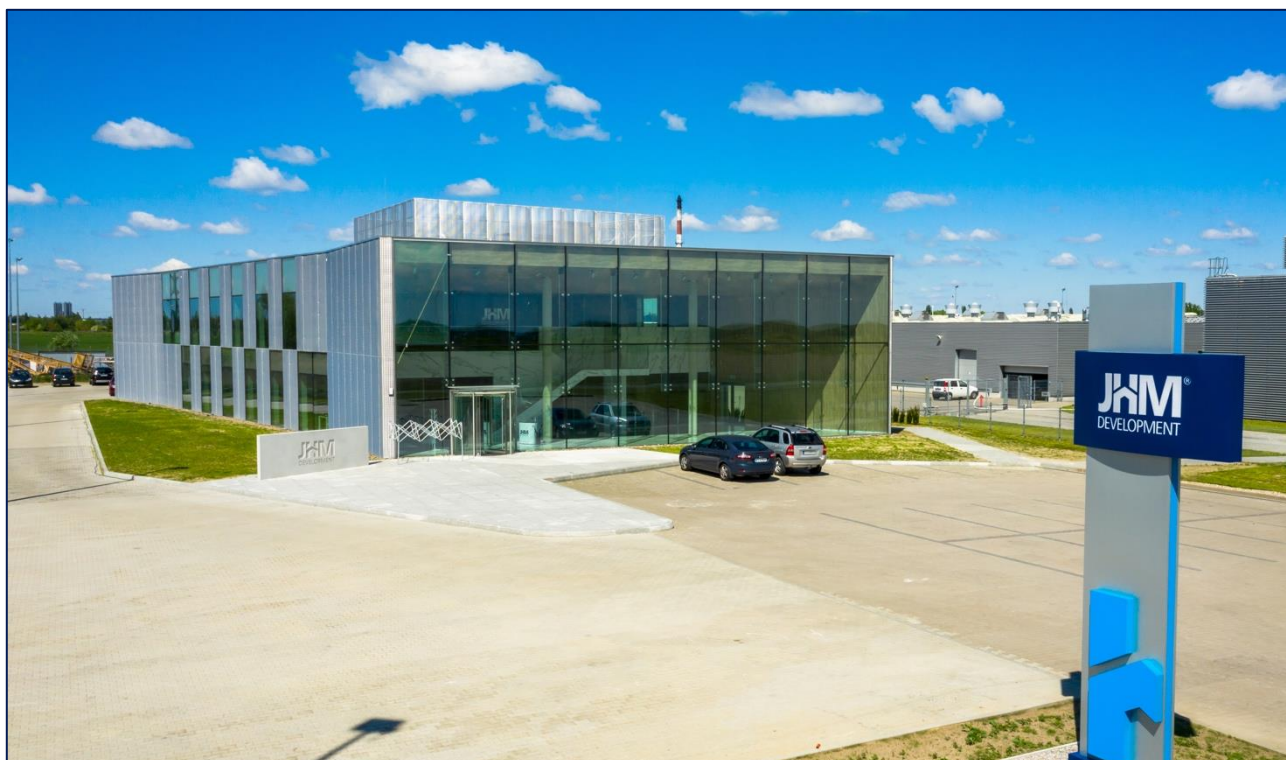
- Kobyłarni koło Bydgoszczy - wytwórnia Teltomat o wydajności 240 Mg/h oraz wytwórnia Teltomat 120 o wydajności 160Mg/h;
- Bogusławicach koło Włocławka – wytwórnia Teltomat 160 o wydajności 200 Mg/h;
- Miękinii koło Wrocławia -wytwórnia Amman Uniwersal o wydajności 240 Mg/h.

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

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

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

JHM DEVELOPMENT S.A.



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

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

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

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.



Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. jako spółka zależna JHM DEVELOPMENT S.A. jest właścicielem i zarządza największym centrum handlowym w obrębie m.st. Warszawy.

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

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

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

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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

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

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

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

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

- działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów,
- najem powierzchni krótko- i długoterminowy.

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

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

Ilustracja: Planowana 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 31.12.2020r i 31.12.2019r.

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

Wyszczególnienie	31.12.2020	% udział w całości aktywów	31.12.2019	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	677 902	44%	518 632	45%	159 270	31%
Rzeczowe aktywa trwałe	216 996	14%	217 546	19%	-550	0%
Nieruchomości inwestycyjne	422 346	27%	249 649	22%	172 697	0%
Wartości niematerialne	6 303	0%	15 496	1%	-9 193	-59%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności ora środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	548	0%	482	0%	66	0%
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	0	0%	0	0%	0	0%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	9 589	1%	12 276	1%	-2 687	0%
aktywa biologiczne	0	0%	0	0%	0	0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 829	1%	23 061	2%	-1 232	-5%
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	291	0%	122	0%	169	139%
Aktywa obrotowe, w tym:	861 227	56%	627 799	55%	233 428	37%
Zapasy	282 823	18%	260 958	23%	21 865	8%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	0	0%	0	0%	0	0%
Należności handlowe i pozostałe należności	287 503	19%	256 792	22%	30 711	12%
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności ora środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	0	0%	0	0%	0	0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	288 997	19%	108 151	9%	180 846	167%
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek niesklasyfikowane	1 904	0%	1 898	0%	6	0%
aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%	0	0%
A k t y w a r a z e m	1 539 129	100%	1 146 431	100%	392 698	34%

Na dzień 31.12.2020r w porównaniu do końca roku 2019 wartość sumy bilansowej oraz struktura aktywów Grupy MIRBUD uległa znaczącym zmianom.

Wartością dominującą są aktywa obrotowe, które stanowią na dzień 31.12.2020r. 56% aktywów Grupy ogółem (wzrost udziału aktywów obrotowych w sumie bilansowej o 1 p.p. względem końca roku 2019).

Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych nadal są: należności handlowe i pozostałe należności stanowiące 19% aktywów ogółem (spadek udziału w całości aktywów o 3 p.p. w stosunku do roku 2019) zapasy (głównie grunty i lokale mieszkalne w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A.), których udział w aktywach ogółem spadł o 5 p.p. w porównaniu z rokiem 2019 i stanowi 18% całości aktywów, oraz środki pieniężne i ekwiwalenty stanowiące 19% aktywów Grupy. (wzrost udziału o 10 p.p. w aktywach Grupy).

Aktywa trwałe stanowią na dzień 31.12.2020r. 44% całości aktywów Grupy MIRBUD (spadek o 1 p.p. w stosunku do końca 2019r.).

Na aktywa trwałe składają się przede wszystkim rzeczowe aktywa trwałe stanowiące 14% aktywów (spadek udziału w sumie bilansowej o 5 p.p.) oraz nieruchomości inwestycyjne (które stanowią głównie nieruchomości Centrum Targowego Marywilska 44, marketu NOMI – JHM 1 sp z o.o. i Galerii Handlowej wraz Biedronką w Rumi – JHM 2 sp z o.o. i część hal EXPO MAZURY w likwidacji) stanowiące 27% aktywów ogółem (wzrost udziału o 5 p.p. względem roku 2019)

Zmiany w strukturze aktywów spowodowane były głównie:

- zakupem przez MIRBUD S.A. środków transportu i maszyn i urządzeń za kwotę ponad 21 mln zł;
- zakupem przez KOBYLARNIA S.A. nieruchomości położonej w Miękini o wartości 5,3 mln zł;
- zakupem przez KOBYLARNIA S.A. środków transportu i maszyn i urządzeń za kwotę ok. 9 mln zł;
- zastosowanie po raz pierwszy MSSF 16 „Leasing” do wyceny zobowiązań i aktywów w związku z dzierżawą nieruchomości położonych w Warszawie, przy ul. Marywilskiej – ujęcie powyższych umów dzierżawy, jako umów leasingu Wycena aktywa wyniosła - 138 mln zł;
- istotnym wzrostem poziomu wartości półproduktów i produktów w toku z 99 mln zł w roku 2019 do poziomu 148 mln zł na koniec 2020 r., co wiązało się z intensywniejszą akcją inwestycyjną JHM DEVELOPEMENT S.A.;
- obniżenie wartości produktów deweloperskich z poziomu 67 mln zł w roku 2019 do wartości 49 mln zł na koniec 2020 roku;
- transakcją zakupu przez do Marywilską 44 sp. z o.o. od EXPO MAZURY S.A. w likwidacji części nieruchomości położonej w Ostródzie;
- otrzymaniem przez MIRBUD S.A. zaliczek na realizację kontraktów drogowych (budowa fragmentu drogi ekspresowej S-1, tzw. obejście Węgierskiej Górki) w łącznej kwocie 112 mln zł netto;
- otrzymaniem przez MIRBUD S.A. zaliczki na realizację kontraktu drogowego na budowę fragmentu drogi ekspresowej S-1 Kosztowy – Bielsko Biała odcinek III w kwocie 4,8 mln zł netto;
- otrzymaniem przez Kobyłarnia S.A. zaliczek na realizację kontraktów drogowych, które zostaną rozliczone w okresie powyżej 12 miesięcy o łącznej wartości 27,3 mln. PLN - Budowa autostrady A18 odcinek 2, Budowa obwodnicy Poręby i Zawiercia, Zaprojektowanie drogi i budowa S11 Koszalin-Szczecinek;

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

Wyszczególnienie	31.12.2020	% udział w całości pasywów	31.12.2019	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	461 609	30%	405 250	35%	56 359	14%
Wyemitowany kapitał podstawowy	9 174	1%	9 174	1%	0	0%
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki)	58 193	4%	28 124	2%	30 069	107%
Pozostałe kapitały	394 242	26%	367 952	32%	26 290	7%
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	0	0%	0	0%	0	0%
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	605 819	39%	347 178	30%	234 626	68%
- Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 307	2%	34 180	3%	-9 873	-29%
- pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	4 384	0%	3 221	0%	1 163	36%
- długoterminowe zobowiązania finansowe za zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	293 551	19%	164 322	14%	129 229	79%
- długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	283 577	18%	122 115	11%	137 447	113%
- inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane		0%	23 340	2%	-23 340	0%
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	471 701	31%	394 003	34%	101 713	26%
- Rezerwa na zobowiązania krótkoterminowe	7 390	0%	3 147	0%	4 243	135%
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	79 244	5%	98 219	9%	-18 975	-19%
- zobowiązania handlowe i pozostałe	359 071	23%	263 366	23%	108 815	41%
- zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	16 142	1%	2 410	0%	13 732	570%
inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	9 854	1%	26 861	2%	-6 102	0%
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%	0	0%
P a s y w a r a z e m	1 539 129	100%	1 146 431	100%	392 698	34,3%

W 2020r zmianie uległa struktura pasywów. Działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD jest w 30% finansowana ze środków własnych, natomiast w 70% kapitałem obcym. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 39% (wzrost udziału w stosunku do 2019r. o 9 p.p.), natomiast udział zobowiązań krótkoterminowych uległ zmniejszeniu o 3 p.p. względem roku 2019 i kształtował się na poziomie 31%.

Zmiana struktury pasywów wynikała głównie z:

- wpłat dokonanych przez MIRBUD S.A. do MARYWILSKA 44 sp. z o. o. na poczet podniesienia kapitału zakładowego w wysokości 76,5 mln zł;
- wpłaty przez EXPO MAZURY S.A. w likwidacji do MIRBUD S.A. tytułem zwrotu akcjonariuszom części wniesionego kapitału kwoty 75 mln zł;
- częściowej spłaty pożyczki w ARP S.A.;
- zastosowanie po raz pierwszy MSSF 16 „Leasing” do wyceny zobowiązań i aktywów w związku z dzierżawą nieruchomości położonych w Warszawie, przy ul. Marywilskiej – ujęcie powyższych umów dzierżawy, jako umów leasingu kwota - 138 mln zł - wzrost długoterminowych zobowiązań finansowych
- zakupu w leasingu przez MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A. maszyn i urządzeń oraz środków transportu za kwotę ok 30 mln zł – wzrost długoterminowych i krótkoterminowych zobowiązań finansowych
- otrzymania przez MIRBUD S.A. zaliczek na realizację kontraktów drogowych, które zostaną rozliczone w okresie powyżej 12 m-cy (budowa fragmentu drogi ekspresowej S-1, tzw. obejście Węgierskiej Górki, drogi ekspresowej S-1 Kosztowy – Bielsko Biała odcinek III w kwocie) w łącznej kwocie 116,8 mln zł netto – wzrost długoterminowych zobowiązań handlowych i pozostałych
- otrzymania przez Kobyłarnia S.A. zaliczek na realizację kontraktów drogowych, które zostaną rozliczone w okresie powyżej 12 miesięcy o łącznej wartości 27,3 mln. PLN (budowa autostrady A18 odcinek 2, Budowa obwodnicy Poręby i Zawiercia, Zaprojektowanie drogi i budowa S11 Koszalin-Szczecinek;) - wzrost długoterminowych zobowiązań handlowych i pozostałych;
- zapadalności w 2021 kredytów obrotowych udzielonych MIRBUD S.A. przez BOŚ S.A., mBank S.A. ok. 39 mln zł (Spółka planuje rolować zobowiązania na kolejne okresy 24 m-czne)
- wzrostu skali realizowanych kontraktów infrastrukturalnych

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy za okres od 01.01.2020r do 31.12.2020r i 01.01.2019r do 31.12.2019r. w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2020 do 31.12.2020		Okres od 01.01.2019 do 31.12.2019		Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
		Rentowność		Rentowność		
Przychody ze sprzedaży	1 242 903	-----	949 104	-----	293 799	31%
Zysk ze sprzedaży	137 306	11,05%	100 572	10,60%	36 734	37%
Zysk operacyjny EBIT	84 409	6,79%	52 218	5,50%	32 191	62%
Zysk przed opodatkowaniem	70 273	5,65%	36 995	3,90%	33 278	90%
Zysk netto	58 193	4,68%	28 124	2,96%	30 069	107%

W 2020 roku Grupa MIRBUD osiągnęła przychody o 31% wyższe niż w roku 2019, co wynikało głównie z znacznego wzrostu przychodów ze sprzedaży z działalności budowlano – montażowej w segmencie robót inżynieryjno-drogowych. Rentowność ze sprzedaży w tym okresie wzrosła o 0,45 p.p. w stosunku do roku 2019, natomiast rentowność netto była wyższa o 1,72 p.p niż w 2019 roku.

Spółki z Grupy osiągnęły dodatni wynik finansowy wypracowany głównie w oparciu o nowo realizowane kontrakty, a także zwiększającą się sprzedaż i rentowność z działalności deweloperskiej. Na poziom rentowności grupy znaczny wpływ miało obniżenie się o 24 p.p. rentowności wynajmu powierzchni handlowych.

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

- utrzymanie rentowności Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.;
- wzrost rentowności kontraktów drogowych;
- mający charakter jednorazowy wynik z przeszacowania wartości nieruchomości w Ostródzie sprzedawanej przez EXPO MAZURY do Marywilskiej 44 sp. z o.o.- 12 mln zł;
- rozliczenie częściowe dotacji otrzymanej na budowę obiektu w kwocie ok. 14 mln zł;(w związku ze sprzedażą części nieruchomości w Ostródzie)
- dotacje otrzymane przez Marywilska 44 Sp. z o.o. w związku z wystąpieniem pandemi COVID-19 wynikające z udzielonej obniżki czynszu dzierżawnego za najem nieruchomości gruntowych położonej w Warszawie, przy ul. Marywilskiej w kwocie 3,9 mln zł;
- dokonanie przez MIRBUD S.A. odpisu aktualizującego należności FABRYKI BIZNESU sp. z o.o., RADMAX P Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna, F-Grup Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo Akcyjna w łącznej kwocie netto 16,2 mln zł (odpis brutto 20,7 mln zł);
- w związku z likwidacją EXPO MAZURY S.A. dokonanie odpisu wartości firmy w kwocie 8,5 mln zł;
- spadek rentowności Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o..

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 65% w oparciu o kapitał obcy poprzez:

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

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

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

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

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

Strategia Grupy przewiduje w kolejnych latach, dalszą stopniową 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	31.12.2020	31.12.2019
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,70	0,65
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,39	0,30
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,31	0,34
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	2,33	1,83

W raportowanym okresie poziom zadłużenia wzrósł o 5%, zmianie uległa również jego struktura wzrósł o 9 p.p. udział zadłużenia długoterminowego a obniżył się udział zadłużenia krótkoterminowego) co wynikało z:

- zastosowania po raz pierwszy MSSF 16 „Leasing” do wyceny zobowiązań i aktywów w związku z dzierżawą nieruchomości położonych w Warszawie, przy ul. Marywilskiej – ujęcie powyższych umów dzierżawy, jako umów leasingu kwota - 138 mln zł - wzrost długoterminowych zobowiązania finansowe
- zakupu w leasingu przez MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A. maszyn i urządzeń oraz środków transportu za kwotę ok 30 mln zł – wzrost długoterminowych i krótkoterminowych zobowiązania finansowych
- otrzymania przez MIRBUD S.A. zaliczek na realizację kontraktów drogowych, które zostaną rozliczone w okresie powyżej 12 m-cy (budowa fragmentu drogi ekspresowej S-1, tzw. obejście Węgierskiej Górki, drogi ekspresowej S-1 Kosztowy – Bielsko Biała odcinek III w kwocie) w łącznej kwocie 116,8 mln zł netto – wzrost długoterminowych zobowiązań handlowych i pozostałych;
- otrzymania przez Kobylarnia S.A. zaliczek na realizację kontraktów drogowych, które zostaną rozliczone w okresie powyżej 12 miesięcy o łącznej wartości 27,3 mln. PLN – (Budowa autostrady A18 odcinek 2, Budowa obwodnicy Poręby i Zawiercia, Zaprojektowanie drogi i budowa S11 Koszalin-Szczecinek;) - wzrost długoterminowych zobowiązań handlowych i pozostałych;
- zapadalności w 2021 kredytów obrotowych udzielonych MIRBUD S.A. przez BOŚ S.A., mBank S.A. ok. 39 mln zł (Spółka planuje rolować zobowiązania na kolejne okresy 24 m-czne);
- zmiany warunków rynkowych dostawy materiałów wymuszających wcześniejszą płatność lub płatności zaliczkowe, co miało wpływ na zwiększone wykorzystanie dostępnych kredytów obrotowych.

Należy zwrócić uwagę, że na dzień 31.12.2020r uwzględniając stan środków pieniężnych wskaźnik zadłużenia netto grupy obniżył się z 28% w 2019r do 15% na dzień 31.12.2020r a sam Emitent nie posiadał zadłużenia netto.

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

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Wskaźnik płynności bieżącej		
Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe	1,74	1,59
Wskaźnik przyspieszonej płynności		
(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe	1,17	0,93
Wskaźnik płynności środków pieniężnych		
Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe	0,58	0,27

Grupa Kapitałowa MIRBUD na dzień 31.12.2020 roku poprawiła poziom wszystkich wskaźników płynności bieżącej.

4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD I PERSPEKTYWY ROZWOJU

4.1. Charakterystyka rynku

W 2020 roku decydujący wpływ na kondycję polskiej gospodarki miało wystąpienie pandemii koronawirusa COVID-19. Wprowadzony w czasie pierwszej fali pandemii lockdown w gospodarce doprowadził do jej całkowitego załamania. Stan ten najsilniej odczuły firmy działające w sektorach przemysłu, handlu i usług. Spośród spółek Grupy Kapitałowej MIRBUD załamanie gospodarcze było najsilniej odczuwalne w działalności spółek: EXPO MAZURY S.A. oraz MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Według danych rynkowych opublikowanych na koniec pierwszego półrocza w czerwcu wydawało się, że punkt kulminacyjny krótkoterminowego załamania rynku Polska miała za sobą, jednak w październiku gospodarka została dotknięta drugą falą pandemii. Po widocznej poprawie wskaźników makroekonomicznych w III kwartale 2020 roku w październiku zaobserwowano znaczny spadek produkcji budowlano – montażowej wynikający głównie z zaniku aktywności inwestycyjnej w obszarze budownictwa kubaturowego. Na skutek pandemii wielu inwestorów prywatnych oraz publicznych decydowało się na wstrzymanie planów inwestycyjnych w pierwszych trzech kwartałach 2020 roku.

Na skutek zmian w zapisach ustawy Prawo Zamówień Publicznych z końcem roku 2020 wzrosła podaż kontraktów budownictwa kubaturowego od inwestorów publicznych. Rozstrzygnięć tych postępowań przetargowych należy spodziewać się w I półroczu 2021 roku. Z końcem 2020 oraz początkiem 2021 roku obserwujemy również wzrost aktywności inwestycyjnej ze strony deweloperów powierzchni magazynowej. Pandemia koronawirusa COVID-19 przyczyniła się do rozwoju rynku e-commerce w Polsce.

Pomimo ogólnego spadku podaży inwestycji kubaturowych w 2020 roku zanotowaliśmy znaczne ożywienie po stronie inwestycji infrastrukturalnych, w tym przede wszystkim wzmożoną akcją inwestycyjną Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w ramach realizowanego Programu Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 roku) oraz wdrożonym Programem Budowy 100 Obwodnic na lata 2020-

2030. W 2020 roku GDDKiA podpisała z wykonawcami 35 umów na budowę w sumie 450 km dróg krajowych i obwodnic o łącznej wartości 18 mld złotych. Fakt ten miał wpływ również na działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD, w której portfelu zamówień w tym czasie znacząco wzrosła wartość i udział kontraktów budownictwa infrastrukturalnego. Na rok 2021 GDDKiA zaplanowała przeprowadzenie 26 postępowań przetargowych na realizację w sumie 313 km dróg w ramach Planu Budowy Dróg Krajowych 2014-2023 oraz 6 postępowań na realizację w sumie 34 km dróg w ramach Programu Budowy 100 Obwodnic 2020-2030.

Pandemia koronawirusa COVID-19 miała wpływ również na rynek budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Wolumen tego rynku z 12 miesięcy 2020 roku wskazuje na liczbę wydanych pozwoleń mieszkaniowych na poziomie ok. 260 tys. mieszkań oraz inwestycji rozpoczętych na poziomie nieco powyżej 220 tys. mieszkań, Biorąc pod uwagę panujący stan pandemii i jej wpływ na gospodarkę wynik ten należy uznać za bardzo dobry.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu w kraju mamy do czynienia z trzecią falą pandemii koronawirusa COVID-19. W lutym 2021 roku wysokość odsezonowanego wskaźnika koniunktury w budownictwie utrzymał poziom z poprzednich miesięcy i wyniósł -17,4 pkt. Trudna sytuacja epidemiczna i ograniczenie działalności innych branż (szczególnie gastronomii, handlu i turystyki) powodują wzrost liczby osób chętnych do pracy w budownictwie oraz w segmencie produkcji materiałów budowlanych.

4.2. **Perspektywy rynku**

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

W ramach realizacji Programu Budowy Dróg Krajowych 2014-2023 (z perspektywą do 2025) zaplanowano wybudowanie 3767,9 km oraz wydatki na poziomie ok. 163,9 mld zł, w tym: 324,2 km autostrad, 2948,9 km dróg ekspresowych, 43 obwodnice o łącznej długości 447,2 km, oraz budowa drogi klasy GP o długości 47,7 km. Program Budowy Dróg Krajowych 2014-2023 (z perspektywą do 2025) oraz Program Budowy 100 Obwodnic 2020-2030 zakłada na rok 2021 ogłoszenie przetargów na ok. 350 km dróg ekspresowych i obwodnic o szacowanej wartości ok. 18 mld zł.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu w ramach powyższych programów w realizacji pozostaje 105 zadań o łącznej długości dróg 1350 km, w przetargu – 35 zadań o łącznej długości dróg 440 km, natomiast w przygotowaniu – 189 zadań o łącznej długości dróg 2900 km.



W 2021 roku Rada Ministrów przyjęła Program Bezpiecznej Infrastruktury Drogowej na lata 2021 - 2024. Podejmowane w ramach Programu działania będą ukierunkowane na zwiększenie ochrony uczestników ruchu oraz stworzenie bezpiecznej infrastruktury drogowej. Efektem będzie zmniejszenie liczby wypadków i ich ofiar. Na ten cel z Krajowego Funduszu Drogowego przeznaczone zostanie 2,5 mld zł. Jest to pierwszy samodzielny program wieloletni z obszaru infrastruktury bezpieczeństwa ruchu drogowego na tak dużą skalę.

Utrzymanie ciągłości realizacji rządowych inwestycji infrastrukturalnych może okazać się szansą na utrzymanie tempa rozwoju dla tych firm budowlanych, które, posiadając komfortowy portfel zamówień będą mogły bez większych zakłóceń realizować kontrakty w oparciu o własne zaplecze materiałowo – sprzętowe. Na dzień 31 grudnia 2020 roku MIRBUD S.A. oraz KOBYLARNIA S.A. posiadały portfel zamówień o łącznej wartości przekraczającej 4,577 mld zł netto do realizacji do roku 2023. W chwili sporządzenia niniejszego raportu wartość tego portfela wzrosła do 5,082 mld złotych netto, w tym wartość portfela kontraktów drogowych to 4,171 mld zł netto.

Na obraz rynku budowlanego w Polsce w perspektywie 2021r będzie miał wpływ znaczący w pierwszym kwartale bieżącego roku wzrost cen niektórych materiałów budowlanych (w tym stali, asfaltu) i usług podwykonawczych. Poziom cen kluczowych materiałów jest uzależniony m.in. od koniunktury na rynkach światowych i od wyceny waluty polskiej. Przewagę konkurencyjną uzyskają przedsiębiorstwa, które zawarły długoterminowe umowy na dostawy materiałów lub usług przed okresem wzrostu cen, których realizowane nie dopuszczają waloryzację sumy kontraktowej.

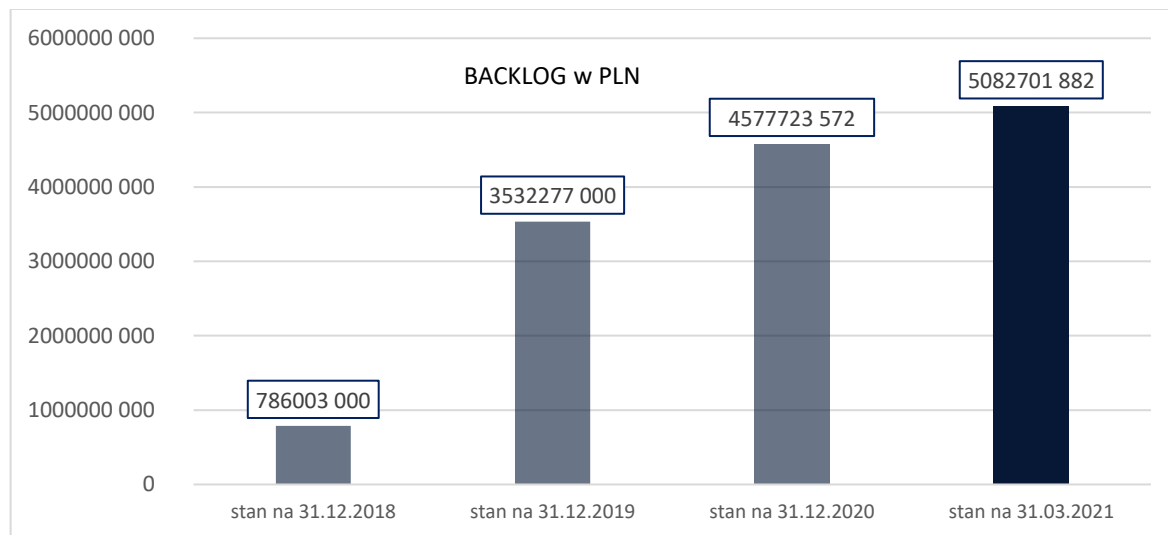
4.3. Opis działalności spółek z Grupy MIRBUD w 2020 r.

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

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

- wypełnianie portfela zamówień Grupy Kapitałowej MIRBUD do wartości około 5 000 mln zł na lata 2020-2024 - w tym realizacja znaczących kontraktów budowlanych w sektorze drogowym;
- zdywersyfikowanie rodzajów realizowanych inwestycji kubaturowych (rozszerzenie zakresu realizacji o obiekty w ramach zamówień publicznych, szkół, obiektów sportowych, terminala lotniska i innych);
- systematyczne zwiększanie wielkości i wartości realizowanych projektów budowlanych.
- utrzymanie, pomimo stanu epidemicznego, komercjalizacji CH MARYWILSKA 44 sp. z o.o na poziomie ponad 90%.
- przeprowadzanie reorganizacji Grupy Kapitałowej MIRBUD w sektorze wynajmu nieruchomości komercyjnych.
- zawarcie umów z dostawcami materiałów (asfalt, stal, cement) zapewniających dostawę materiałów dla najważniejszych realizowanych kontraktów infrastrukturalnych w korzystnych cenach stałych lub z częściową partycypacją w ich ewentualnym wzroście.

Wykres: Zmiana wielkości portfela zamówień GK MIRBUD w latach 2018-2020.



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

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

W 2020 roku struktura portfela zamówień Grupy Kapitałowej MIRBUD uległa dalszej zmianie na korzyść kontraktów budownictwa infrastrukturalnego. Udział tego rodzaju kontraktów stanowiła 85% wielkości portfela ogółem, wzrosła również wartość kontraktów budowy budynków użyteczności publicznej, natomiast spadła wartość kontraktów budownictwa magazynowo – produkcyjnego i mieszkaniowego.

Posiadane kontrakty infrastrukturalne realizowane są przez konsorcjum firm składające się zazwyczaj z MIRBUD S.A. i spółki zależnej KOBYLARNIA S.A., w którym liderem jest jedna bądź druga spółka.

Zgodnie z informacjami z GDDKiA według stanu na dzień 15 marca 2021r. Grupa MIRBUD jest drugim największym wykonawcą zaangażowanym na kontraktach drogowych w Polsce.

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

MIRBUD S.A.

W 2020 r. Spółka niezmiennie świadczyła szeroko rozumiane usługi budowlano–montażowe w obszarze budownictwa przemysłowego, kubaturowego, mieszkaniowego oraz inżynieryjno-drogowego wykonywanych w systemie generalnego wykonawstwa oraz w mniejszym zakresie prowadziła działalność transportową, wynajmu maszyn, sprzętu budowlanego i taboru transportowego, a także działalność wydawniczą.

Do najważniejszych dokonań Spółki w 2020 roku można zaliczyć podpisanie umów na realizację kontraktów budownictwa użyteczności publicznej (szkoły, terminal lotniska, drogi) o wartości 875,7 mln zł netto.

Spśród najważniejszych umów podpisanych przez MIRBUD S.A. w 2020 roku należy wymienić:

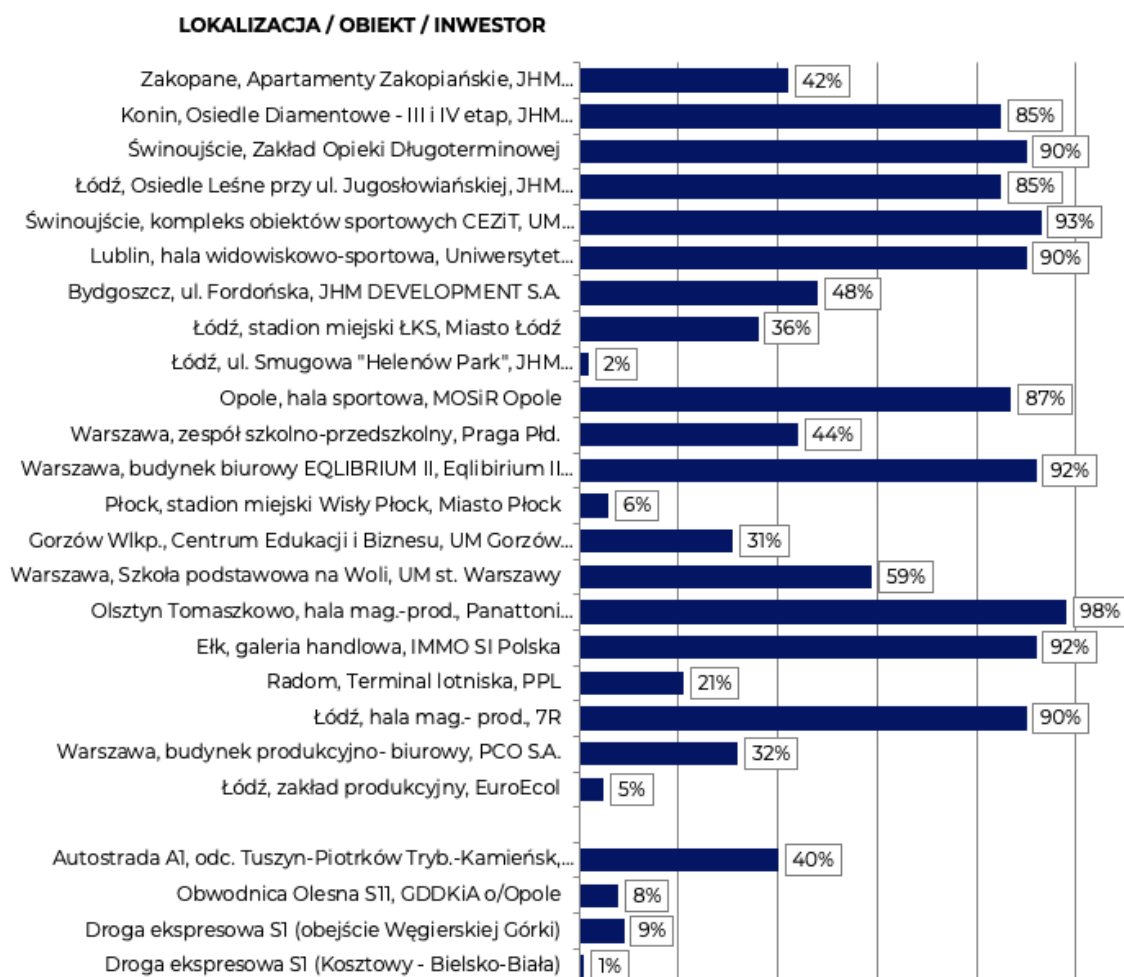
- Podpisanie umowy z Miastem Stołecznym Warszawa na budowę szkoły podstawowej w rejonie ul. Jana Kazimierza w Warszawie. Wartość umowy: 30,5 mln zł netto.
- Podpisanie umowy z Przedsiębiorstwem Państwowym „Porty Lotnicze” na wykonanie w formule projektuj i wybuduj budynku terminala na terenie lotniska Radom-Sadków. wraz z wyposażeniem. Wartość umowy: 228 mln zł netto.
- Podpisanie umowy z 7R S.A. na budowę dwóch hal usług logistycznych z funkcjami produkcyjnymi oraz zapleciami magazynowymi i zapleciami socjalno- biurowymi wraz z infrastrukturą techniczną. Wartość umowy: 5,09 mln euro netto
- Podpisanie umowy z IMMO SI Polska Sp. z o.o. na budowę zespołu budynków handlowych - budynek bi1 oraz stacja paliw wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Ełku. Wartość umowy: 30,5 mln zł netto.
- Podpisanie umowy na budowę budynku produkcyjno– biurowego przy ul. Jana Nowaka - Jeziorańskiego w Warszawie. Wartość umowy: 29,7 mln złotych netto.
- Podpisanie listu intencyjnego na budowę zespołu magazynowo– usługowo– produkcyjnego dla Panattoni Development Europe Sp. z o.o. w Tomaszowie koło Olsztyna. Wartość kontraktu: 6,5 mln euro netto.
- Przyjęcie Polityki Dywidendowej, zgodnie z którą Zarząd MIRBUD S.A. będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy wypłatę dywidendy za poszczególne lata w wysokości od 10% do 50% zysku netto

- Podpisanie umowy na zaprojektowanie i budowę drogi ekspresowej S1 Kosztowy - Bielsko-Biała, odcinek III Dankowice – węzeł „Suchy Potok” (z węzłem). Wartość umowy: 586,7 mln zł brutto.
- Podpisanie umowy na budowę zakładu produkcji innowacyjnych myjni bezdotykowych w Łodzi. Wartość umowy: 13,26 mln zł netto.

W raportowanym okresie Spółka zakończyła budowę 11 obiektów użyteczności publicznej (3 obiekty sportowe, 2 budynki biurowe, 4 obiekty handlowe, 1 komendę policji, 1 szkołę), 4 obiekty produkcyjne i magazynowe, a także 1 budynek mieszkalny.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu MIRBUD S.A. buduje dodatkowo 6 obiektów magazynowo – produkcyjnych, charakteryzujących się krótkim terminem realizacji oraz wysoką rentownością. W tym czasie spółka podpisała również umowę na budowę obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej, odc. Węzeł Żukowo (z węzłem) – węzeł Gdańsk Południe (z węzłem) o wartości 776,99 mln złotych brutto. Ponadto do czasu publikacji niniejszego raportu Spółka podpisała umowę na budowę siedziby Wojewódzkiej Stacji Pogotowia Ratunkowego w Szczecinie o wartości 32,84 mln zł brutto oraz na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Bydgoszczy dla spółki zależnej JHM DEVELOPMENT S.A. o wartości 27,84 mln zł netto.

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



W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. Spółka na terenie Polski wzięła udział w 59 postępowaniach ofertowych niepublicznych i 49 przetargach publicznych o łącznej wartości 10,25 mld zł. 8 z nich zakończyło się wyborem oferty Emitenta.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. Spółka na terenie Ukrainy wzięła udział w 3 postępowaniach przetargowych, o łącznej wartości ok. 88,5 mln euro.

W 2020 roku doszło do istotnych zmian wyceny oraz postrzegania spółki przez inwestorów giełdowych. W I kwartale MIRBUD S.A. została zakwalifikowana przez GPW do indeksu sWIG80 – 80 największych spółek notowanych na warszawskiej giełdzie.

W czerwcu 2020 roku Spółka została objęta programem wsparcia analitycznego GPW, w ramach którego w 2020 roku Dom Maklerski IPOPEMA Securities S.A. wydał rekomendację „Kupuj” dla MIRBUD S.A. W raportowanym okresie nastąpił znaczny wzrost wyceny Spółki z 97,248 mln złotych na dzień 1 stycznia 2020 r do 310,095 mln zł na dzień 31 grudnia 2020. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu wycena giełdowa MIRBUD S.A. wzrosła do 470,647 mln złotych.

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka wdrożyła również Politykę Dywidendową, zgodnie z którą Zarząd MIRBUD S.A. w kolejnych latach będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy wypłatę dywidendy w wysokości od 10% do 50% zysku netto. W 2020 roku Spółka wypłaciła dywidendę w wysokości 0,02 zł na akcję.

W 2020 roku Spółka przystąpiła do Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa – największej w kraju organizacji zrzeszającej firmy z branży infrastruktury i budownictwa, które wspólnie reprezentują ponad 70 proc. potencjału rynku generalnego wykonawstwa inwestycji w Polsce.

KOBYLARNIA S.A.

W 2020 roku na rynku infrastrukturalnym nastąpiło dalsze ożywienie spowodowane rozpoczęciem i kontynuacją opisanych w niniejszym opracowaniu programów rządowych, postrzeganych przez rynek budowlany w kraju jako koło zamachowe polskiej gospodarki w dobie kryzysu wywołanego wystąpieniem pandemii COVID-19. Ożywienie na rynku budownictwa infrastrukturalnego przełożyło się na liczbę rozstrzygniętych przetargów, które KOBYLARNIA S.A. realizuje głównie w konsorcjum z MIRBUD S.A.

W raportowanym okresie spółka realizowała następujące zadania:

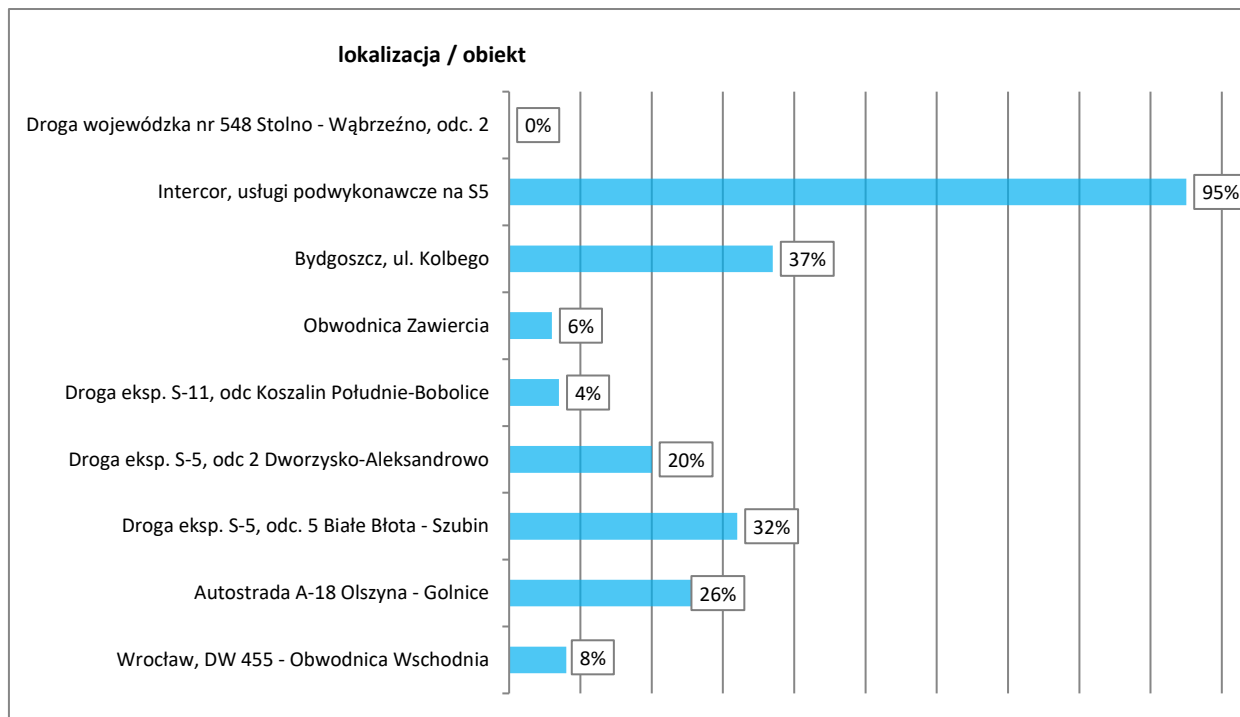
- Budowa autostrady A18 Olszyna-Golnice (przebudowa jezdni południowej), odcinek 2: od km 11+860 do km 33+760 na zlecenie GDDKiA. Wartość kontraktu: 206,62 mln zł netto.
- Budowa obwodnicy Poręby i Zawiercia w ciągu drogi krajowej nr 78 odc. Siewierz – Poręba – Zawiercie (Kromołów) – od km 105+836 do km 122+500 na zlecenie GDDKiA. Wartość kontraktu: 337,16 mln zł netto;
- Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku od węzła „Dworzysko (bez węzła) – do węzła Aleksandrowo (z węzłem) o długości około 22,4 km na zlecenie GDDKiA. Wartość kontraktu: 474,29 mln zł netto;
- Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku od węzła „Białe Błota” (bez węzła) do węzła „Szubin” (bez węzła) o długości około 9,7 km na zlecenie GDDKiA. Wartość kontraktu: 292,22 mln zł netto.

- Zaprojektowanie i budowa drogi ekspresowej S-11 Koszalin - Szczecinek, odc. w. Koszalin Zachód (bez węzła) - w. Bobolice. Odcinek 3. Węzeł Koszalin Południe (bez węzła) – węzeł Bobolice (z węzłem) na zlecenie GDDKiA. Wartość kontraktu: 365,85 mln zł netto.
- Budowa drogi wojewódzkiej od drogi wojewódzkiej nr 455 do drogi krajowej nr 98 – w formule „zaprojektuj i wybuduj” we Wrocławiu na zlecenie Zarządu Dróg Wojewódzkich we Wrocławiu. Wartość kontraktu: 133,9 mln zł netto.
- Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 548 Stolno - Wąbrzeźno km 0+005 do km 29+619 z wyłączeniem węzła autostradowego w m. Lisewo od km 14+144 do km 15+146 część 2 - etap II od km 15+146 do km 29+619 na zlecenie Zarządu Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy. Wartość kontraktu: 55,94 mln zł netto.

Ponadto w 2021r. Spółka podpisała umowy na realizację zadań:

- Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 548 Stolno - Wąbrzeźno km 0+005 do km 29+619 z wyłączeniem węzła autostradowego w m. Lisewo od km 14+144 do km 15+146 część 1 - etap I od km 0+005 do km 14+14 na zlecenie Zarządu Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy. Wartość kontraktu: 55,94 mln zł netto.
- Budowa autostrady A18 Olszyna – Golnice (przebudowa jezdni południowej) odcinek 4 od km 50+000 do km 71+533 na zlecenie GDDKiA. Wartość kontraktu: 210,32 mln zł netto.

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



W 2020 roku Spółka wzięła udział w 74 przetargach o łącznej wartości netto 5,06 mld zł, z czego 15 do dnia sporządzenia sprawozdania 23 zakończyło się wyborem oferty o łącznej wartości 1,36 mld zł netto.

EXPO MAZURY w likwidacji

Expo Mazury SA do 30 czerwca 2020 r. prowadziła działalność gospodarczą, której wiodącą gałęzią była organizacja imprez targowych, a także wynajem poszczególnych części obiektów Spółki dla podmiotów zewnętrznych organizujących własne imprezy oraz najem długoterminowy i wykonanie zabudowy zewnętrznej.

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

W dniu 23 grudnia 2020 roku w związku z uzyskaniem zgody Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy EXPO MAZURY S.A. w likwidacji na sprzedaż majątku Spółki z wolnej ręki, likwidator dokonał sprzedaży części nieruchomości Spółki na rzecz MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w Warszawie (podmiot z Grupy Kapitałowej MIRBUD).

Zakończenie reorganizacji przewidziane jest na koniec września 2021 roku.

ТОВ «МІРБУД»

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka jako deweloper realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w roku 2020 obejmowała głównie realizację zakończonych w tym roku inwestycji deweloperskich w Katowicach, Koninie i Żyrardowie. Przychody ze sprzedaży lokali w inwestycjach w Katowicach i Koninie zostały rozpoznane w roku 2020. Przesprzedaż lokali w Żyrardowie wpłynie na wyniki w kolejnym roku.

Spółka prowadziła również inwestycje, których realizacja będzie kontynuowana w roku 2021 i następnym. Do tych inwestycji należą projekty w Łodzi, Sochaczewie, Koninie, Bydgoszczy i Zakopanem.

Inwestycje te są zlokalizowane zgodnie z założeniami strategicznymi Spółki, które obejmują kontynuację działalności w średniej wielkości miastach o dużym potencjale oraz rozszerzenie działalności o miasta duże – liczące powyżej 100 tys. mieszkańców.

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

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

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

Na dzień 31.12.2020 r. sprzedaż gotowych lokali mieszkalnych prowadzona była w 7 lokalizacjach, obejmujących 19 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (łącznie 343 lokali o powierzchni użytkowej 18,1 tys. m² PUM). W trzech lokalizacjach Spółka dysponowała gotowymi lokalami w budynkach oddanych do użytkowania w roku 2020 (w Katowicach – II etap *Osiedla Twoje Dolina*, w Koninie – IV etap *Osiedla Diamentowego* i w Żyrardowie – *Osiedle Nowa Strefa*).

Szczegółowe zestawienie jest przedstawione w tabeli poniżej. Tabela obejmuje wszystkie projekty inwestycyjne zrealizowane do dnia 31.12.2020r.

Tabela: Wykaz zrealizowanych projektów deweloperskich oraz liczba lokali sprzedanych na dzień 31.12.2020r

LP	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia PUM [m ²]	Liczba lokali sprzedana	Liczba lokali do sprzedania
1	BRZEZINY ul. Głowackiego	Wielorodzinne	128	6 933	128	0
2	ŻYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego	Wielorodzinne	83	4 409	83	0
3	RUMIA ul. Dębogórska Etap I	Wielorodzinne	244	12 987	241	3
4	SKIERNIEWICE ul. Trzcńska	Wielorodzinne	159	8 552	159	0
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności	Wielorodzinne	32	1 790	32	0
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza Wielkiego	Wielorodzinne	34	1 858	34	0
7	HEL ul. Steyera	Apartamenty	106	3 496	99	7
8	BEŁCHATÓW ul. Hubala	Wielorodzinne	125	6 550	125	0
9	SKIERNIEWICE ul. Rawska	Wielorodzinne	172	9 034	172	0
10	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	Domy jednorodzinne	73	10 503	73	0
11	RUMIA ul. Jagiełły/Bony	Domy jednorodzinne	3	486	3	0
12	ŻYRARDÓW ul. Okrzei I Etap	Wielorodzinne	88	4 316	88	0
13	KONIN ul. Berylowa Etap I	Wielorodzinne	144	7 384	143	1
14	ŁOWICZ ul. Medyczna 12	Wielorodzinne	25	1 383	25	0
15	KONIN ul. Berylowa Etap II	Wielorodzinne	144	7 389	144	0
16	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap I	Wielorodzinne	208	11 116	202	6
17	ŁOWICZ ul. Bonifraterska	Wielorodzinne	25	1 398	25	0
18	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	Wielorodzinne	237	11 987	226	11
19	SKIERNIEWICE ul. Kopernika	Wielorodzinne	34	1 787	34	0
20	BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 2	Wielorodzinne	56	2 838	56	0
21	ŻYRARDÓW ul. Okrzei II Etap	Wielorodzinne	34	1 933	34	0
22	ŁOWICZ ul. Medyczna 10	Wielorodzinne	30	1 406	30	0
23	ŻYRARDÓW ul. Okrzei III Etap	Wielorodzinne	70	3 977	69	1

24	BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 4 i 6	Wielorodzinne	72	4 129	63	9
25	SKIERNIEWICE, ul. Reymonta	Wielorodzinne	212	11 748	184	28
26	RUMIA, ul. Dębogórska Etap III	Wielorodzinne	74	3 541	46	28
27	KONIN, ul. Beryłowa, Etap III	Wielorodzinne	122	5 998	106	16
28	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap II	Wielorodzinne	116	7 081	95	21
29	ŻYRARDÓW ul. Ks. J. Popiełuszki	Wielorodzinne	98	4 838	8	90
30	KONIN ul. Beryłowa Etap IV	Wielorodzinne	122	5 998	0	122
RAZEM			3 070	166 845	2 727	343

Spółka w 2020 roku sprzedała aktami notarialnymi przeniesienia własności 331 lokali mieszkalnych o powierzchni 18,1 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkalnej PUM, w porównaniu do sprzedaży 352 lokali o powierzchni 18,7 tys. m² PUM w roku 2019.

Na dzień 31.12.2020r Spółka posiada do sprzedaży 343 gotowe lokale o powierzchni mieszkalnej 18,07 tys. m² PUM.

W ofercie Spółki znajduje się również 715 lokali mieszkalnych w budownictwie wielorodzinnym oraz domów jednorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 41,9 tys. m² PUM w inwestycjach będących aktualnie na etapie realizacji.

Tabela poniżej prezentuje szczegóły dotyczące tych inwestycji.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 31.12.2020 r.

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m ²]	Liczba lokali
1	KONIN ul. Beryłowa Etap V	0,4001	wielorodzinna	2 829	55
2	ZAKOPANE ul. Szymony	0,9860	mieszkaniowa i usł	8 705	241
3	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap I, II i III	12,6003	domy jednorodzinne	13 367	81
4	SOCHACZEW ul. Żeromskiego	0,1198	wielorodzinna	1 499	27
5	BYDGOSZCZ ul. Fordońska	0,7958	mieszkaniowa i usł	15 493	311
RAZEM		14,9020		41 893	715

Marywilska 44 Sp. z o.o.

Marywilska 44 Sp. z o.o. to spółka działająca na polskim rynku w sektorze zarządzania i wynajmu powierzchni komercyjnych, należąca do Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT.

Spółka zarządza Kompleksem Handlowym MARYWILSKA 44, położonym w Warszawie przy ul. Marywilska 44 (dzielnica Białołęka), w skład którego wchodzi: Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 o powierzchni użytkowej 62 126 m² oraz Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni użytkowej 12 084 m². Łącznie powierzchnia użytkowa kompleksu handlowego obejmują 74 210 m² powierzchni użytkowej oraz naziemne miejsca parkingowe.

W grudniu 2020 r. w ramach reorganizacji Grupy MIRBUD Spółka zakupiła od EXPO MAZURY S.A. w likwidacji nieruchomość położoną w Ostródzie przy ul. Grunwaldzkiej 55 bezpośrednio przy zjeździe z trasy S5 łączącej Gdańsk i Warszawę. Powierzchnia użytkowa nabytych nieruchomości to 29 625 m². Celem nabycia nieruchomości było rozszerzenie prowadzonej działalności o najem powierzchni magazynowo - logistycznych.

Działalność Spółki w segmencie najmu nieruchomości handlowych

Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 to unikatowy projekt w skali regionu, który funkcjonuje na mapie handlowej Warszawy od niemalże 10 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 osiągamy efekt skali, który pozwala na zaangażowanie odpowiednich środków nie tylko na utrzymanie obiektu, ale też na wspólną reklamę, transport klientów itp. Handlowym sukcesem jest z pewnością wypracowanie grupy lojalnych klientów, którzy wracają regularnie na Marywilską. Cenią sobie zakupy w kameralnych butikach, cenią niepowtarzalną relację jaką nawiązują z obsługą sklepu – najczęściej właścicielem, który na bieżąco reaguje na zmieniające się potrzeby konsumenta, a znając upodobania swoich klientów dostosowuje do nich swoją ofertę. Dla wielu klientów ważna jest różnorodność towaru – najemcy reprezentują 14 narodowości. Oczywiście klienci wracają tu także ze względu na bardzo korzystną relację jakości oferowanego towaru do ceny, bo konkurencja w CH MARYWILSKA 44 jest ogromna. Najemcy sprzedają swoje produkty głównie poprzez kanał niezależny: hurtownie, punkty sprzedaży detalicznej. Obecnie w strukturze najemców CH MARYWILSKA 44 największą grupę stanowią najemcy z branży mody (65%), kolejne kategorie to: usługi (8%), gastronomiczna (11%), spożywcza (9%), wyposażenie wnętrz (3%), rekreacja (4%).

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

Spółka od 10 lat z sukcesem budowała swoją pozycję na warszawskiej mapie nieruchomości handlowych, poszerzając grono klientów i odwiedzających. Spółka każdego roku odnotowywała rosnącą liczbę odwiedzających kompleks handlowy, co przekładało się na bardzo dobre wyniki finansowe.

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

W pozostałych okresach po 4 maja 2020r., gdy większość sklepów w galeriach handlowych została ponownie otwarta ruch w centrach handlowych był zdecydowanie mniejszy, niż przed wybuchem pandemii. Wpływ na spadek liczby odwiedzających centra handlowe mają przede wszystkim takie czynniki jak obawy przed zarażeniem wirusem COVID-19 oraz ograniczenie wydatków na odzież i dodatki z związku z mniejszą mobilnością ludności, a także pogorszeniem nastrojów konsumenckich.

Znaczący spadek liczby odwiedzających w ciągu roku odnotowała również Spółka. Spadek liczby odwiedzających przełożył się na przychody ze sprzedaży osiągane przez najemców spółki, co w długiej perspektywie przedkłada się wysokość osiąganych czynszów oraz na poziom komercjalizacji zarządzanych obiektów. W związku z powyższym w ciągu całego roku Spółka prowadziła dwa rodzaje działań:

Działania mające na celu maksymalizację przychodów ze sprzedaży przy jednoczesnym kształtowaniu poziomu czynszów najmu lokalu na poziomie umożliwiającym najemcą kontynuację prowadzonej działalności

- Działania zmierzające do utrzymania atrakcyjności centrum dla odwiedzających i przyciągnięcie odwiedzających.

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

Udzielenie okresowych obniżek w czynszach najmu w związku ze spadkiem odwiedzalności kompleksu handlowego

- Efektywne odzyskiwanie należności handlowych poprzez udzielanie rabatów wyłącznie dla najemców nieposiadających zaległości płatniczych wobec spółki
- Negocjacje z najemcami w zakresie przedłużenia umów najmu, które wygaszały w ciągu roku

Poszukiwanie nowych najemców, działających w branżach mniej podatnych na sytuację związaną z wybuchem pandemii.

Poza osiągnięciem jak najlepszych wyników finansowych wyżej opisane działania miały na celu utrzymanie wysokiego poziomu komercjalizacji w okresie pandemii i po jej ustaniu. Jako efekt tych działań wskazać należy, że na dzień 31.12.2020r. wskaźnik poziomu wynajmu powierzchni handlowych w CH Marywilska wynosił 90,58 % (spadek o 0,65 pp. w stosunku do 31.12.2019r.). Natomiast wskaźnik wynajmu powierzchni na terenie Parku Handlowego wyniósł na dzień 31.12.2020r. 95,97% (wzrost o 2,1 pp. w stosunku do 31.12.2019r.) Warto również wskazać, że od 31.01.2021, kiedy to ponownie otwarta została większość sklepów w obiektach handlowych o powierzchni powyżej 2 000 m² zdecydowana większość sklepów jest otwarta, wygasające w tym okresie umowy zostały przedłużone, a najemcy regularnie wnoszą opłaty czynszowe. Jednocześnie Spółka pozyskała nowych najemców w branżach takich jak np. odzież i tekstylia, gospodarstwo domowe, obuwie, rowery i akcesoria rowerowe.

Administracyjny zakaz pobierania opłat czynszowych oraz rabaty w czynszach przyznane najemcom w pozostałych miesiącach po wybuchu pandemii przełożyły się natomiast na spadek przychodów ze sprzedaży na poziomie 31% w całym roku 2020.

Równocześnie Spółka podjęła szereg działań zmierzających do obniżenia kosztów bieżącego utrzymania centrum (ochrona, sprzątanie, obsługa techniczna, materiały eksploatacyjne), obniżenia kosztów sprzedaży i reklamy oraz obniżenia lub odroczenia płatności związanych z dzierżawą gruntu oraz podatku od nieruchomości i zobowiązań podatkowych. Spółka uzyskała również odroczenie spłaty raty kapitałowej od zaciągniętego kredytu inwestycyjnego w okresie od marca do sierpnia br. Powyższe umożliwiło osiągnąć nieznacznie dodatni wynik finansowy oraz utrzymać dobrą pozycję gotówkową i pełną zdolność do regulowania wszelkich zobowiązań.

Działalność Spółki w segmencie najmu nieruchomości magazynowo – logistycznych

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

W oparciu o powyższe założenia w wyniku reorganizacji Grupy kapitałowej MIRBUD zarząd Spółki podjął decyzje o rozszerzeniu działalności o najem powierzchni magazynowej i o nabyciu od spółki EXPO MAZURY S.A. w likwidacji nieruchomości obejmującej kompleks 6 hal zlokalizowanych w Ostródzie przy trasie S7 pomiędzy Warszawą a Gdańskiem. W ubiegłych latach podstawową funkcją obiektu stanowiła działalność wystawienniczo-eventowa.

Celem Spółki jest pełne przekształcenie obiektu w sposób umożliwiający czerpanie przychodów z najmu powierzchni magazynowych. Funkcje uzupełniającą pełnić będzie najem powierzchni biurowych, socjalnych oraz rekreacyjnych.

Transakcja zakupu nieruchomości odbyła się w dwóch etapach. W pierwszym etapie, zakończonym w grudniu 2020r. Spółka nabyła prawo do korzystania z hal o numerach 4, 5 oraz 6 o łącznej powierzchni 29 625 m² wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Nabycie pozostałej części nieruchomości, to jest hal o numerach 1, 2 oraz 3 o łącznej powierzchni użytkowej 27 098 m² odbyło się w pierwszym kwartale 2021 r.

Spółka podjęła działania zmierzające do komercjalizacji obiektu. W styczniu 2021 r. podpisane zostały pierwsze umowy najmu i trwają prace adaptacyjne. Tu warto zaznaczyć, że Spółka Marywilska 44 sp. z o. o. posiada duże doświadczenie w zakresie zarządzania dużymi obiektami komercyjnymi oraz zatrudnia specjalistów z tego obszaru. Pozwoli to na optymalizację kosztów działalności obiektu w Ostródzie. Jednocześnie doświadczenie Spółki w zakresie komercjalizacji, wypracowane kontakty i sposoby pozyskiwania nowych najemców dają szansę na szybką komercjalizację całego obiektu w Ostródzie.

Wpływ przychodów z najmu powierzchni w halach w Ostródzie na wynik finansowy Spółki widoczny będzie od początku 2021r. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu poziom komercjalizacji Parku Logistyczno – Magazynowego w Ostródzie osiągnął 74%.

JHM 1 Sp. z o.o.

W ramach dywersyfikacji działalności podstawowej w Grupie JHM DEVELOPMENT do realizacji projektów inwestycyjnych w segmencie rynkowym wynajmu nieruchomości komercyjnych powołana została spółka celowa JHM 1 Sp. z o. o. Projektem inwestycyjnym zrealizowanym przez Spółkę jest pawilon handlowo-usługowy branży „Dom i Ogród” w Starachowicach. Przedsięwzięcie zostało rozpoczęte w roku 2011. Po zakończeniu procesu budowy i uzyskaniu pozwolenie na użytkowanie obiektu, w dniu 29.10.2012r dokonano odbioru obiektu handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą i w tym samym dniu nastąpiło wydanie przez Spółkę przedmiotu najmu najemcy – sieci handlowej NOMI branży „Dom i Ogród”.

Po zmianie najemcy, którym od lutego 2016 roku jest sieć handlowa „Bricomarché” Spółka JHM 1 Sp. z o.o. zarządza obiektem w oparciu o umowę długoterminowego wynajmu tej nieruchomości. Umowa opiewa na okres dziesięcioletni z możliwością jej automatycznego przedłużenia na kolejne dwa dziesięcioletnie okresy.

JHM 2 Sp. z o.o.

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

Projektami inwestycyjnymi zrealizowanymi przez Spółkę był zakup pawilonów handlowych położonych w Bielsku-Białej, Istebnej i Zabrze oraz budowa w Rumi niewielkiego centrum handlowego o charakterze *retail park* pod nazwą *Centrum Janowo*.

Centrum Janowo zlokalizowane jest w bezpośrednim sąsiedztwie Osiedla Królewskiego - inwestycji deweloperskiej JHM DEVELOPMENT S.A., której trzy etapy zostały zrealizowane. Całe Osiedle liczy 555 lokali mieszkalnych i usługowych.

Obiekty handlowe w Bielsku-Białej, Istebnej i Zabrze zostały sprzedane w latach poprzednich.

W ramach realizacji strategii Zarząd Spółki nie wyklucza również sprzedaży kolejnego obiektu, uzależniając decyzje od atrakcyjności składanych ofert. W przyszłości, w ramach działalności spółki JHM 2 Sp. z o.o., nie jest wykluczona budowa i wynajem innych obiektów.

4.4. Społeczna Odpowiedzialność Biznesu

Grupa Kapitałowa MIRBUD realizuje strategię dotyczącą ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz działań na rzecz społeczności lokalnych opisaną w raporcie z działalności niefinansowej opublikowanym z Raportem Rocznym za 2020 r.

4.5. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy

Strukturę przychodów ze sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowność wg segmentów działalności dla Grupy Kapitałowej MIRBUD w 2019 roku w porównaniu do roku 2018 przedstawiają poniższe tabele:

Tabela: Sprzedaż realizowana przez Grupę Kapitałową MIRBUD w okresach 01.01.2020 - 31.12.2020 oraz 01.01.2019-31.12.2019 wg segmentów

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów
	01.01.2020 - 31.12.2020	w %	01.01.2019 - 31.12.2019	w %
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	1 079 993	86,8%	799 909	84,28%
- budynki mieszkalne				
- budynki użytku publicznego	332 104	31,0%	90 459	11,31%
- budynki produkcyjne, usługowe.	107 512	10,0%	311 920	38,99%
- roboty inżynieryjno-drogowe	640 377	58,9%	397 531	49,70%
Działalność deweloperska	114 584	9,3%	92 731	9,77%
Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej	32 877	2,7%	46 631	4,91%
Działalność wystawowo targowa *	4 683*	0,4%	8 032*	0,85%
Pozostałe	10 766	0,9%	1 800	0,19%
SUMA	1 242 903	100%	949 104	100%

Wartość przychodów Grupy w 2020 roku względem 2019 roku uległa podwyższeniu o ok. 30%. Wynikało to głównie z faktu osiągnięcia przez Grupę znacznie wyższych przychodów ze sprzedaży usług budowlano – montażowych (wzrost o 34%) głównie w segmencie budynków użytku publicznego (wzrost o 268%. r/r) i robót inżynieryjno – drogowych (wzrost przychodów ze sprzedaży o ok. 58% r/r).

Wpłynęło to również na strukturę sprzedaży Grupy, która uległa zmianom w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe - ok. 86% całości sprzedaży (wzrost udziału w całości przychodów Grupy o 2,5 p.p.).

Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowała sprzedaż usług w segmencie robót inżynieryjno-drogowych stanowiąca ok. 59% tych usług (wzrost udziału w przychodach o 9 p.p.) oraz budynków użytku publicznego generujących ok. 31% przychodów ze sprzedaży tych usług (wzrost udziału o ok. 20 p.p. rok do roku).

Przychody z działalności deweloperskiej uległy zwiększeniu o 24, jednak z uwagi na wzrost skali działalności Grupy udział przychodów w przychodach ogółem utrzymał się na zbliżonym do roku 2019 poziomie. Przychód z działalności deweloperskiej wynikał ze sprzedaży 331 lokali mieszkalnych zlokalizowanych w Katowicach (116 lokali), Koninie (112 lokali) czy Żyrardowie (98 lokali) co było ilością o 21 lokali mniejszą niż w roku 2019, jednak z uwagi na wzrost cen na rynku deweloperskim wygenerowało wyższy przychód.

Przychody Grupy z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych w 2020r. uległy obniżeniu o ok. 30%, spadł również udział tych przychodów w całości przychodów (spadek o 2 p.p.r/r).

Na przychody i wyniki tego segmentu podstawowy wpływ miała pandemia wirusa COVID-19 i związane z nią ogólnokrajowe obostrzenia w zakresie działalności gospodarczej, w tym zakaz prowadzenia działalności handlowej dla większości sklepów w obiektach o powierzchni powyżej 2 000 m². Wprowadzone ustawą z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020r. poz.374 z późn.zm.) przepisy uniemożliwiły pobieranie opłat czynszowych od większości najemców, w okresach od 14 marca do 03 maja 2020r., od 07 do 28 listopada 2020r. oraz od 28 grudnia 2020r. do 31 stycznia 2021r. Spółka w wyżej wskazanych okresach miała bardzo ograniczone możliwości czerpania przychodów ze swojej podstawowej działalności jaką jest najem powierzchni handlowej.

Poza niemal całkowitym zakazem działalności w obiektach handlowych o powierzchni powyżej 2 000 m² we wskazanych okresach poszczególne grupy najemców powierzchni na terenie kompleksu handlowego objęte były dodatkowymi ograniczeniami:

- najemcy działający w branży rozrywkowej i w branży fitness nie mogli prowadzić działalności przez większość miesięcy 2020r., a tym samym w okresie zakazu nie byli zobowiązani do płatności czynszów za najem powierzchni.
- od 24 października 2020r. do momentu zatwierdzenia niniejszego sprawozdania lokale gastronomiczne, stanowiące znaczącą grupę najemców Spółki, mogą prowadzić sprzedaż posiłków wyłącznie na wynos, co przełożyło się znacząco na wysokość opłat czynszowych uiszczanych przez tą grupę najemców.

Wszystkie powyższe ograniczenia wywarły silny negatywny wpływ na poziom przychodów ze sprzedaży, jak i na osiągnięte wyniki finansowe spółki Marywilska 44. głównego podmiotu Grupy działającego w tym segmencie.

Jednocześnie z uwagi na znaczące społeczne obawy przed zarażeniem wirusem SARS CoV2, ograniczenia w ruchu ludności, wprowadzone zalecenia i przepisy sanitarne oraz ograniczenia w dostępie do usług rozrywkowych i gastronomicznych liczba osób odwiedzających Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 i Park Handlowy MARYWILSKA 44 odnotowały wyraźny spadek. Spadek liczby klientów na terenie kompleksu handlowego był podstawą do udzielenia obniżek w czynszach dla najemców działających zarówno na terenie Centrum Handlowego jak również Parku Handlowego, co również wywarło znaczący negatywny wpływ na poziom przychodów i wyniki finansowe Spółki.

W raportowanym okresie z uwagi na pandemię Covid 19 i przeprowadzany proces likwidacji Spółki EXPO MAZURY S.A. segment działalności wystawowo – targowej, nie przyniósł przychodów oraz nie wygenerował wyniku. Ze względu na porównywalność danych w pozycji tej wskazano wielkości ekonomiczne wynikające z wynajmu powierzchni komercyjnych magazynowych w dla IKEA Industry w nieruchomości położonej Ostródzie, której właścicielem była Spółka EXPO MAZURY S.A. Przychody z tego tytułu w okresie porównawczym również wykazywane były w tym segmencie łącznie z przychodami z działalności wystawowo-targowej generowanymi przez EXPO MAZURY S.A. . Począwszy od dnia 01.01.2021 r. w Grupie kapitałowej MIRBUD segment działalności wystawowo-targowej nie będzie występował.

Zmiana struktury sprzedaży w Grupie wynikała głównie z:

- zaawansowanej fazy realizacji kontraktów drogowych m.in. budowy fragmentu autostrady A-1, fragmentu drogi ekspresowej S-1 (obejście Węgierskiej Górki), obwodnica Olesna
- realizacji znaczących kontraktów na budynki użytku publicznego (m.in. Stadion Miejski w Łodzi, Stadion Miejski w Płocku, Terminal Lotniska w Radomiu)
- spowolnienia z uwagi na pandemię COVID - 19 inwestycji prywatnych w tym również w branży magazynowo-logistycznej;
- pandemii COVID 19 powodującej obniżenie przychodów w segmentach wynajmu nieruchomości inwestycyjnej i działalności wystawowo – targowej.
- realizacji przez MIRBUD S.A. na zlecenie JHM DEVELOPEMENT S.A. nowych inwestycji developerskich w Katowicach, Koninie, Łodzi (przychody ok. 70 mln zł podlegają wyłączeniu konsolidacyjnemu);
- wykazanie po raz pierwszy w segmencie pozostałe sprzedaży materiałów (w tym masy bitumicznej) skoncentrowaniu się MIRBUD S.A. na realizacji najbardziej rentownych prestiżowych projektów.

Tabela: Rentowność dla Grupy Kapitałowej MIRBUD w okresie 01.01.2020 - 31.12.2020 oraz 01.01.2019 - 31.12.2019 wg. segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/strata ze sprzedaży 01.01.2020 - 31.12.2020	Rentowność sprzedaży w %	Zysk/strata ze sprzedaży 01.01.2019 - 31.12.2019	Rentowność sprzedaży w %
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	102 847	9,6%	61 328	7,67%
- budynki mieszkalne				
- budynki użytku publicznego	27 949	8,4%	7 765	8,58%
- budynki produkcyjne, handlowe, usług.	17 196	16,0%	35 291	11,31%
- roboty inżynieryjno-drogowe	57 702	9,2%	18 272	4,60%
Działalność deweloperska	27 722	24,2%	18 640	20,10%
Działalność związana z wynajmem	5 555	16,9%	18 941	40,62%
Działalność wystawowo targowa *	2 477	52,9%	2 407	29,97%
Pozostałe	- 1 295	-12%	-744	-41,33%
SUMA	137 306	11,14%	100 572	10,60%

Grupa osiągnęła dodatni wynik finansowy we wszystkich podstawowych segmentach działalności. Rentowność sprzedaży Grupy w 2020r. względem 2019r. uległa podwyższeniu o 0,54 p.p., co wynikało głównie z podwyższenia rentowności w segmencie usług budowlano – montażowych (podwyższenie poziomu rentowności o prawie 2 p.p.), co umożliwiło pokrycie zyskiem gorszej rentowności w segmencie wynajmu nieruchomości inwestycyjnej.

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

4.6. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

4.6.1. Odbiorcy

MIRBUD S.A.

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

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

Ze względu na stan pandemii COVID-19 sytuacja na rynku budowlanym w 2020 roku była trudna dla przedsiębiorstw budowlanych. Choć przypadki zachorowań i kwarantanny nie wpłynęły znacząco na terminowość realizowania inwestycji jednak obserwowane spowolnienie gospodarcze wpływa negatywnie na liczbę rozpoczynanych inwestycji budowlanych. Inwestorzy prywatni wstrzymują się z rozpoczęciem realizacji inwestycji z uwagi na niepewną sytuację gospodarczą i epidemiologiczną, a także utrudniony dostęp do kapitału.

Niestabilny poziom cen materiałów i usług, a także wzrost agresywnej konkurencji pomiędzy Wykonawcami w perspektywie średnio i długookresowej może negatywnie wpłynąć na rentowność kontraktów zawieranych w 2020 r.

Emitent dąży do minimalizacji tego ryzyka poprzez dywersyfikację portfela zamówień m.in. Spółka realizuje również krótkoterminowe, wysokomarżowe kontrakty budowy obiektów magazynowych i przemysłowych i 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.

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

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

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. Spółka na terenie Polski wzięła udział w 59 postępowaniach ofertowych niepublicznych i 49 przetargach publicznych o łącznej wartości 10,25 mld zł. 8 z nich zakończyło się wyborem oferty Emitenta.

Spółka osiągnęła w 2020r powyżej 10% przychodów ze sprzedaży z następującymi odbiorcami: GDDKiA 40% podmioty z Grupy Kapitałowej Panattoni Europe (łącznie ok. 10%), JHM DEVELOPMENT (12%),

KOBYLARNIA S.A.

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

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

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

Na koniec okresu sprawozdawczego Kobylarnia S.A. posiada wypełniony portfel zamówień do realizacji na lata 2021-2023 o wartości 1,518 mld zł netto. Do końca grudnia 2020 roku Spółka wzięła udział w 74 przetargach oraz podpisała 15 umów.

EXPO MAZURY S.A. w likwidacji

Uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 1 lipca br. (nr 3/2020 (Rep. A nr 6401/2020) w Expo Mazury S.A. rozpoczął się proces likwidacji. To drugi etap reorganizacji Grupy Kapitałowej MIRBUD. Celem reorganizacji jest wzmocnienie Grupy poprzez koncentrację podmiotów działających w jej obrębie wokół spółki dominującej, jaką jest MIRBUD S.A. Konsekwencją prowadzonej reorganizacji będzie uproszczenie struktury Grupy, usprawnienie procesów biznesowych w Grupie oraz optymalizacja kosztów funkcjonowania spółek z Grupy, w szczególności podmiotów działających na zbliżonych obszarach rynku. W praktyce oznacza to planowane przeniesienie jej majątku do spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. przy założeniu zawarcia nowych umów najmu z dotychczasowymi najemcami powierzchni komercyjnej. Zakończenie reorganizacji przewidziane jest na koniec września 2021 roku.

Pozostałe Spółki z Grupy MIRBUD

Nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług.

4.6.2. Dostawcy

MIRBUD S.A.



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

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

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

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

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

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

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

W okresie sprawozdawczym dostawcy Spółki pochodzili z rynku krajowego.

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

JHM DEVELOPMENT

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

W roku 2020 większość projektów deweloperskich JHM DEVELOPMENT S.A. na warunkach umowy o świadczenie usługi generalnego wykonawstwa wykonywała spółka MIRBUD S.A., obecnie jedyny akcjonariusz Spółki. Wartość nabycia zapasów i innych kosztów aktywowanych wartości aktywów obrotowych wyniosła w tym okresie 83,48 mln zł, w tym wartość robót budowlano-montażowych wyniosła 82,29 mln zł netto.

Pozostałe spółki z Grupy MIRBUD

Pozostałe Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD tzn. KOBYLARNIA S.A., TOB «МІРБУД», Marywilska 44 sp. z o.o., EXPO MAZURY S.A. w likwidacji stosują procedury wyboru dostawców w oparciu o rozwiązania MIRBUD S.A. Dostawcy Spółek są z rynku krajowego i nie występuje uzależnienie od żadnego z dostawców.

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

MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A.

Wystąpienie pandemii koronawirusa COVID-19 nie wpłynęło znacząco na działalność spółek MIRBUD S.A. oraz KOBYLARNIA S.A. Pomimo załamania gospodarczego w sektorze przemysłu i usług rządzący nie zdecydowali się na wprowadzenie rygorystycznych ograniczeń w budownictwie, które charakteryzuje się mniejszym ryzykiem przenoszenia wirusa przez pracowników budowlanych wykonujących prace na zewnątrz. Załamanie gospodarcze będące następstwem wprowadzenia restrykcji sprawiło, iż to właśnie sektor budownictwa został uznany za tę gałąź gospodarki, która pozostaje kołem zamachowym niwelującym skutki kryzysu. Zgodnie z tym założeniem w 2020 roku nastąpił wzrost liczby przetargów na realizację inwestycji drogowych, ogłaszanych przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad. Skuteczne ofertowanie w ww. przetargach sprawiło, iż udział kontraktów infrastrukturalnych w portfelu Grupy wzrósł do niespotykanych dotychczas poziomów. Z drugiej jednak strony jednym z następstw wywołanego pandemią kryzysu gospodarczego był wyraźny spadek poziomu nowych inwestycji samorządowych oraz prywatnych. Inwestorzy, w obliczu niepewnej przyszłości gospodarczej, wstrzymują decyzje inwestycyjne do czasu ustabilizowania sytuacji w kraju i na świecie. Powyższe fakty znalazły odzwierciedlenie w aktualnej strukturze portfela

zamówień MIRBUD S.A., gdzie na dzień 31.12.2020r. 70% to wartość portfela kontraktów drogowych, a 30% to wartość prowadzonych inwestycji budownictwa kubaturowego. Z uwzględnieniem kontraktów drogowych realizowanych przez KOBYLARNIA S.A. (samodzielnie lub jako lider w konsorcjum z MIRBUD S.A.) wartości te wynoszą odpowiednio: 81,5% oraz 18,5%.

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Wprowadzenie stanu epidemii w pierwszym kwartale nie spowodowało konieczności zawieszenia działalności JHM DEVELOPMENT S.A., jednak wpłynęło na działalność Spółki i zachowania klientów, w tym przede wszystkim na sprzedaż produktów znajdujących się w jej ofercie. Po zniesieniu restrykcji spowodowanych pierwszą falą pandemii Spółka odnotowała znaczący wzrost popytu na nieruchomości mieszkaniowe. Trend ten, pomimo kolejnych restrykcji spowodowanych drugą i trzecią falą pandemii, utrzymuje się nadal.

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

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

Marywilka 44 Sp. z o.o.

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

Rynek najmu nieruchomości handlowych, na którym działa Spółka, w roku 2020 został silnie dotknięty wybuchem pandemii COVID-19 – w okresach od dnia 14 marca do 03 maja 2020r., od 07 listopada do 28 listopada 2020r. oraz od 28 grudnia 2020r. do 31 stycznia 2021r. większość najemców w obiektach handlowych powyżej 2 000 m² nie mogła prowadzić działalności, a wynajmujący nie mieli prawa do pobierania czynszu w tym okresie.

W pozostałych okresach po 4 maja 2020r., gdy większość sklepów w galeriach handlowych została ponownie otwarta ruch w centrach handlowych był zdecydowanie mniejszy niż przed wybuchem pandemii. Wpływ na spadek liczby odwiedzających centra handlowe mają przede wszystkim takie czynniki jak obawy przed zarażeniem wirusem COVID-19 oraz ograniczenie wydatków na odzież i dodatki z związku z mniejszą mobilnością ludności oraz pogorszeniem nastrojów konsumenckich.

Znaczący spadek liczby odwiedzających w ciągu roku odnotowała również Spółka Marywilka 44. Spadek liczby odwiedzających przełożył się na przychody ze sprzedaży osiągane przez najemców spółki, co w długiej perspektywie przedkłada się wysokość osiąganych czynszów oraz na poziom komercjalizacji zarządzanych obiektów. W związku z powyższym w ciągu całego roku Spółka prowadziła dwa rodzaje działań:

- działania mające na celu maksymalizację przychodów ze sprzedaży przy jednoczesnym kształtowaniu poziomu czynszów najmu lokalu na poziomie umożliwiającym najemcą kontynuację prowadzonej działalności;

- działania zmierzające do utrzymania atrakcyjności centrum dla odwiedzających i przyciągnięcie odwiedzających.

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

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

Poza osiągnięciem jak najlepszych wyników finansowych wyżej opisane działania miały na celu utrzymanie wysokiego poziomu komercjalizacji w okresie pandemii i po jej ustaniu.

Jako efekt tych działań wskazać należy, że na dzień 31.12.2020r. wskaźnik poziomu wynajmu powierzchni handlowych w CH Marywilska wynosił 90,58 % (spadek o 0,65 pp. w stosunku do 31.12.2019r.). Natomiast wskaźnik wynajmu powierzchni na terenie Parku Handlowego wyniósł na dzień 31.12.2020r. 95,97% (wzrost o 2,1 pp. w stosunku do 31.12.2019r.) Warto również wskazać, że od 31.01.2021, kiedy to ponownie otwarta została większość sklepów w obiektach handlowych o powierzchni powyżej 2 000 m² zdecydowana większość sklepów jest otwarta, wygasające w tym okresie umowy zostały przedłużone, a najemcy regularnie wnoszą opłaty czynszowe. Jednocześnie Spółka pozyskała nowych najemców w branżach takich jak np. odzież i tekstylia, gospodarstwo domowe, obuwie, rowery i akcesoria rowerowe.

Administracyjny zakaz pobierania opłat czynszowych oraz rabaty w czynszach przyznane najemcom w pozostałych miesiącach po wybuchu pandemii przełożyły się natomiast na spadek przychodów ze sprzedaży na poziomie 31% w całym roku 2020.

Równocześnie Spółka podjęła szereg działań zmierzających do obniżenia kosztów bieżącego utrzymania centrum (ochrona, sprzątanie, obsługa techniczna, materiały eksploatacyjne), obniżenia kosztów sprzedaży i reklamy oraz obniżenia lub odroczenie płatności związanych z dzierżawą gruntu oraz podatku od nieruchomości i zobowiązań podatkowych. Spółka uzyskała również odroczenie spłaty raty kapitałowej od zaciągniętego kredytu inwestycyjnego w okresie od marca do sierpnia br. Powyższe umożliwiło osiągnąć nieznacznie dodatni wynik finansowy oraz utrzymać dobrą pozycję gotówkową i pełną zdolność do regulowania wszelkich zobowiązań.

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

JHM 1 Sp. z o.o.

Spółka JHM 1 Sp. z o.o. zarządza nieruchomością położoną w Starachowicach przy ul. Radomskiej, wynajmowaną jednemu najemcy, który pod marką BRICOMARCHÉ prowadzi działalność handlową w branży budowlanej. Branża handlu materiałami budowlanymi, w której działa Najemca, nie podlegała dotychczas długotrwałym zakazom prowadzenia działalności ze względu na pandemię COVID-19. Nie odbiło się to więc istotnie na poziomie przychodów ze sprzedaży spółki. W okresie sprawozdawczym czynsze najmu fakturowane były zgodnie z umową i regulowane były bez większych zakłóceń.

JHM 2 Sp. z o.o.

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

Wprowadzane w związku z epidemią COVID-19 na terenie Polski zakazy prowadzenia działalności objęły kilku najemców prowadzących w Centrum Janowo działalność gospodarczą w tym fitness, solarium i kosmologię. Na dzień sporządzenia sprawozdania zarówno fitness jak i solarium w związku z kolejnych obostrzeń z uwagi na pandemię COVID 19, nadal podlegają zakazowi prowadzenia działalności. W okresie zakazu prowadzenia działalności, w odniesieniu do najemców z tych branż czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne nie były naliczane. Pozostali najemcy Centrum w okresie sprawozdawczym mogli prowadzić działalność niemal nieprzerwanie.

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

EXPO MAZURY S.A. w likwidacji

Wprowadzony całkowity zakaz zgromadzeń w związku pandemią COVID-19 wyłączył z działalności centra targowe w Polsce i na Świecie, co pociągnęło za sobą globalny kryzys branży, który nie ominął Expo Mazury.S.A.. Stan epidemiologiczny wprowadzony został tuż przed początkiem sezonu targowego w Expo Mazury, stawiając spółkę w sytuacji dużego zaawansowania kosztów związanych z przygotowaniem imprez planowanych na pierwsze półrocze, przy jednoczesnym pozbawieniu spółki przychodów z tychże imprez. Zaplanowane na kolejne miesiące wydarzenia własne zostały przesunięte na drugą połowę 2020 roku, bez żadnych gwarancji, że spółce uda się je zrealizować. Sytuacja gospodarcza w kraju spowodowała również, że znaczna część klientów, którzy już potwierdzili swoje uczestnictwo w targach i opłacili zaliczki zwrócili się do Expo Mazury o rozwiązanie umowy i zwrot zaliczek. Z umów i rezerwacji wycofali się także klienci, którzy w pierwszym półroczu mieli zrealizować swoje wydarzenia wynajmując od EXPO MAZURY hale.

Ważnym elementem działalności firmy nadal wynajem długoterminowy, który generował w 2019r ponad połowę przychodów Spółki. W roku 2020 był to jedyny przychód Spółki z tytułu prowadzonej działalności.

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

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

Zakończenie reorganizacji przewidziane jest na koniec września 2021 roku.

4.8. Perspektywy rozwoju działalności Grupy MIRBUD

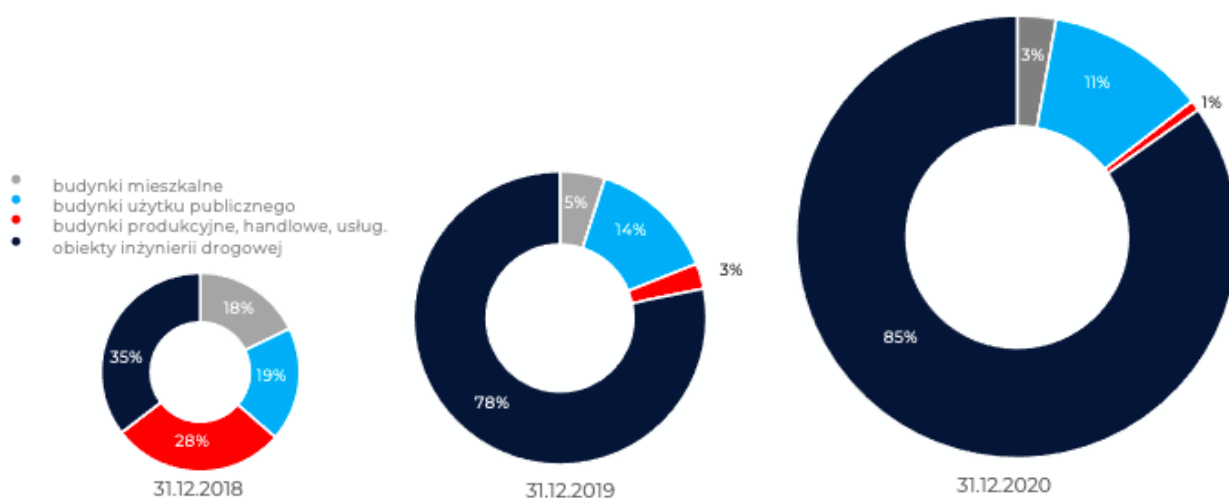
Podstawowym celem Grupy niezmiennie pozostaje rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto.

MIRBUD S.A.

W najbliższych latach Spółka nadal będzie działać we wszystkich ważniejszych sektorach rynku budowlanego na obszarze całego kraju. Na dzień sporządzania sprawozdania w portfelu MIRBUD S.A. wartość kontraktów pozostających do zrealizowania na rok 2021 i lata następne wynosi ponad 3,5 mld złotych, w tym na rok 2021 ok. 1,5 mld zł. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Spółka oczekuje na podpisanie kolejnych umów, których jej oferta została wybrana jako najkorzystniejsza.

W 2020 roku dominującym w przychodach Spółki był segment robót inżynieryjno – drogowych generujący ok. 40% przychodów. Znaczny udział w strukturze przychodów odnotowano również po stronie budownictwa użyteczności publicznej (ok. 39%). Natomiast spadek odnotowano po stronie budownictwa mieszkaniowego (ok. 8%) oraz budowy hal magazynowo – produkcyjnych (ok. 12%), które w poprzednich latach stanowiły główne źródło przychodów. Trend ten w najbliższych latach będzie się pogłębiał.

Wykres: Zmiana struktury portfela zamówień GK MIRBUD w latach 2018-2020



Wzrost inflacji oraz cen materiałów budowlanych dają podstawę do zachowania ostrożności w prognozowaniu sytuacji rynkowej MIRBUD S.A. Nadal niemożliwy do przewidzenia jest dalszy rozwój wypadków związanych z panującą sytuacją epidemiczną i potencjalnymi restrykcjami gospodarczymi, które mogą mieć znaczny wpływ na kondycję polskiego rynku budowlanego w najbliższych kwartałach i latach. Z drugiej jednak strony szeroko zakrojone programy inwestycyjne na szczeblu rządowym oraz dająca się zaobserwować wzmożona aktywność inwestycyjna samorządów i inwestorów prywatnych (w tym przede wszystkim - deweloperów powierzchni magazynowych) dają powody do umiarkowanego optymizmu w prognozowaniu sytuacji MIRBUD S. A. w najbliższych latach, a wypełniony portfel zamówień do roku 2024 pozwala zakładać, iż przychody do roku 2024 dla MIRBUD S.A. będą utrzymywać się na poziomie przekraczającym 1 mld złotych rocznie.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Cele rozwojowe Spółka zamierza osiągać poprzez dalsze zwiększanie skali działalności deweloperskiej - dalszy rozwój działalności deweloperskiej w miastach średniej wielkości, szczególnie tych, które są zlokalizowane w pobliżu większych aglomeracji miejskich, co umożliwi Spółce korzystanie ze swojej stabilnej pozycji oraz doświadczeń na tych rynkach. Takie lokalizacje pozwalają na zyskową realizację projektów deweloperskich przy zmniejszonym poziomie ryzyka. W miastach średniej wielkości ceny gruntów są umiarkowane, a więc Spółka może łatwiej zgromadzić wkład własny na zakup gruntu i rozpoczęcie inwestycji. W takich lokalizacjach często występuje ograniczona konkurencja. Przykładem realizacji tej koncepcji są zakończone w roku 2020 oraz trwające obecnie realizacje w miastach takich jak Konin czy Żyrardów.

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

Na dzień 31.12.2020r bank ziemi będący w posiadaniu Spółki obejmuje ponad 44,0 ha terenów, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną i jednorodziną oraz komercyjną.

W celu uzupełnienia banku ziemi Spółka systematycznie poszukuje nowych terenów pod zabudowę wielorodzinną w lokalizacjach zgodnych z wieloletnią strategią rozwoju.

Na lata 2021 – 2023, w oparciu o posiadany obecnie i ciągle rozbudowywany bank ziemi, Spółka planuje rozpoczęcie realizacji kolejnych 11 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną, w sumie 1 481 lokali o powierzchni użytkowej ponad 71,6 tys. m² PUM.

Kontynuacja kolejnych etapów osiedli na rynkach, na których deweloper jest obecny od lat oraz uruchomienie działań na nowych rynkach, w tym na rynkach dużych miast, pozwoli w kolejnych latach zwiększać osiągnięty w 2020 roku poziom sprzedaży lokali.

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

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

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m2]	Liczba lokali
1	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap I	0,6825	wielorodzinna	5 756	108
2	BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca	0,4137	wielorodzinna	6 426	119
3	ŻYRARDÓW ul. Legionów Polskich	0,5476	wielorodzinna	9 237	179
4	ŁÓDŹ ul. Źródłowa	0,6760	wielorodzinna	9 734	170
5	KATOWICE, ul. Mikusińskiego	0,2968	wielorodzinna	2 500	50
6	JASTRZĘBIA GÓRA, ul. Jantarowa Etap I	0,6119	apartamenty	4 046	115
7	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap I	0,6127	wielorodzinna	7 600	165
8	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap II	1,0238	wielorodzinna	9 659	188
9	JASTRZĘBIA GÓRA, ul. Jantarowa Etap II	0,7023	apartamenty	4 568	132
10	SKIERNIEWICE ul. Nowobielańska	0,3142	wielorodzinna	4 500	90
11	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap II	0,6127	wielorodzinna	7 600	165
RAZEM		6,4941		71 626	1 481

Spółka obserwując zachowania klientów oraz działania konkurencji elastycznie dostosowuje sposoby sprzedaży do oczekiwań rynku. W części miast w ofercie Spółki znajdują się zarówno mieszkania gotowe do odbioru, jak i mieszkania w projektach w trakcie realizacji, co pozwala dotrzeć do szerszego grona nabywców. Uzupełnieniem oferty pozostają apartamenty w miejscowościach turystycznych nabywane dla celów inwestycyjnych – zrealizowany projekt *Foka* w miejscowości Hel (apartamenty gotowe, będące jednocześnie przedmiotem najmu krótkoterminowego) oraz projekt *Apartamenty Zakopiańskie* w Zakopanem (projekt w realizacji).

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

KOBYLARNIA S.A.

Spółka dysponuje stabilnym i bezpiecznym portfelem zamówień na lata 2021-2023. Od 2020 roku do chwili sporządzenia raportu Kobyłarnia S.A. podpisała kontrakty budowlane o łącznej wartości 1 625 mld. zł. netto. W swoim portfelu posiada umowy na realizację kontraktów w formule buduj oraz projektuj i buduj na terenie całej Polski, którym głównym zamawiającym jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad zarządza siecią dróg krajowych o łącznej długości blisko 17 800 km, w tym drogami szybkiego ruchu o długości 3 804 km, na co składa się 1247 km autostrad i 2557 km dróg ekspresowych. Obecnie przygotowuje wielopłaszczyznową analizę dalszego rozwoju sieci dróg

krajowych w Polsce. Dotyczy to m.in. docelowej siatki tras szybkiego ruchu, a więc nowych i już istniejących autostrad i dróg ekspresowych. Kolejnym zakresem analizy jest kompleksowe ujęcie całej sieci, czyli połączenia szybkich tras z pozostałymi drogami krajowymi. W szczególności dotyczy to rozwoju programu obwodnic miast - biorąc pod uwagę obecny stan infrastruktury drogowej oraz potrzeby rozwojowe kraju opracowano Program Budowy 100 Obwodnic na lata 2020-2030, który zakłada wybudowanie 100 obwodnic o łącznej długości ok. 830 km i szacunkowej wartości ok. 28 mld zł. Podstawowym celem budowy obwodnic jest wyprowadzenie ruchu tranzytowego z miast i miasteczek. Dzięki temu zwiększy się bezpieczeństwo kierowców i podróżnych, a także mieszkańców poszczególnych miejscowości.

W ramach realizacji Programu Budowy Dróg Krajowych 2014-2023 (z perspektywą do 2025) planowane jest wybudowanie 3767,9 km oraz wydatki na poziomie ok. 163,9 mld zł, w tym: 324,2 km autostrad, 2948,9 km dróg ekspresowych, 43 obwodnice o łącznej długości 447,2 km, oraz budowa drogi klasy GP o długości 47,7 km. Plan na rok 2021 zakłada ogłoszenie przetargów na ok. 350 km dróg ekspresowych i obwodnic o szacowanej wartości ok. 17,6 mld zł.

W 2021 roku Rada Ministrów przyjęła Program Bezpiecznej Infrastruktury Drogowej na lata 2021 - 2024. Podejmowane w ramach Programu działania będą ukierunkowane na zwiększenie ochrony uczestników ruchu oraz stworzenie bezpiecznej infrastruktury drogowej. Efektem będzie zmniejszenie liczby wypadków i ich ofiar. Na ten cel z Krajowego Funduszu Drogowego przeznaczone zostanie 2,5 mld zł. Jest to pierwszy samodzielny program wieloletni z obszaru infrastruktury bezpieczeństwa ruchu drogowego na tak dużą skalę.

Ciągłość realizacji rządowych inwestycji infrastrukturalnych może okazać się szansą na utrzymanie tempa rozwoju dla firm budowlanych.

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

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

EXPO MAZURY S.A. w likwidacji

Z uwagi na prowadzony proces likwidacji Spółka nie posiada perspektyw rozwoju. Zgodnie z opisaną w niniejszym opracowaniu strategią Grupy Kapitałowej MIRBUD po zakończeniu likwidacji EXPO MAZURY S.A. działalność wynajmu powierzchni komercyjnej będzie kontynuowana przez inne spółki z Grupy.

Marywilska 44 Sp. z o.o.

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

- o Przebieg pandemii wirusa COVID-19 w Polsce i na świecie,
- o Wprowadzone obostrzenia w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej mające na celu zapobieganie szerzeniu pandemii wirusa COVID-19, w tym przede wszystkim w zakresie możliwości prowadzenia działalności handlowej w obiektach o powierzchni powyżej 2 000 m²,
- o Zachowania konsumentów – potencjalna zmiana trendów zakupowych poprzez ograniczenie czasu spędzanego w galeriach handlowych i ograniczenie wydatków konsumpcyjnych,

- o Utrzymanie wysokiego wskaźnika komercjalizacji kompleksu handlowego MARYWILSKA 44,
- o Efektywna komercjalizacja centrum magazynowego zlokalizowanego w Ostródzie.
- o Sytuacja gospodarcza na rynku polskim – w tym koniunktura w sektorze wynajmu powierzchni handlowych i magazynowych,
- o Poziom produkcji przemysłowej i aktywności ekonomicznej ludności przedkładający się na popyt na powierzchnie magazynową.

Strategia Spółki na najbliższy rok w zakresie kompleksu handlowego MARYWILSKA 44 zakłada utrzymanie wysokiego poziomu komercjalizacji Centrum, przy stopniowym ograniczaniu rabatów przyznawanych najemcom, co zapewni stopniowy powrót do poziomu przychodów i rentowności realizowanych w roku 2019 i poprzednich latach.

W obszarze nowego segmentu działalności obejmującego najem powierzchni na cele magazynowe celem Spółki pozostaje sfinalizowanie zakupu drugiej części nieruchomości położonej w Ostródzie, przy trasie S7. Po zamknięciu transakcji Spółka będzie dążyć do pełnej komercjalizacji obiektu oraz do jego pełnego dostosowania do prowadzenia działalności magazynowej.

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

Podstawowym zadaniem spółek celowych powołanych do zarządzania wynajmowanymi obiektami z przeznaczeniem pod wynajem dla dużych sieci handlowych branży spożywczej i *Dom i Ogród* oraz innych mniejszych najemców jest rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. Aby osiągnąć ten cel Spółki nie wykluczają dalszego rozwoju skali działalności oraz budowy kolejnych obiektów handlowo-usługowych z przeznaczeniem ich pod wynajem dla sieci handlowych. Realizacja tych planów odbywać się może w przyszłości zarówno w oparciu o nowo pozyskiwane tereny pod budowę pawilonów handlowych w atrakcyjnych lokalizacjach, jak również w oparciu o bank ziemi będący w posiadaniu spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

W obszarze wynajmu powierzchni komercyjnych występują znaczące, niekorzystne skutki stanu epidemicznego, związanego z rozprzestrzenianiem się pandemii COVID-19, jednak na dzień sporządzania sprawozdania mają one ograniczony wpływ na działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o. ponieważ większość przychodów spółki pochodzi z czynszów najmu Centrum Janowo od najemców prowadzących działalność w branżach, które nie podlegały ograniczeniu działalności.

Regulacje prawne dotyczące ograniczenia działalności w niektórych branżach nie będą miały wpływu na działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o., ponieważ działalność w branży handlu materiałami budowlanymi, która jest prowadzona w obiekcie w Starachowicach nie podlega znacznym ograniczeniom.

4.9. Określenie głównych inwestycji Emitenta krajowych i zagranicznych

Informacje na temat inwestycji Emitenta, w tym kapitałowych w jednostki powiązane znajduje się w Notach od 2 do 4 do Sprawozdania Skonsolidowanego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres od 01.01.2020-31.12.2020r.

4.10. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Działalność budowlano-montażowa

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

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

Działalność deweloperska

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. w latach 2021 – 2023 planuje kontynuowanie realizacji i rozpoczęcie nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w ramach banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Koninie, Sochaczewie, Zakopanem, Łodzi, Bydgoszczy, Gdańsku, Żyrardowie, Katowicach, Skierniewicach).

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.

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

Działalność wynajmu powierzchni komercyjnych

W okresie objętym sprawozdaniem z uwagi na pandemię wirusa COVID-19 i związane z nią obostrzenia w działalności gospodarczej, które wywarły znaczący negatywny wpływ na wyniki spółki Marywilska 44 zaistniała konieczność rewizji podjętych planów inwestycyjnych.

Zamierzenia w zakresie modernizacji kompleksu handlowego MARYWILSKA 44 zostały rozłożone na dłuższy okres, umożliwiając ich realizację bez nadmiernych obciążeń finansowych.

Dokończone zostały rozpoczęte wcześniej inwestycje na terenie CH MARYWILSKA 44. Dokonano wymiany posadzki i malowania części hal, przeprowadzono niezbędne remonty bieżące oraz podjęto działania mające na celu dostosowanie jednostki do nowych wymogów regulacyjnych m.in. zainstalowano szlabany parkingowe, zainstalowano urządzenia umożliwiające kontrolę dostępu do poszczególnych pomieszczeń w obiekcie. Zadania te zostały sfinansowane kapitałem własnym – głównie dzięki wpływom z bieżącej działalności Centrum.

Obecna oferta najmu lokali handlowych zarówno pod względem rodzaju jak i parametrów technicznych spełnia wymagania potencjalnych klientów na rynku handlowym zarówno dla indywidualnych podmiotów gospodarczych jak również podmiotów sieciowych. Tym samym w ciągu najbliższego roku na terenie Centrum nie są planowane większe inwestycje.

Realizacja celu strategicznego, jakim było nabycie nieruchomości z przeznaczeniem pod najem na cele magazynowe, sfinansowana została ze środków pochodzących z wpłat dokonanych na poczet podniesienia kapitału zakładowego oraz ze sprzedaży aktywów inwestycyjnych (udziałów w spółce EXPO MAZURY S.A.). Tym samym nabycie nowych nieruchomości nie osłabiło w żaden sposób sytuacji gotówkowej spółki Marywilska 44.

Planowane nabycie drugiej części nieruchomości w Ostródzie również zostanie sfinansowane ze środków pochodzących z wpłat na poczet podniesienia kapitałów własnych Spółki. Stosowna uchwała podjęta została w grudniu 2020r. Należy więc przyjąć, że Spółka posiada zabezpieczone środki finansowe na ten cel.

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

4.11 Czynniki ryzyka

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

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

Ryzyko związane z pandemią koronawirusa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zewnętrzne ryzyka finansowe

Zarządzanie ryzykiem finansowym

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy zakłada oparcie struktury finansowania Grupy o długoterminowe źródła finansowania. Spółki z Grupy finansują prowadzoną działalność w 70% w oparciu o kapitał obcy poprzez:

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

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

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

Wskaźnik ogólnego zadłużenia = *Zobowiązania ogółem / Aktywa*

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego = *Zobowiązania długoterminowe / Aktywa*

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = *Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa*

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego = *Zobowiązania / Kapitał własny*

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

Zarządzanie ryzykiem kredytowym

Ryzyko kredytowe wynika z sald należności handlowych pożyczek oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Odbiorcami usług Spółki są podmioty krajowe. Odbiorców produktów i usług oferowanych przez MIRBUD S.A. można podzielić na dwie grupy:

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

W odniesieniu do klientów komercyjnych Spółka zarządza ryzykiem kredytowym i analizuje je dla każdego nowego klienta przed zawarciem umowy min. wykorzystując raporty z wywiadowni gospodarczych i dokumentowanie przez kontrahenta źródła finansowania kontraktu budowlanego.

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

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

Zarządzanie ryzykiem płynności

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

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

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

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

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

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

Wskaźnik płynności bieżącej = Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe

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

Wskaźnik płynności środków pieniężnych = Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe

Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

Na dzień 31.12.2020r. w Grupie Kapitałowej MIRBUD transakcje zabezpieczające stopę procentową dla długoterminowych kredytów złotówkowych zawarły Spółki JHM2 sp. z o.o. i Kobyłarnia S.A. Zabezpieczony poziom stopy WIBOR kształtuje się w przedziale od 1,80 p. p do 2,05 p. p.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów Pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	372 795	262 541		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe				
Inne zobowiązania finansowe				
Razem	372 795	262 541	-	-

Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, racjonalnie możliwych zmiany stóp procentowych, oszacowane zostały na dzień 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego (na dzień 31 grudnia 2019 roku na tym samym poziomie) dla złotego i euro.

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

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 31.12.2020	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
		Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	372 795	-3 019	3 019
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe					
Razem	372 975	-3 019	3 019	3 728	-3 728

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 31.12.2019	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
		wzrost o 1 p.p.	spadek o 1 p.p.	wzrost o 1 p.p.	spadek o 1 p.p.
		Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	262 541	-2 127	2 127
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe					
Inne zobowiązania finansowe					
Razem	262 541	-2 127	2 127	2 625	-2 625

Ryzyko zmiany kursów walut

W Grupie MIRBUD jedynie MIRBUD S.A. generuje przychody w walucie obcej. W 2020r Spółka MIRBUD S.A. generowała ponad 12% 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 2020 Emitent zabezpieczał średnio ok. 70% przychodu walutowego transakcjami terminowymi sprzedaży walut.

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów				
Pożyczki udzielone				
Należności handlowe i pozostałe	6 248	3 699		
Zobowiązania handlowe i pozostałe				
Środki pieniężne	3 127	1 102		
Inne aktywa finansowe				
Razem	9 375	4 801		

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 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku.

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

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)	Stan na: 31.12.2020	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					
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	6 248	506	-506	625	-625
Zobowiązania handlowe i pozostałe					
Środki pieniężne	3 127	253	-253	312	-312
Inne aktywa finansowe					
Razem	9 375	759	-2 096	937	-937

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)	Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową		
	Stan na:	wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
	31.12.2019				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów					
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	3 699	300	-300	370	-370
Zobowiązania handlowe i pozostałe					
Środki pieniężne	1 102	89	-89	110	-110
Inne aktywa finansowe					
Razem	4 801	389	-389	480	-480

Zarząd Emitenta szacuje, że w 2021r udział przychodów w walucie euro ulegnie zmianie do poziomu ok 12% całości przychodów ze sprzedaży. Na dzień 31.12.2020r Emitent miał zabezpieczone przed ryzykiem kursowym ok. 50% szacowanego przychodu walutowego.

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

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

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

Spółki Grupy Kapitałowej planując kolejne projekty starają się brać pod uwagę sytuację rynkową poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów. Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń w dostępności kredytów może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Spółek, ich sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

Ryzyka związane z koniunkturą:

- zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce

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

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

- w branży budowlanej

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

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

- w branży deweloperskiej

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ryzyka związane z konkurencją:

- w branży budowlanej

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

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

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

- w branży deweloperskiej

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

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

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

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

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

- dla działalności zarządzanych hal handlowych i wynajmu powierzchni komercyjnej

Hale handlowe zarządzane przez spółkę zależną 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 Nadarzyn i w Wólce Kosowskiej. Dodatkowo, nie można wykluczyć, iż w przyszłości inne podmioty nie zbudują dużych kompleksów hal handlowych, które będą bezpośrednio konkurować z halami przy ul. Marywilskiej 44 w obrębie m.st. Warszawy.

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

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

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

Zewnętrzne ryzyka prawne

- zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

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

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

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

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

Ryzyka związane z bieżącą działalnością

- ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

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

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, takie jak wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. mających wpływ na wydawane warunków zabudowy),
- klęski żywiołowe, epidemie na terenach, gdzie Spółka prowadzi działalność, a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:
- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę JHM DEVELOPMENT działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich i komercyjnych,

- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich i projektów handlowo-usługowych zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- zmiany programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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

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

- związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

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

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

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

- związane z infrastrukturą budowlaną

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

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

- związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

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

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

- związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

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

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

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

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

b) budowa obiektów przemysłowych,

c) roboty instalacyjne.

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

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółek. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2020 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółki nie poniosły znaczących obciążeń.

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

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i domów. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do

podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółek co może odbić się na terminowości realizacji inwestycji. W konsekwencji Spółka, która jest odpowiedzialna względem swoich klientów, może ponieść znaczne koszty niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania. Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi Spółek nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółki standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 3 lata.

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

- związane z procesem produkcyjnym

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

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

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

Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

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

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania strukturę kapitału mogą być:

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

Monitorowanie kapitału odbywa się za pomocą wskaźnika zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę zadłużenia finansowego

(obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki oraz inne zadłużenie finansowe wykazane w skonsolidowanym bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w skonsolidowanym bilansie wraz z zadłużeniem netto.

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
Kredyty ogółem	372 795	262 541
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-288 997	-108 151
Zadłużenie netto	83 798	154 390
Kapitał własny	461 610	405 250
Kapitał ogółem	545 407	559 640
<u>Wskaźnik zadłużenia</u>	15%	<u>28%</u>

Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
Dług netto	83 798	154 390
EBITDA (za okres ostatnich 12 m-cy)	98 406	63 900
Kapitał własny	461 610	405 250
Aktywa razem	1 539 129	1 146 431
dług netto/EBITDA	0,9	2,4
kapitał własny/aktywa ogółem	0,3	0,36

4.11. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

4.11.1. Kredyty i pożyczki

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółki z Grupy w 2020 roku i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku. w tys. zł.

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN			WIBOR 1M+marża	22.06.2022	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	5 000	PLN	5 000		WIBOR 1M+marża	22.06.2022	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	21 000	PLN	1 830	1 464	WIBOR 1M+marża	01.03.2023	hipoteka zwykła oraz hipoteka kaucyjna na nieruchomości
MBANK	MIRBUD S.A.	20 000	PLN		15 700	WIBOR 1M+marża	30.06.2021	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	10 000	PLN	3 630		WIBOR 1M+marża	31.10.2022	cesja wierzytelności gospodarczej
BGK	MIRBUD S.A.	15 000	PLN		1 023	WIBOR 1M+marża	31.01.2021	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu	MIRBUD S.A.	40 000	PLN	10 000	9 000	WIBOR 1M+marża	28.02.2023	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	19 978		WIBOR 1M+marża	25.08.2022	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ BANK	MIRBUD S.A.	35 000	PLN		23 487	WIBOR 1M+marża	31.07.2021	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
KUKE Finanse	MIRBUD S.A.	5 000	PLN		5 000			
Razem kredyty i pożyczki				40 438	55 675	96 113		

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD według stanu na dzień 31 grudnia 2020 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.	2 700	PLN		525	stopa referencyjna + marża	30.07.2021	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	8 823	PLN	7 685	490	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	5 300	PLN	1 355		WIBOR 3M+marża	30.06.2022	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	12 729	PLN			WIBOR 3M+marża	31.12.2021	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	15 950	PLN	7 170		WIBOR 3M+marża	31.12.2022	hipoteka na nieruchomościach
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	JHM Development S.A.	380	PLN		125	WIBOR 3M+marża	31.12.2021	weksel in-blanco
Bank Ochrony Środowiska S.A.	JHM Development S.A.	32 157	PLN		617	WIBOR 3M+marża	22.12.2022	hipoteki na nieruchomościach
Warszawski Bank Spółdzielczy	JHM Development S.A.	15 543	PLN	11 906		WIBOR 3M+marża	31.12.2022	hipoteka na nieruchomościach
BNP Paribas Polska S.A.	JHM 2 sp. z o.o.	4 200	PLN	3 205	437	WIBOR 3M+marża	10.08.2024	hipoteka na nieruchomości, zastaw rejestrowy na udziałach
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	33 000	PLN	22 079	3 486	WIBOR 3M+marża	02.05.2028	kaucja pieniężna, cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego, poręczenie, hipoteka

SANTANDERBANK POLSKA S.A.	MARYWILSKA 44 sp. z o. o.	3 000	PLN			WIBOR 1M+marża	30.12.2022	cesja wierzytelności, zastaw rejestrowy rachunku bankowego
SANTANDERBANK POLSKA S.A.	JHM 1 Sp. z o.o.	2 350	EUR	6 406	647	EURIBOR+marża	31.10.2030	hipoteka, poręczenia MIRBUD
ALIOR BANK	Expo Mazury S.A.	37 500	PLN	14 350	3 344	WIBOR 3M+marża	27.03.2026	Hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	4 900	690	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	10 000	PLN			WIBOR 3M+marża	30.11.2021	hipoteka, poręczenie MIRBUD
Razem kredyty i pożyczki				79 056	10 361	89 418		

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

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

Na dzień 31.12.2020 spółki z Grupy MIRBUD nie wykazywały zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek za wyjątkiem pożyczek wskazanych w powyższych tabelach.

4.11.2. Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji

Obligacje serii B

W dniu 14.08.2018 r., po dokonaniu redukcji zapisów Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A., uchwałą nr XVI/2018 dokonał przydziału 10.500 Obligacji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 10,5 mln zł. Cena emisyjna Obligacji była równa wartości nominalnej. Dniem Emisji był dzień 14.08.2018r.

Emisja Obligacji nastąpiła w trybie wskazanym w art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach i została skierowana do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznego proponowania obligacji ani publicznej oferty obligacji, o której mowa w art. 3 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. W związku z tym nie było wymogu sporządzania ani udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego.

Emitent w celu zabezpieczenia Obligacji złożył w dniu 14.08.2018r oświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji w formie hipoteki na wybudowanych lokalach, a hipoteka łączna została zarejestrowana przez sąd w księgach wieczystych nieruchomości stanowiących zabezpieczenie obligacji.

Oprocentowanie Obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. Termin wykupu Obligacji ustalono na dzień 14.08.2021 r. Zbywalność Obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

W dniu 08.11.2018r Emitent wprowadził Obligacje serii B do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A.. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta.

Na realizację inwestycji deweloperskiej w Łodzi przy ul. Jugosłowiańskiej przeznaczone zostało 9,0 mln zł, na zakup działki budowlanej w Żyrardowie przy ul. Ks. J. Popiełuszki: 914 tys. zł oraz na zapłatę za roboty budowlane w Katowicach przy ul. Pułaskiego: 282 tys. zł.

Na dzień 31.12.2020 r. Emitent w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji dokonał przedterminowego częściowego wykupu 9 059 szt. obligacji serii B.

Obligacje serii C

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

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

Obligacje serii D

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

Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 10, 11 i 12 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

4.11.3. Pożyczki udzielone

MIRBUD S.A.

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

Na dzień 31 grudnia 2020r Spółki z Grupy MIRBUD nie posiadała należności z tytułu udzielonych pożyczek.

4.11.4. Poręczenia i gwarancje

MIRBUD S.A.

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

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

Na dzień 31.12.2020 r. stan poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Poręczenia udzielone przez MIRBUD S.A. wg stanu na 31.12.2020r.

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
		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	
Wobec jednostek powiązanych		-	-	-	-	-
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	49 500	49 500	25 565	27 273	02.05.2028
MARYWILSKA 44 Sp. z o.o	Zabezpieczenie kredytu DEUTSCHE BANK S.A.	4 500	10 000			30.09.2022
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A		89 912			31.05.2023
JHM 1 Sp. z o. o.	Zabezpieczenie kredytu SANTANDER BANK S.A.	10 595	10 007	7 053	7 612	30.09.2031
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	15 000	15 000		3 466	30.11.2021
EXPO MAZURY S.A.	Zabezpieczenie kredytu ALIOR BANK S.A	75 000	75 000	18 784	19 556	27.03.2029
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BANK S.A	24 150	7 440			15.02.2022
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	9 318	9 318	5 591	5 467	31.12.2029
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie gwarancji bankowej BGK S.A	11 970	11 970			15.02.2021
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	15 000	37 500		21 080	30.11.2021
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	22 500	22 500		8 073	31.12.2020
Wobec pozostałych jednostek		-	-	-	-	-
Razem	-	237 533	338 147	56 993	92 527	-

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

Grupa JHM DEVELOPMENT

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2020 r. nie udzielała poręczeń.

Pozostałe spółki grupy JHM DEVELOPMENT nie udzielały poręczeń i gwarancji.

KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 31.12.2020r. Kobyłarnia S.A. udzieliła następujących poręczeń.

Tabela: Poręczenia udzielone przez PBDiM Kobyłarnia S.A. stan na 31.12.2020r. w tys. zł

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2019r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	MIRBUD S.A.	Linia gwarancyjna	30 000	-	13.03.2021r.
2	MIRBUD S.A.	Gwarancja BGK/190427/DGL	77 130		31.12.2022
3	MIRBUD S.A.	Kredyt obrotowy w linii odnawialnej BGK	15 000	1 023	31.03.2021r.

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

Zgodnie z warunkami umowy:

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

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

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

Zmiany w zakresie gwarancji w okresie od zakończenia poprzedniego roku obrotowego wynikają z zakończenia prac rozpoczętych w poprzednich latach. W ocenie Zarządu Spółki, z uwagi na charakter potencjalnego zobowiązania oraz dotychczasową historię obciążeń z tego tytułu (sporadyczne przypadki na

przestrzeni kilku lat), nie istnieje możliwość wiarygodnego wartościowego oszacowania zobowiązań warunkowych z tego tytułu. Tym nie mniej Zarząd jest świadomy istnienia takiego ryzyka, dlatego też jest tworzona rezerwa na naprawy gwarancyjne.

Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez Spółki z Grupy MIRBUD inwestorom, powstałe, trwające w okresie od 01.01.2020r – do 31.12.2020r przedstawiają się następująco:

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	31.12.2020	31.12.2019
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	332 537	313 141
Z tytułu usunięcia wad i usterek	177 919	139 973
Z tytułu zapłaty wierzycelności	201 210	92 377
<u>Razem</u>	<u>711 666</u>	<u>545 491</u>

4.12. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

W raportowanym okresie Emitent nie przeprowadzał emisji akcji.

KOBYLARNIA S.A.

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

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

EXPO MAZURY S.A.

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

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

TOB «MIPБУД»

Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. W dniu 26 listopada 2020r. jedyny udziałowiec spółki dokonał podwyższenia kapitału zakładowego TOB «MIPБУД» o kwotę 477 752,81 UAH.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał zakładowy TOB «MIPБУД» wynosi 2 377 752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 31.12.2020 r. wynosi 315.290,02 zł).

MARYWILSKA 44 sp. z o.o.

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

Na dzień 31.12.2020r. z tytułu przedmiotowej uchwały dokonane zostały wpłaty w łącznej wysokości 76 500 tys. zł. Do dnia sporządzenia sprawozdania MIRBUD S.A. dokonał wpłaty kwoty całej kwoty wynikającej z objęcia nowych udziałów.

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

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

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

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

5. NAJWAŻNIEJSZE UMOWY

5.1. Umowy ubezpieczenia

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

Od dnia 01.04.2020r roku do dnia 31.03.2021r MIRBUD S.A. objęta jest ochroną ubezpieczeniową na podstawie umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 30.03.2020 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 14/MIRBUD/2020”.

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

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. zawarła umowę ubezpieczenia od wszelkich ryzyk z AVIVA Towarzystwo Ubezpieczeń Ogólnych S.A. na okres od 06.09.2019 do 05.09.2020. Ponadto w roku 2020 Spółka Marywilska 44 zawarła następujące polisy ubezpieczeniowe z na okres od 05.09.2020r do 04.09.2021r:

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

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

MIRBUD S.A.

Tabela: Najważniejsze umowy zawarte przez MIRBUD S.A. w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020. w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
09.01.2020	30.593	Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Wola	Budowa szkoły podstawowej w rejonie ul. Jana Kazimierza
17.01.2020	75.360	JHM DEVELOPMENT S.A.	Budowa trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z funkcją usługową oraz garażem podziemnym na terenie nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Fordońskiej oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na ich użytkowanie.
02.03.2020	148.099	BUDPOL Sp. z o.o.	Umowa z podwykonawcą na wykonanie konstrukcji nawierzchni sztywnych Trasy Głównej, w związku z realizacją inwestycji: „Projekt i budowa autostrady A-1 Tuszyn (bez węzła) – gr. woj. łódzkiego/śląskiego od km 335+937,65 do km 399+742,51. Odcinek B - węzeł Belchatów (bez węzła) – węzeł Kamieńsk (z węzłem) od km 351+800,00 do km 376+000,00”.
04.03.2020	365.854	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad	Zaprojektowanie i budowa drogi S11 Koszalin - Szczecinek, odc. w. Koszalin Zachód (bez węzła) - w. Bobolice. Odcinek 3. węzeł Koszalin Południe (bez węzła) – węzeł Bobolice (z węzłem). KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider); MIRBUD S.A. (Partner konsorcjum)
06.03.2020	228.048	Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze”,	Wykonanie w formule projektu i wybuduj budynku Terminala na terenie lotniska Radom-Sadków, wraz z wyposażeniem i uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie
13.03.2020	292.223	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad	Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy –Bydgoszcz –granica województwa kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego na odcinku od węzła „Białe Błota” (bez węzła) do węzła „Szubin” (bez węzła) o długości około 9,7 km MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum). KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum);
23.04.2020	474.290	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie	Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy – Bydgoszcz – granica województwa kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego z podziałem na 2 części: Część 2 – Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku od węzła „Dworzysko (bez węzła) do węzła Aleksandrowo (z węzłem) o długości około 22,4 km MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum). KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum);
28.04.2020	6.537.083,44 euro netto (list intencyjny)	Panattoni Development Europe sp. z o.o.	Budowa w fazie 1 hali nr 1 “Zespołu magazynowo-usługowo – produkcyjnego z zapleczem socjalno – biurowym oraz infrastrukturą techniczną

			zlokalizowanego na nieruchomości położonej w Tomaszkanie, gm. Stawiguda koło Olsztyna"
30.04.2020	5.088.938,36 euro netto	7R S.A.	Budowa dwóch hal usług logistycznych z funkcjami produkcyjnymi oraz zapleciami socjalno-biuroowymi wraz z infrastrukturą techniczną towarzyszącą oraz portierni, zbiornika ppoż, pompowni i zbiornika retencyjnego na terenie nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Transmisyjnej
7.05.2020	30.584	IMMO SI Polska Sp. z o.o.	Budowa zespołu budynków handlowych - budynek bi1 oraz stacja paliw wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Przemysłowej w Elku.
08.05.2020	29.700	PCO S.A. z siedzibą w Warszawie	Budowa budynku produkcyjno-biuroowego przy ul. Jana Nowaka –Jeziorańskiego w Warszawie
12.05.2020	117.655	KELLER POLSKA Sp. z o.o.	Umowa z podwykonawcą na zaprojektowanie i wykonanie zabezpieczenia i wzmocnienia skarp wykopów drogowych na budowie drogi ekspresowej S1 (tzw. Obejście Węgierskiej Górk)
13.05.2020	133.902	Województwo Śląskie - Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu	Budowa drogi wojewódzkiej od drogi wojewódzkiej nr 455 do drogi krajowej nr 98 –w formule „zaprojektuj i wybuduj”. MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum), KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum).
28.05.2020	23.700	Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów „ERBEDIM” sp. z o.o.	Umowa z podwykonawcą na dostawę i wykonanie podbudowy oraz warstw nawierzchni mineralno-asfaltowych na autostradzie A1
03.06.2020	89.244	Przedsiębiorstwo Produkcji Mas Betonowych „BOSTA-BETON” sp. z o.o.	Umowa z podwykonawcą na produkcję i dostarczenie betonu towarowego do budowy drogi ekspresowej S1 (obejście Węgierskiej Górk)
01.07.2020	21.747	Dimark Group Sp. z o.o.	Umowa z podwykonawcą na wykonanie projektu wykonawczego BHS oraz wykonaniu robót na podstawie zaakceptowanego projektu wykonawczego, t. zintegrowanego funkcjonalnie, mechanicznie i systemowo systemu dla realizacji funkcji dystrybucji, sortowania i stosownej kontroli wszystkich bagaży rejestrowanych, przyłotowych, pochodzących z odpraw ze stanowisk check-in
21.07.2020	39.910	Gravity AD Sp. z o.o.	Umowa z podwykonawcą na dostarczenie ekranów akustycznych i przeciwołnieniowych na budowę autostrady A1
03.08.2020	477.000	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad	Zaprojektowanie i budowa drogi ekspresowej S1 Kosztowy – Bielsko-Biała, odcinek III Dankowice – węzeł „Suchy Potok” (z węzłem) MIRBUD S.A. – lider konsorcjum KOBYLARNIA S.A. – partner konsorcjum
04.09.2020	310.563	URANPRES spol. s.r.o	Wykonanie tuneli TD1 I TD2 w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała-Żywiec-Zwardoń, odcinek Przybędza-Milówka (obejście Węgierskiej Górk)”
07.09.2020	41.073	Wibra Recycling Technologies Sp. z o.o. Sp. k.	Kompleksowe wykonanie prac ziemnych w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała-Żywiec-Zwardoń, odcinek Przybędza-Milówka (obejście Węgierskiej Górk)”
28.09.2020	27.853	Mostmarpal Sp. z o.o.	Wykonanie usługi transportu materiału mineralnego pochodzącego z wykopu i z tuneli w związku z realizacją inwestycji pod nazwą „Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała-Żywiec-Zwardoń, odcinek Przybędza-Milówka (obejście Węgierskiej Górk)”.

08.10.2020	20.100	SMG ŚLĄSK Sp. z o.o.	Kompleksowe wykonanie instalacji sanitarnych wewnętrznych, na podstawie Projektów Wykonawczych opracowanych przez Pracownię Projektową Michał Starczewski, przy użyciu materiałów i urządzeń objętych zaakceptowanymi przez Zamawiającego (Przedsiębiorstwo Państwowe „Porty Lotnicze” z siedzibą w Warszawie) kartami zatwierdzenia materiału/urządzenia w związku z realizacją inwestycji pn.: „Wykonanie w formule projektuj i wybuduj budynku Terminala na terenie lotniska Radom-Sadków, wraz z wyposażeniem i uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie”.
06.11.2020	55.945	Województwo Kujawsko Pomorskie – Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy	Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 548 Stolno – Wąbrzeźno km 0+005 do km 29+619 z wyłączeniem węzła autostradowego w m. Lisewo od km 14+144 do km 15+146. Część 2 – etap II od km 15+146 do km 29+619 MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum), KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum).
25.11.2020	13.260	EURO-EKOL Myjnie Bezdotykowe sp. z o.o.	Budowa zakładu produkcji innowacyjnych myjni bezdotykowych w Łodzi
29.12.2020	30.779	Firmą Handlowo – Usługową Krzysztof Pawliszyn	kompleksowe wykonanie robót ziemnych w związku z realizacją inwestycji pn. „Zaprojektowanie i budowa obwodnicy Olesna w ciągu drogi krajowej nr 11 (S11)

Emitent w dniu 23 września 2020 r. powziął informację od Zamawiającego – Zarządu Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy, że w postępowaniu przetargowym, prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego p.n.: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 548 Stolno – Wąbrzeźno km 0+005 do km 29+619 z wyłączeniem węzła autostradowego w m. Lisewo od km 14+144 do km 15+146. Część 1 – etap I od km 0+005 do km 14+144” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum firm (dalej: „Konsorcjum”) w składzie:

- KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni - spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum),
- MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty: 55.946 tys. zł netto.

Emitent w dniu 23 grudnia 2020 r. powziął informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Zielonej Górze, że w postępowaniu przetargowym prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego p.n.: „Budowa autostrady A18 Olszyna – Goleniów (przebudowa jezdnii południowej) odcinek 4 od km 50+000 do km 71+533” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum firm (dalej: „Konsorcjum”) w składzie:

- KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni - spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum),
- MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum);
- BUDPOL Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie, ul. Kopalniana 12J, 42-271 Częstochowa (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty: 210.325 tys. zł netto.

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

KOBYLARNIA S.A.

Tabela: Najważniejsze umowy o roboty budowlane zawarte przez KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2020-31.12.2020r.

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
04.03.2020	365.854	GDDKiA	Zaprojektowanie i budowa drogi S11 Koszalin - Szczecinek, odc. w. Koszalin Zachód (bez węzła) - w. Bobolice. Odcinek 3. węzeł Koszalin Południe (bez węzła) – węzeł Bobolice (z węzłem). KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider); MIRBUD S.A. (Partner konsorcjum)
13.03.2020	292.223	Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad	Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy –Bydgoszcz –granica województwa kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego na odcinku od węzła „Białe Błota” (bez węzła) do węzła „Szubin” (bez węzła) o długości około 9,7 km KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum); MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum).
23.04.2020	474.290	Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie	Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy – Bydgoszcz – granica województwa kujawsko-pomorskiego i wielkopolskiego z podziałem na 2 części: Część 2 – Kontynuacja projektowania i budowy drogi ekspresowej S-5 na odcinku od węzła „Dworzysko (bez węzła) do węzła Aleksandrowo (z węzłem) o długości około 22,4 km KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum); MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum).
13.05.2020	133.902	Województwo Śląskie - Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu	Budowa drogi wojewódzkiej od drogi wojewódzkiej nr 455 do drogi krajowej nr 98 –w formule „zaprojektuj i wybuduj”. Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum); MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum),
06.11.2020	55.945	Województwo Kujawsko Pomorskie – Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy	Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 548 Stolno – Wąbrzeźno km 0+005 do km 29+619 z wyłączeniem węzła autostradowego w m. Lisewo od km 14+144 do km 15+146. Część 2 – etap II od km 15+146 do km 29+619 MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum), KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni -spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum).

W dniu 23 września 2020 r. Spółka powzięła informację od Zamawiającego – Zarządu Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy, że w postępowaniu przetargowym, prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego p.n.: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 548 Stolno – Wąbrzeźno km 0+005 do km 29+619 z wyłączeniem węzła autostradowego w m. Lisewo od km 14+144 do km 15+146. Część 1 – etap I od km 0+005 do km 14+144” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum firm (dalej: „Konsorcjum”) w składzie:

- KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni - spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum),
- MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty: 55.946 tys. zł netto.

W dniu 23 grudnia 2020 r. Spółka powzięła informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Zielonej Górze, że w postępowaniu przetargowym prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego p.n.: „Budowa autostrady A18 Olszyna – Golinice (przebudowa jezdni południowej) odcinek 4 od km 50+000 do km 71+533” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum firm (dalej: „Konsorcjum”) w składzie:

- KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni - spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum),
- MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum);
- BUDPOL Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie, ul. Kopalniana 12J, 42-271 Częstochowa (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty: 210.325 tys. zł netto.

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

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

Grupa JHM DEVELOPMENT

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

Tabela: Najważniejsze umowy o roboty budowlane zawarte przez JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2020-31.12.2020r.

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
17.01.2020	75.360	MIRBUD S.A.	Budowa trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z funkcją usługową oraz garażem podziemnym na terenie nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Fordońskiej oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na ich użytkowanie.
07.12.2020	21.650	WAMA Polska Spółka z o.o.	Aneks do zawartej 20 grudnia 2019 zmiana terminu zakończenia budowa dwóch budynków mieszkalnych (budynek D i budynek E), wielorodzinnych z usługami, podziemnym garażem, niezbędną infrastrukturą wraz z uzyskaniem ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynków przy ulicy Wielkopolskiej w Gdańsku. Termin zakończenia prac wymienionych w umowie: 31 sierpnia 2022

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

EXPO MAZURY S.A. w likwidacji

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

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

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

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

12.03.2021	26.700	Wojewódzka Stacja Pogotowia Ratunkowego w Szczecinie.	Budowa Wojewódzkiej Stacji Pogotowia Ratunkowego przy ulicy Twardowskiego w Szczecinie.
16.04.2021	631 707	GDDKiA	<p>Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej z podziałem na 2 części, część 2: Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej zadanie 2: węzeł Żukowo (z węzłem) – węzeł Gdańsk Południe (z węzłem),</p> <ul style="list-style-type: none"> MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum), KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum).

W dniu 31 marca 2021 roku Emitent powziął informację od Zamawiającego, Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu, że w postępowaniu przetargowym prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego p.n. „Zaprojektowanie i budowa obwodnicy miejscowości Gostyń w ciągu drogi krajowej nr 12”, jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: „Konsorcjum”) firm w składzie:

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

Wartość oferty: 200.677 tys. zł netto.

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

PBDIM KOBYLARNIA S.A.

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

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

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontraent	Przedmiot umowy
19.01.2021	55.946	Województwo Kujawsko–Pomorskie - Zarząd Dróg Wojewódzkich w Bydgoszczy	<p>Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 548 Stolno – Wąbrzeźno km 0+005 do km 29+619 z wyłączeniem węzła autostradowego w m. Lisewo od km 14+144 do km 15+146. Część 1 – etap I od km 0+005 do km 14+144”.</p> <ul style="list-style-type: none"> KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni - spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (Lider Konsorcjum), MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)
27.01.2021	209.897	GDDKiA	Budowa autostrady A18 Olszyna – Golnice (przebudowa jezdni południowej) odcinek 4 od km 50+000 do km 71+533)

			<ul style="list-style-type: none"> • KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni - spółka z Grupy Kapitałowej Emitenta (lider Konsorcjum); • MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (partner Konsorcjum); • BUDPOL Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie, ul. Kopalniana 12J, 42-271 Częstochowa (partner Konsorcjum)
16.04.2021	631 707	GDDKiA	<p>Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej z podziałem na 2 części, część 2: Budowa Obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej zadanie 2: węzeł Żukowo (z węzłem) – węzeł Gdańsk Południe (z węzłem),</p> <ul style="list-style-type: none"> • MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum), • KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum).

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

W dniu 31 marca 2021 roku Emitent powziął informację od Zamawiającego, Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu, że w postępowaniu przetargowym prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego p.n. „Zaprojektowanie i budowa obwodnicy miejscowości Gostyń w ciągu drogi krajowej nr 12”, jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: „Konsorcjum”) firm w składzie:

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

Wartość oferty: 200.677 tys. zł netto.

GRUPA JHM DEVELOPMENT

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
09.03.2021	27.843	MIRBUD S.A.	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Bohaterów Kragujewca 8A w Bydgoszczy

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

EXPO MAZURY S.A.

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

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

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

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

W raportowanym okresie nie nastąpiły zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej.

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

Uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 1 lipca br. (nr 3/2020 (Rep. A nr 6401/2020) w Expo Mazury S.A. rozpoczął się proces likwidacji. To drugi etap reorganizacji Grupy Kapitałowej MIRBUD. Celem reorganizacji jest wzmocnienie Grupy poprzez koncentrację podmiotów działających w jej obrębie wokół spółki dominującej, jaką jest MIRBUD S.A. Konsekwencją prowadzonej reorganizacji będzie uproszczenie struktury Grupy, usprawnienie procesów biznesowych w Grupie oraz optymalizacja kosztów funkcjonowania spółek z Grupy, w szczególności podmiotów działających na zbliżonych obszarach rynku. W praktyce oznacza to planowane przeniesienie jej majątku do spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. przy zachowaniu ciągłości obowiązujących umów i zobowiązań. Zakończenie reorganizacji przewidziane jest na koniec września 2021 roku.

8. OSIĄGNIETE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

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

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

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

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

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

Czynników zewnętrznych

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

Czynników wewnętrznych

- kondycji finansowej Spółek z Grupy w szczególności MIRBUD S.A.,
- ugruntowanej pozycji w sektorze budownictwa kubaturowego przemysłowego,
- systematycznego rozwoju Grupy w branży inżynieryjno-drogowej,
- systematycznego wypełniania portfela zamówień na lata 2020 – 2024,
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2020 – 2024,
- dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Katowicach, Rumi, Koninie, Bydgoszczy, Łodzi, Zakopanem,
- komercjalizacji i ściągłości czynszów w CH MARYWILASKA 44 sp. z o.o. po okresie wstrzymania handlu w związku z pandemią korona wirusa,
- wysokości poziomu marży na realizacji kontraktów osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji oraz ulepszanie rozwiązań technicznych realizacji budowy, także dzięki realizacji procesu opracowania i wdrażania informatycznego systemu zarządzania (nowoczesny system zarządzania w opinii Emitenta wpłynie na poprawę kontroli nad działalnością operacyjną dzięki szczegółowym bieżącym analizom poszczególnych projektów, usprawni ewidencję finansów, wpłynie pozytywnie na efektywność pracy i ograniczy ryzyko działalności podstawowej),
- poziomu sprzedaży jednostek mieszkalnych w realizowanych inwestycjach deweloperskich,
- dalszych inwestycji w nowoczesny park maszynowy,
- osiągnięcia zgodnych z planowanymi wyników finansowych przez spółki zależne w Grupie.

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

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

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

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

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

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

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

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

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 31 grudnia 2020 roku nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

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

W dniu 21.12.2009 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę nr XII w sprawie przyjęcia nowych Zasad (Polityki) Rachunkowości dla Grupy Kapitałowej MIRBUD.

12. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

12.1. Akcjonariat

12.1.1. Informacja o dywidendzie wypłacanej w okresie od 01.01.2020r do 31.12.2020r.

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 30.06.2020r, podjęło uchwałę nr 9/2020 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2019 i postanowiło zysk netto w kwocie 9 095 216,70 zł osiągnięty w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r. 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 31.12.2020r. Kapitał zakładowy podzielony jest na 91 744 200 akcji na okaziciela w pełni opłaconych o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31.12.2019 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
Jerzy Mirgos	40 937 453	44,62%	40 937 453	44,62%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10 281 837	11,21%	10 281 837	11,21%
Pozostali akcjonariusze	40 524 910	44,17%	40 524 910	44,17%
Razem	91 744 200	100,00%	91 744 200	100,00%

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31.12.2020 roku

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

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

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

KOBYLARNIA S.A.

Kapitał zakładowy KOBYLARNIA S.A. na dzień 31 grudnia 2020 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 31.12.2020 r.

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

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

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

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

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

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

Tabela: Struktura posiadanych akcji na 31 grudnia 2020 roku.

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosił 173 000 000 zł (sto siedemdziesiąt trzy miliony złotych) i dzielił się na 69 200 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2020 r.

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

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 31.12.2020 r.

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

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

Marywilka 44 Sp. z o.o.

Na kapitał zakładowy spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. składa się 1 339 800 udziałów. Wysokość kapitału zakładowego Spółki na dzień 31.12.2020r wynosiła 70 000 tys. zł, a jedynym udziałowcem jest Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

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

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

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

Na dzień 31.12.2020r. z tytułu przedmiotowej uchwały dokonane zostały wpłaty w łącznej wysokości 76 500 tys. zł. Do dnia sporządzenia sprawozdania MIRBUD S.A. dokonał wpłaty kwoty całej kwoty wynikającej z objęcia nowych udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania podwyższenie kapitału nie zostało zarejestrowane w Sądzie.

JHM 1 Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2020 r. kapitał podstawowy Spółki JHM 1 wynosił 9 000,65 tys. zł (dziewięć milionów sześćset pięćdziesiąt złotych) i dzielił się na 180 013 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 1 Sp. z o.o. na dzień 31.12.2020r

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

JHM 2 Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2020 r. kapitał podstawowy Spółki JHM 2 wynosił 10 300 tys. zł (dziesięć milionów trzysta tysięcy złotych) i dzielił się na 206 000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 2 Sp. z o.o. na dzień 31.12.2020r

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

EXPO MAZURY S.A. w likwidacji

Na dzień 31.12.2020r. Kapitał zakładowy podzielony jest na 135 928 000 akcji imiennych zwykłych w pełni opłaconych o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego na dzień 31.12.2020r.

I.p.	Seria akcji	Liczba akcji	Wartość nominalna jednej akcji	Kapitał zakładowy zarejestrowany	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
1	A	21 428 000	1,00 zł	21 428 000	gotówka	17.04.2014r.
2	B	64 000 000	1,00 zł	64 000 000	gotówka	25.11.2015r..
3	C	11 500 000	1,00 zł	11 500 000	gotówka	03.10.2016r.
4	D	20 000 000	1,00 zł	20 000 000	gotówka	26.05.2017r.
5	E	9 000 000	1,00 zł	9 000 000	gotówka	07.09.2018r.
6	F	7 000 000	1,00 zł	7 000 000	gotówka	06.05.2019r.
	G	3 000 000	1,00 zł	3 000 000	gotówka	22.01.2020
	Razem	135 928 000		135 928 000		

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31.12.2020 roku była następująca:

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

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

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

ТОВ «МІРБУД»

Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. W dniu 26 listopada 2020 jedyny udziałowiec spółki dokonał podwyższenia kapitału zakładowego ТОВ «МІРБУД» o kwotę 477 752,81 UAH.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku kapitał zakładowy ТОВ «МІРБУД» wynosi 2 377 752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 31.12.2020 r. wynosi 315.290,02 zł).

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

MIRBUD S.A.

Łączna liczba akcji MIRBUD S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2020 roku i na dzień sporządzenia raportu przedstawia się następująco:

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

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

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

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

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Na dzień 31.12.2020 żaden z członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie posiadał akcji JHM DEVELOPMENT S.A.

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

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

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

Na dzień 31.12.2020 r. jedynym akcjonariuszem JHM DEVELOPMENT S.A. pozostaje MIRBUD S.A.

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

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

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

Na dzień 31.12.2020r oraz po dniu bilansowych do dnia sporządzenia sprawozdania poza informacjami ujawnionymi w 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 2020r.

W 2020 roku nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej Spółek mające wpływ na wynik finansowy poza czynnikami wynikającymi z pandemii COVID - 19, które zostały opisane w niniejszym sprawozdaniu.

12.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

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

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

MIRBUD S.A.

W okresie od 01.01.2020r. do 31.12.2020r. Zarząd MIRBUD S.A. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2020– 31.12.2020

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

Skład Rady Nadzorczej Emitenta w okresie 01.01.2020r – 31.12.2020 roku uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2020 – 31.12.2020

Imię i nazwisko	Stanowisko
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Wiktoria Braun	Członek Rady Nadzorczej
Artur Sociński	Członek Rady Nadzorczej (od 17.02.2020r)

W dniu 17 lutego 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło uchwałę nr 4/2020 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. pana Artura Socińskiego.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2020 do 31.12.2020 nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2020 – 31.12.2020 r.

Zarząd	
Biskupska Regina	Prezes Zarządu
Mirgos Jerzy	Wiceprezes Zarządu
Siedlarski Sławomir	Członek Zarządu
Kaja Mirgos-Kwiatkowska	Członek Zarządu (od 02.01.2020r)

Rada Nadzorcza JHM DEVELOPMENT S.A. dnia 17 grudnia 2019 r. podjęła uchwałę nr XIV/2019 w sprawie powołania z dniem 2 stycznia 2020r. do składu Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. Pani Kai Moniki Mirgos.

Skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2020 – 31.12.2020 r.

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

KOBYLARNIA S.A.

Skład Zarządu Spółki w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. przedstawiał się następująco:

Zarząd	
Andrzej Ładyński	Prezes Zarządu (do 09.02.2020)
Michał Niemyt	Wiceprezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Członek Zarządu (od 02.01.2020)
Karolina Lewandowska	Członek Zarządu (od 02.01.2020)
Sławomir Nowak	Członek Zarządu (od 02.03.2020)
Tomasz Jaśkiewicz	Członek Zarządu (do 31.12.2020)

Rada Nadzorcza uchwałą nr 23 z dnia 13.12.2019r. powołała z dniem 02.01.2020r. na Członka Zarządu Pana Jerzego Mirgos.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 24 z dnia 13.12.2019r. powołała z dniem 02.01.2020r. na Członka Zarządu Panią Karolinę Lewandowską.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 4 z dnia 02.03.2020r. powołała z dniem 02.03.2020r. na Członka Zarządu Pana Sławomira Nowaka.

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. przedstawiał się następująco:

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

EXPO MAZURY S.A. w likwidacji

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

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

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie 01.01.2020 r. – 31.12.2020 roku nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej EXPO MAZURY S.A. w likwidacji w okresie 01.01.2020 – 31.12.2020 r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Anna Więzowska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej (od 09.01.2020r.)
Maciej Fingas	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Małgorzata Konarska	Członek Rady Nadzorczej (od 09.01.2020r)

W dniu 09 stycznia 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy EXPO MAZURY S.A. podjęło uchwałę nr 3/2020 w sprawie przyjęcia rezygnacji członków Rady Nadzorczej EXPO MAZURY S.A. pani Małgorzaty Konarskiej i pana Andrzeja Ładyńskiego.

W dniu 09 stycznia 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy EXPO MAZURY S.A. podjęło uchwałę nr 4/2020 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej EXPO MAZURY S.A. pani Anny Więzowskiej.

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

Marywilska 44 Sp. z o.o.

Skład oraz zmiany w składzie Zarządu spółki zależnej Marywilska 44 Sp. z o.o. w roku 2020 r. przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Zarządu Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2020 – 31.12.2020 r.

Zarząd	
Małgorzata Konarska	Prezes Zarządu
Danuta Siwiak	Członek Zarządu do 28.07.2020
Kaja Mirgos-Kwiatkowska	Członek Zarządu od 01.08.2020
Beata Mały-Kaczanowska	Członek Zarządu od 01.08.2020
Piotr Taras	Członek Zarządu

Skład oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej spółki zależnej Marywilska 44 Sp. z o.o. w roku 2020 r. przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2020 – 31.12.2020 r.

Rada Nadzorcza	
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski	Członek Rady Nadzorczej

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

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska 44 Sp. z o.o. na dzień sporządzania sprawozdania

Rada Nadzorcza	
Paweł Korzeniowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej (od 26.03.2021r)
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Anna Więzowska	Członek Rady Nadzorczej (od 26.03.2021r)

JHM 1 Sp. z o.o.

W okresie od 01.01.2020r do 31.12.2020 r Zarząd JHM 1 Sp. z o.o. pełnił obowiązki w niezmienionym, jednoosobowym składzie: Pan Sławomir Siedlarski - Prezes Zarządu. Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

JHM 2 Sp. z o.o.

W okresie od 01.01.2020r do 31.12.2020r Zarząd JHM 2 Sp. z o.o. pełnił obowiązki w niezmienionym, jednoosobowym składzie: Pani Regina Biskupska - Prezes Zarządu. Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

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

Pani Mirgos-Kwiatkowska Kaja pełniąca od dnia 02.01.2020r. obowiązki członka zarządu JHM DEVELOPMENT S.A oraz od dnia 01.08.2020r obowiązki członka zarządu Marywilska 44 sp. z o.o. jest córką pana Jerzego Mirgosa posiadającego na dzień 31.12.2020r 44,98% akcji Emitenta.

12.6. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

MIRBUD S.A.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w jednostce dominującej w okresie 01.01.2020r–31.12.2020r

Nazwa organu	Stanowisko	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Z tytułu udzielonych poręczeń	Wynagrodzenie w jednostkach zależnych	Łącznie
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	1 278	0	0	0	0	447	600	2 325
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu	1139	0	0	0	0	0	250	1 389
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu	846	0	0	0	0	0	44	890
Tomasz Sałata	Członek Zarządu	839	0	0	0	0	0	0	839
Ewa Przybył	Prokurent	358	0	0	0	0	0	0	358
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej	30	0	0	0	0	0	0	30
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	36	0	0	0	0	0	76	112
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej	30	0	0	0	0	0	15	45
Waldemar Borzykowski	Członek Rady Nadzorczej	36	0	0	0	0	0	18	54
Artur Sociński	Członek Rady Nadzorczej	24	0	0	0	0	0	0	24
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady nadzorczej	37	0	0	0	0	0	22	59
Wiktoria Braun	Członek Rady Nadzorczej	31	0	0	0	0	0	0	31
RAZEM		4684	0	0	0	0	447	1025	6 156

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

Nazwa organu	Stanowisko	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	z tytułu udzielonych poręczeń	Wynagrodzenie w jednostkach zależnych	Łącznie
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	1 122	0	0	0	0	575	300	1 997
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu	990	0	0	0	0	0		990
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu	660	0	0	0	0	0	64	724
Tomasz Sałata	Członek Zarządu	647	0	0	0	0	0		647
Ewa Przybył	Prokurent	313	0	0	0	0	0		313
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej	30	0	0	0	0	0		30
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	36	0	0	0	0	0	76	112
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej	30	0	0	0	0	0	15	45
Waldemar Borzykowski	Członek Rady Nadzorczej	36	0	0	0	0	0	18	54
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	28	0	0	0	0	0	43	71
Krystyna Lachowicz	Członek Rady Nadzorczej	17	0	0	0	0	0		17
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady nadzorczej	21						20	41
Wiktoria Braun	Członek Rady Nadzorczej	16							16
RAZEM		3 946					575	536	5 057

W okresie od 01.01.2020-31.12.2020r. członkowie organów zarządzających, nadzorujących i organów administrujących Emitenta nie otrzymywali z tytułu pełnionej funkcji, nagród lub korzyści za wyjątkiem wynagrodzeń wskazanych w tabeli powyżej.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM DEVELOPMENT S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2020 – 31.12.2020 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01–31.12.2020r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	1 379	0	0	0	0	1 379
Rada Nadzorcza	88	0	0	0	0	88
Łącznie	1 467	0	0	0	0	1 467

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01–31.12.2019r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	1 133	0	0	0	0	1 133
Rada Nadzorcza	99	0	0	0	0	99
Łącznie	1 232	0	0	0	0	1 232

KOBYLARNIA S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w KOBYLARNIA S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2020 – 31.12.2020 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01–31.12.2020r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	1 757	0	0	0	0	1 757
Rada Nadzorcza	55	0	0	0	0	55
Łącznie	1 812	0	0	0	0	1 812

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.–31.12.2019r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	1 150	0	0	0	0	1 150
Rada Nadzorcza	43	0	0	0	0	43
Łącznie	1 193	0	0	0	0	1 193

MARYWILSKA sp. z o.o.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilka 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2020 – 31.12.2020 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilka Sp. z o.o. w okresie 01.01.2020–31.12.2020r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	921	0	0	0	0	921
Rada Nadzorcza	81	0	0	0	0	81
Łącznie	1 002	0	0	0	0	1 002

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilka Sp. z o.o. w okresie 01.01.2019–31.12.2019r

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	850	0	0	0	0	850
Rada Nadzorcza	81	0	0	0	0	81
Łącznie	931	0	0	0	0	931

EXPO MAZURY S.A. w likwidacji

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w EXPO MAZURY S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2020 – 31.12.2020 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących EXPO MAZURY S.A. w likwidacji w okresie 01.01.2020–31.12.2020r

Nazwa organu	Świadczenia z tytułu powołania	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	111	0	0	0	0	111
Rada Nadzorcza	39	0	0	0	0	39
Łącznie	150	0	0	0	0	150

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących EXPO MAZURY S.A. w okresie 01.01.2019–31.12.2019r

Nazwa organu	Świadczenia z tytułu powołania	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterem	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	183	0	0	0	0	183
Rada Nadzorcza	60	0	0	0	0	60
Łącznie	243	0	0	0	0	243

POZOSTAŁE SPÓŁKI Z GRUPY

W spółce celowej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2020 - 31.12.2020 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

W spółce celowej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2020 - 31.12.2020 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

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

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

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

Na 31.12.2020r. Spółki z Grupy nie posiadały zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków organów zarządzających, nadzorujących i organów administrujących oraz zobowiązań związanych z tymi emeryturami.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

12.9. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 31.12.2020 r. przedstawia poniższa tabela.

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

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

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 31.12.2019r.

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
MIRBUD S.A.	300	90
PBDiM KOBYLARNIA S.A.	282	48
JHM DEVELOPMENT S.A.	24	12
Marywińska 44 Sp. z o.o.	13	1
JHM 1 Sp. z o.o.	1	
JHM 2 Sp. z o.o.	1	
EXPO MAZURY S.A.	17	11
ТОВ «МІРБУД»	0	0

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

12.10. Polityka różnorodności

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

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

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

sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów umowę na przeprowadzenie:

- przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2020 – 30.06.2020r. – kwota wynagrodzenia 9 tys. zł netto;
- przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2020 – 30.06.2020r. – kwota wynagrodzenia 10 tys. zł netto;
- badania rocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2020 – 31.12.2020r. – kwota wynagrodzenia 15 tys. zł netto;
- badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2020 – 31.12.2020r. – kwota wynagrodzenia 16 tys. zł netto;
- przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2021 – 30.06.2021r. – kwota wynagrodzenia 9,9 tys. zł netto;
- przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2021 – 30.06.2021r. – kwota wynagrodzenia 11 tys. zł netto;
- badania rocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2021 – 31.12.2021r. – kwota wynagrodzenia 16,5 tys. zł netto;
- badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2021 – 31.12.2021r. – kwota wynagrodzenia 17,6 tys. zł netto.

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

W okresie 01.01.2020-31.12.2020r wynagrodzenie wypłacone przez Emitenta biegłemu rewidentowi wyniosło 52 tys. zł.

W okresie 01.01.2020-31.12.2020r Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego nie świadczył innych usług na rzecz Spółki.

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

W okresie objętym niniejszym raportem nie toczyły się żadne istotne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej.

Na dzień 31.12.2020r toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 5 674 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 31.12.2020r toczyły się sprawy sądowe dotyczące wierzytelności z powództwa Emitenta sprawozdanie, na łączną wartość przedmiotu sporu 3 822 tys zł.

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

W dniu 25.02.2020 r. KOBYLARNIA S.A. jako lider konsorcjum wniosła pozew przeciwko GDDKiA o wartości przedmiotu sporu 67 422 tys. zł obejmujący roszczenie o waloryzację wynagrodzenia Konsorcjum w związku z realizacją zadań inwestycyjnych: obwodnica Inowrocławia (łącznik), obwodnica Bolkowa, budowa fragmentu

drogi ekspresowej S-5. Łączna wartość sporów KOBYLARNIA S.A. z GDDKiA na dzień 31.12.2020r wyniosła 71.820 tys zł.

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

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

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

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

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

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

Spółka w roku 2020 stosowała zasady „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” z odstępstwami o których Emitent poinformował w raporcie nr 1/2016 EBI z dnia 06.12.2016r.

Odstępstwa dotyczą następujących zasad:

Zasada szczegółowa I.Z.1.15. informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji,

Komentarz Spółki: Zasada nie jest stosowana. Spółka nie posiada opracowanej polityki różnorodności. Spółka zatrudnia osoby posiadające odpowiednie wykształcenie, kwalifikacje oraz doświadczenie zawodowe nie różnicując wieku lub płci. Wybór kadry uzależniony jest od doświadczenia, osiągnięć, skuteczności oraz profesjonalizmu poszczególnych kandydatów.

Zasada szczegółowa I.Z.1.16. informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia,

Komentarz Spółki: Zasada obecnie nie jest stosowana. W najbliższym czasie Spółka rozważa wprowadzenie możliwości udziału w walnym zgromadzeniu również przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, jednak nie przewiduje zamieszczania informacji na temat planowanej transmisji obrad Walnego Zgromadzenia ani zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio lub wideo na stronie internetowej Spółki. Spółka przestrzega obowiązującego w tym zakresie Statutu, przepisów prawa oraz prowadzi stosowną politykę informacyjną.

Zasada szczegółowa I.Z.1.20. zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo,

Komentarz Spółki: Powyższa zasada nie jest stosowana w Spółce. Przyczyny niestosowania powyższej zasady zostały podane w wyjaśnieniu o niestosowaniu zasady I.Z.1.16.

Zasada szczegółowa II.Z.1. Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki.

Komentarz Spółki: Zasada nie jest stosowana. Zarząd ponosi odpowiedzialność za cały obszar działalności Spółki. W przypadku opracowania polityki odpowiedzialności – Spółka przystąpi do stosowania powyższej zasady.

Zasada szczegółowa II.Z.2. Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

Komentarz Spółki: Zasada nie jest stosowana. Statut oraz obowiązujące dokumenty wewnętrzne Spółki nie nakładają obowiązku informacyjnego na członków zarządu w powyższym zakresie.

Rekomendacja IV.R.2. - Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez:

- 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia,
- 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Komentarz Spółki: Powyższa rekomendacja co do pkt 1) i 2) nie była stosowana w Spółce. W najbliższym czasie Spółka rozważa wprowadzenie możliwości udziału w walnym zgromadzeniu również przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, jednak nie przewiduje zamieszczania informacji na temat planowanej transmisji obrad Walnego Zgromadzenia ani zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio lub wideo na stronie internetowej Spółki.

Zasada szczegółowa IV.Z.2. - Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Komentarz Spółki: Powyższa zasada nie była stosowana w Spółce. Przyczyny niestosowania powyższej zasady zostały podane w wyjaśnieniu o niestosowaniu zasady I.Z.1.16.

Rekomendacja VI.R.1. - Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń

Komentarz Spółki: Spółka do dnia 30 czerwca 2020 roku nie stosowała powyższej rekomendacji. Wynagrodzenia członków Zarządu ustalane była decyzją Rady Nadzorczej na podstawie postanowień Statutu Spółki i odpowiadały kwalifikacjom i zakresowi obowiązków członków zarządu. Zgodnie z kodeksem spółek handlowych – wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustalane było przez Walne Zgromadzenie.

Wysokości wynagrodzenia poszczególnych członków Rady Nadzorczej jak również menedżerów wyższego szczebla uzależniona była od zakresu obowiązków oraz odpowiedzialności. Począwszy od dnia 01 lipca 2020 roku w Spółce obowiązuje Polityka Wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej MIRBUD Spółki Akcyjnej przyjęta uchwałą nr 23/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 30 czerwca 2020 roku. Polityka Wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. została przyjęta na podstawie art. 90d ust. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2019, poz. 623 z późniejszymi zmianami) i stanowi załącznik do uchwały nr 23/2020. W ocenie Zarządu rozwiązania zawarte w Polityce Wynagrodzeń przyczynią się do realizacji strategii biznesowej, długoterminowych interesów oraz stabilności spółki. Polityka Wynagrodzeń zawiera w szczególności 1) opis stałych i zmiennych składników wynagrodzenia, jak również premii i innych świadczeń pieniężnych i niepieniężnych, które mogą zostać przyznane członkom zarządu i rady nadzorczej; 2) wskazanie wzajemnych proporcji składników wynagrodzenia, 3) wskazanie okresu, na jaki zostały zawarte umowy o pracę, umowy zlecenia, umowy o dzieło lub inne umowy o podobnym charakterze z członkami zarządu i rady nadzorczej, oraz wskazanie okresów i warunków wypowiedzenia tych umów, a w przypadku gdy z członkiem zarządu lub rady nadzorczej nie została zawarta umowa - wskazanie rodzaju i okresu, na jaki został nawiązany stosunek prawny łączący członka zarządu lub rady nadzorczej ze spółką, oraz okresu i warunków rozwiązania tego stosunku prawnego; 5) opis głównych cech dodatkowych programów emerytalno-rentowych i programów wcześniejszych emerytur; 6) opis procesu decyzyjnego przeprowadzonego w celu ustanowienia, wdrożenia oraz przeglądu polityki wynagrodzeń; 7) opis środków podjętych w celu unikania konfliktów interesów związanych z polityką wynagrodzeń lub zarządzania takimi konfliktami interesów; 8) wskazanie, w jaki sposób polityka wynagrodzeń przyczynia się do realizacji strategii biznesowej, długoterminowych interesów oraz stabilności spółki oraz inne wymagane przez prawo elementy. Wypłata wynagrodzenia członkom zarządu i rady nadzorczej począwszy od 01 lipca 2020 roku jest realizowana wyłącznie zgodnie z Polityką Wynagrodzeń.

Pierwsze sprawozdanie o wynagrodzeniach obejmujące lata 2019-2020 Rada Nadzorcza MIRBUD S.A. przedłoży na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, zgodnie z przepisem art. 90g ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Sprawozdanie to będzie przedstawiać kompleksowy przegląd wynagrodzeń, w tym wszystkich świadczeń, niezależnie od ich formy, otrzymanych przez poszczególnych członków zarządu i rady nadzorczej lub należnych poszczególnym członkom zarządu i rady nadzorczej. Z uwagi na to, że Polityka Wynagrodzeń MIRBUD S.A. przyjęta została uchwałą 23/2020 z dnia 30 czerwca 2020 roku z terminem stosowania od dnia 1 lipca 2020 roku, pierwsze sprawozdanie będzie pierwszym tego rodzaju dokumentem prezentującym również informacje za okres w którym MIRBUD S.A. nie posiadał regulacji określonych w Polityce Wynagrodzeń. Informacje dotyczące roku obrotowego 2019 ujawnione w sprawozdaniu prezentowane będą w formie stosowanej przez Spółkę przed przyjęciem Polityki Wynagrodzeń tj. na podstawie danych z rocznego raportu okresowego za rok 2019.

Rekomendacja VI.R.2. – Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn

Komentarz Spółki: Spółka do dnia 30 czerwca 2020 roku nie stosowała powyższej rekomendacji. z uwagi na brak przyjętej polityki wynagrodzeń. Począwszy od dnia 01 lipca 2020 roku w Spółce obowiązuje Polityka Wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej MIRBUD Spółki Akcyjnej przyjęta uchwałą nr 23/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 30 czerwca 2020 roku. W ocenie Spółki, przyjęta Polityka Wynagrodzeń jest ściśle powiązana ze strategią Spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także uwzględnia

rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn. Opis stosowania powyższej zasady został podany w wyjaśnieniu o niestosowaniu zasady VI.R.1.

13.3. Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Zarząd MIRBUD S.A. jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

Nadzór merytoryczny nad przygotowaniem jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych pełni Dyrektor Ekonomiczno-Finansowy. Za sporządzenie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiedzialna jest Główna Księgowa jednostki dominującej.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe sporządza się na podstawie sprawozdań finansowych jednostki dominującej oraz jednostek zależnych. Sprawozdania finansowe jednostki zależnej po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) są sporządzane w oparciu o jednolite zasady rachunkowości stosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

Sprawozdania skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe MIRBUD S.A. podlegają przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta.

13.4. Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

Według stanu na dzień 31.12.2020r kapitał zakładowy Spółki podzielony jest na 91 744 200 akcji na okaziciela w pełni opłaconych o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31 grudnia 2020 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
Jerzy Mirgos	41 271 064 10	44,98%	41 271 064	44,98%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	10 281 000	11,21%	10 281 000	11,21%
Pozostali akcjonariusze	40 192 136	43,81%	40 192 136	43,81%
Razem	91 744 200	100,00%	91 744 200	100,00%

13.5. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

MIRBUD S.A. nie wyemitowała papierów wartościowych dających akcjonariuszom specjalne uprawnienia kontrolne.

13.6. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu

W Spółce nie istnieją żadne ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu.

13.7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych

MIRBUD S.A. nie wyemitowała akcji, co do których występowałyby jakiegokolwiek ograniczenia w przenoszeniu prawa własności.

13.8. Zasady zmiany statutu MIRBUD S.A.

Zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 Statutu MIRBUD S.A., jego zmiana dokonywana jest w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, podjętej na wniosek Zarządu Spółki przedłożony łącznie z pisemną opinią Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariuszy, który powinien być zaopiniowany przez Zarząd Spółki i Radę Nadzorczą, zgodnie z art. 415 Kodeksu spółek handlowych większością trzech czwartych głosów. Uchwalone zmiany wprowadzane są w drodze dokonania stosownego wpisu do rejestru przedsiębiorców.

13.9. Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A.

Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy Kodeksu spółek handlowych, Statutu Spółki oraz postanowień Regulaminu Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MIRBUD S.A., stanowiącego załącznik do Uchwały nr 27/2009 NWZA z dnia 23 października 2009r., w sprawie przyjęcia Regulaminu Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, jak również zasad wynikających z „Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW”.

Statut Spółki w § 16 przewiduje, że WZ odbywa się w siedzibie Spółki lub w Warszawie.

Zgodnie z § 14 Statutu Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w terminie 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje: Zarząd, Rada Nadzorcza, gdy Zarząd nie zwoła go w terminie określonym powyżej. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje: Zarząd, Rada Nadzorcza, gdy zwołanie go uzna za wskazane, akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący przynajmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę głosów w Spółce, Zarząd na żądanie akcjonariuszy reprezentujących przynajmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego, złożone na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z żądaniem umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Jeżeli Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania, o którym mowa powyżej, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem.

Uchwały Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 18 Statutu, wymagają w szczególności: dokonanie podziału zysku lub pokrycia strat, zmiana Statutu Spółki, zmiana przedmiotu działalności Spółki, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego, sposób i warunki umorzenia akcji, połączenie lub przekształcenie Spółki, rozwiązanie i likwidacja Spółki, emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego, tworzenie i znoszenie kapitałów i funduszy Spółki – na wniosek Zarządu Spółki przedłożony łącznie z pisemną opinią Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariuszy, który powinien być zaopiniowany przez Zarząd Spółki i Radę Nadzorczą; rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego, oraz sprawozdania Zarządu Spółki z działalności za ubiegły rok obrotowy Spółki oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków, wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, wyrażenie zgody na zawarcie przez Radę Nadzorczą w imieniu Spółki, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce. Nabycie lub zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w użytkowaniu wieczystym, obciążenie nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania innymi prawami rzeczowymi nie wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwały dotyczące zdjęć z porządku obrad bądź zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy podejmowane są większością $\frac{3}{4}$ (trzech czwartych) głosów oddanych, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek.

Zgodnie z § 2 Regulaminu Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na **dwadzieścia sześć** dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Treść ogłoszenia o Walnym Zgromadzeniu powinna być zgodna z wymogami Kodeksu spółek handlowych w odniesieniu do takich ogłoszeń dla spółek publicznych. W przypadku zwoływania Walnego Zgromadzenia przez Radę Nadzorczą lub uprawnionych akcjonariuszy podmioty te składają na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej treść ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, projekty uchwał, jeżeli przewiduje się podejmowanie uchwał oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, co najmniej na trzydzieści jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd ogłasza o zwołaniu takiego Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym powyżej. Akcjonariusze lub akcjonariusz reprezentujący co najmniej **1/20** kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie powinno zostać złożone na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej i zawierać treść ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, projekty uchwał, jeżeli przewiduje się podejmowanie uchwał oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, co najmniej na **trzydzieści jeden** dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Porządek obrad ustala podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie lub żądający jego zwołania. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd, porządek obrad ustala Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą. Akcjonariusze lub akcjonariusz reprezentujący co najmniej **1/20** kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie powinno zostać złożone na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej, nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem tego Zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na osiemnaście dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia ogłosić w sposób właściwy dla zwołania Walnego Zgromadzenia zmiany w porządku obrad wprowadzone na żądanie wymienionych akcjonariuszy. W sprawach nie objętych porządkiem obrad nie można powziąć uchwały, za wyjątkiem wniosków o charakterze porządkowym lub o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub w sytuacji, gdy cały kapitał zakładowy jest na Walnym Zgromadzeniu reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały. Akcjonariusze lub akcjonariusz reprezentujący co najmniej **1/20** kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Zarząd niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na stronie internetowej. Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad, do chwili zarządzenia przez Przewodniczącego głosowania w danym punkcie porządku obrad. Walne Zgromadzenie może być odwołane tylko i wyłącznie w przypadku, gdy jego odbycie napotyka na nadzwyczajne przeszkody. Jednakże w sytuacji, gdy Walne Zgromadzenie zostało zwołane na wniosek uprawnionych podmiotów lub w porządku obrad umieszczone są sprawy na wniosek uprawnionych podmiotów, odwołanie Walnego Zgromadzenia wymaga zgody wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sposób jak zwołanie Walnego Zgromadzenia. Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w takim samym trybie jak jego zwołanie, choćby nie uległ zmianie proponowany porządek obrad. Korespondencja akcjonariuszy dotycząca Walnego Zgromadzenia przesyłana przez akcjonariuszy powinna umożliwiać identyfikację akcjonariusza oraz potwierdzać jego uprawnienia jako akcjonariusza. Korespondencja elektroniczna powinna być kierowana na przeznaczony do tego adres poczty elektronicznej wskazany na stronie internetowej Spółki. Dokumenty przesyłane elektronicznie do Spółki powinny być zeskanowane do formatu PDF.

Zgodnie z §3 Regulaminu Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd Spółki. Osoba otwierająca obrady czyni to o godzinie i w miejscu podanym w ogłoszeniu. Osoba uprawniona do otwarcia Walnego Zgromadzenia przeprowadza wybór Przewodniczącego Zgromadzenia.

Może ona w tym celu podejmować decyzje porządkowe i zarządzać głosowanie w sprawie wyboru. Walne Zgromadzenie zwołane przez akcjonariusza lub akcjonariuszy reprezentujących co najmniej **1/20** kapitału zakładowego na podstawie postanowienia sądu otwiera osoba wyznaczona przez sąd na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Osoba ta przewodniczy też Walnemu Zgromadzeniu. Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia zwołanego przez akcjonariuszy reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego wyznaczają ci akcjonariusze. Wybór Przewodniczącego następuje w głosowaniu tajnym. Przewodniczącym Walnego Zgromadzenia może zostać wybrana tylko jedna osoba fizyczna – akcjonariusz lub jego przedstawiciel ustawowy albo pełnomocnik. Jeśli okaże się to konieczne i uzasadnione potrzebami Walnego Zgromadzenia możliwe jest powołanie Zastępcy lub Zastępców Przewodniczącego.

Zgodnie z §4 Regulaminu Przewodniczący Walnego Zgromadzenia kieruje jego obradami w sposób zapewniający sprawne i zgodne z prawem przeprowadzenie obrad i podjęcie uchwał przewidzianych przyjętym porządkiem obrad. Zgodnie z §5 Regulaminu, niezwłocznie po podpisaniu listy obecności Przewodniczący zarządza jej wyłożenie do wglądu akcjonariuszy. Lista obecności winna zawierać spis uczestników Walnego Zgromadzenia to jest akcjonariuszy, ich przedstawicieli ustawowych i pełnomocników z podaniem ilości akcji i przypadających na nie głosów. Każdy uprawniony do udziału w Walnym Zgromadzeniu winien podpisać się na liście obecności, przedstawiciele ustawowi i pełnomocnicy uprawnionych akcjonariuszy winni złożyć oryginały pełnomocnictw na piśmie lub kopie pełnomocnictw uwierzytelnione notarialnie. Lista obecności jest dostępna do wglądu przez cały czas obrad Walnego Zgromadzenia. Na listę obecności należy wpisać akcjonariusza lub jego przedstawiciela, pominiętego w liście akcjonariuszy, jeżeli przybył on na Walne Zgromadzenie i wykaże, że przysługuje mu prawo uczestnictwa w obradach. Podobnie należy uzupełnić listę, jeżeli już po jej podpisaniu przez Przewodniczącego zgłoszą się następni akcjonariusze uprawnieni do udziału w Walnym Zgromadzeniu. W razie gdy osoba uczestnicząca w Walnym Zgromadzeniu opuści obrady lub akcjonariuszowi wpisanemu na listę odmówi się prawa udziału w Walnym Zgromadzeniu wobec stwierdzenia braku jego uprawnień - listę należy odpowiednio sprostować przez wykreślenie tej osoby. Po każdej zmianie w składzie uczestników Walnego Zgromadzenia Przewodniczący ponownie podpisuje listę obecności. Celem dodatkowego sprawdzenia listy obecności Walne Zgromadzenie może powołać komisję w składzie co najmniej trzyosobowym. Jeśli z wnioskiem takim wystąpią akcjonariusze posiadający jedną dziesiątą akcji kapitału akcyjnego reprezentowanego na Walnym Zgromadzeniu komisja musi być powołana. Od decyzji komisji przysługuje zainteresowanemu akcjonariuszowi odwołanie do Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z § 6 Regulaminu, głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Głosowanie tajne musi być przeprowadzone w sprawach wyboru i odwołania Członków Rady Nadzorczej, wyboru wszystkich innych osób wybieranych przez Walne Zgromadzenie, pociągnięcia do odpowiedzialności członków władz spółki lub likwidatorów, w sprawach osobistych w tym udzielenia Członkom Zarządu zezwolenia na uczestniczenie w spółce konkurencyjnej w przypadku, gdy żądanie przeprowadzenia tajnego głosowania zgłosi chociażby jeden uczestnik Walnego Zgromadzenia. Walne zgromadzenie może powziąć uchwałę o uchyleniu tajności głosowania w sprawach dotyczących wyboru komisji powoływanej przez walne zgromadzenie. W skład komisji mogą wchodzić osoby spoza uczestników Walnego Zgromadzenia. W razie zaistnienia prawnych podstaw dokonania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania grupami, zgodnie z §7 Regulaminu, Walne Zgromadzenie dokona powyższego, z zastrzeżeniem, że inicjatywa w tworzeniu poszczególnych grup należy tylko i wyłącznie do akcjonariuszy. Akcjonariusze określą minimum akcji potrzebnych do utworzenia oddzielnej grupy (iloraz liczby akcji reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu i liczby Członków Rady Nadzorczej do obsadzenia), utworzą oddzielną grupę (grupy) uprawnioną (e) do dokonania wyboru Członka (ów) Rady Nadzorczej oraz ustalą liczbę Członków Rady Nadzorczej, których wybór leży w kompetencji poszczególnych grup. Każda wyodrębniona grupa, dokona wyboru Członka Rady Nadzorczej uprzednio dokonując wyboru Przewodniczącego grupy i Komisji Skrutacyjnej, sporządzenia odrębnej listy obecności dla danej grupy wyborców (akcjonariuszy), podpisania listy obecności w grupie przez Przewodniczącego grupy, zgłoszenia kandydatur na Członka Rady Nadzorczej w grupie, głosowania tajnego, w sprawie wyboru Członka Rady Nadzorczej przez grupę, ustalenia wyniku wyborów w grupie przez Komisję Skrutacyjną, oraz przekazaniu uchwały w sprawie wyboru Członka (ów) Rady Nadzorczej przez grupę Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłosi treść uchwał podjętych przez grupy oraz ustali liczbę Członków Rady, których wyboru dokonają akcjonariusze uprawnieni do uczestnictwa na Walnym

Zgromadzeniu - którzy nie weszli w skład żadnej z oddzielnych grup, uprawnionych do wyboru Członków Rady Nadzorczej. Pozostali akcjonariusze, obecni na Walnym Zgromadzeniu (którzy nie utworzyli oddzielnej grupy) dokonają w głosowaniu tajnym, wyboru pozostałych Członków Rady Nadzorczej. Uchwały dot. powołania Członków Rady Nadzorczej przez oddzielne grupy oraz przez pozostałych akcjonariuszy wymagają zaprotokołowania przez notariusza.

Uchwały Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół Walnego Zgromadzenia sporządza notariusz w formie aktu notarialnego. Niedopełnienie tego obowiązku skutkuje bezwzględną nieważnością uchwał. Do protokołu należy dołączyć dowody zwołania Walnego Zgromadzenia i proponowanego porządku obrad, podpisaną przez uczestników Walnego Zgromadzenia i Przewodniczącego listę obecności, pełnomocnictwa i inne dokumenty złożone przez przedstawicieli akcjonariuszy. Niezależnie od protokołu notarialnego Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może zarządzić sporządzenie pełnego protokołu Walnego Zgromadzenia rejestrującego w sposób całościowy przebieg Walnego Zgromadzenia i treść poszczególnych wypowiedzi. Protokół sporządza wybrany przez Walne Zgromadzenie Sekretarz. Protokoły ze wszystkich Walnych Zgromadzeń włącza się do księgi protokołów prowadzonej przez Zarząd. Każdy akcjonariusz nawet nie uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu może przeglądać księgę protokołów Walnych Zgromadzeń i żądać wydania odpisów całości lub części protokołów, za odpłatnością.

13.10. Zarząd MIRBUD S.A. oraz zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających

W okresie od 01.01.2020r. do 31.12.2020r. Zarząd MIRBUD S.A. był czteroosobowy.



Paweł Korzeniowski – Członek Zarządu, Sławomir Nowak – Wiceprezes Zarządu, Jerzy Mirgos – Prezes Zarządu, Tomasz Sałata – Członek Zarządu

Jerzy Mirgos – Prezes Zarządu

Doświadczenie w zarządzaniu firmami działającymi w sektorze budownictwa zdobywał już od 1985 roku, pracując m.in. na kierowniczych stanowiskach w przedsiębiorstwach i spółkach prawa handlowego. Od 2002 roku jego kariera zawodowa związana jest ze spółką Emitenta, w której w ostatnich latach zajmował stanowisko Dyrektora Generalnego, odpowiadającego m.in. za strategię działania i dalszy rozwój. W 2008 roku założył spółkę JHM DEVELOPMENT S.A., w której jest Wiceprezesem Zarządu, oraz w sposób pośredni akcjonariuszem większościowym. Jako największy swój sukces zawodowy uważa stworzenie prężnie działającej Grupy Kapitałowej MIRBUD oraz wprowadzenie dwóch spółek; MIRBUD S.A. i JHM DEVELOPMENT S.A. na parkiet Warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych. Z dniem 23 czerwca 2012 roku pan Jerzy Mirgos objął funkcję Prezesa Zarządu MIRBUD S.A. W dniu 27 kwietnia 2017 r. Rada Nadzorcza Emitenta powołała z dniem 27 kwietnia 2017 roku Pana Jerzego Tomasza Mirgos w skład Zarządu MIRBUD S.A. i powierzyła mu pełnienie funkcji Prezesa Zarządu MIRBUD S.A. na kolejną indywidualną pięcioletnią kadencję.

Sławomir Nowak – Wiceprezes Zarządu

Wykształcenie wyższe – absolwent Politechniki Warszawskiej, Wydział Elektryczny – specjalność Automatykacja Procesów Technologicznych. W 1999 roku Rada Wydziału Elektrycznego nadała mu tytuł Doktora Nauk Technicznych. W swojej karierze zawodowej pracował na stanowiskach kierowniczych w sektorach edukacji oraz budownictwa.

W strukturze MIRBUD S.A. zajmował dotychczas stanowisko Zastępcy Dyrektora Generalnego MIRBUD S.A. oraz Dyrektora Kontraktu budowy hotelu Hilton w Warszawie.

Od 25 maja 2012r. uchwałą Rady Nadzorczej został powołany na stanowisko Wiceprezesa Zarządu MIRBUD S.A. W dniu 27 kwietnia 2017 r. Rada Nadzorcza Emitenta powołała z dniem 27 kwietnia 2017 r. Pana Sławomira Nowaka w skład Zarządu MIRBUD S.A. i powierzyła mu pełnienie funkcji Wiceprezesa Zarządu MIRBUD S.A. na kolejną indywidualną pięcioletnią kadencję.

Paweł Korzeniowski – Członek Zarządu

Posiada wykształcenie wyższe. Ukończył Uniwersytet Łódzki – Wydział Ekonomiczno –Socjologiczny, na kierunku Ekonomia, specjalność Ekonomia Przemysłu, gdzie w latach 2001-2005 odbywał studia doktoranckie. Przez ponad 10 lat pracował w bankowości, ukończył liczne kursy i szkolenia z zakresu finansów, matematyki bankowej, analizy finansowej. Obecnie zasiada także w Radzie Nadzorczej Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44 sp z o.o. oraz KOBYLARNIA S.A.

Tomasz Sałata – Członek Zarządu

W firmie pracuje od 2010 r. jako dyrektor techniczny. Pracował też jako dyrektor ds. produkcji budowlanej w Rex-Budzie (2009-2010), dyrektor ds. produkcji w Variteksie (2001-2009), dyrektor łódzkiego oddziału Energoexportu oraz dyrektor ds. produkcji i członek zarządu spółki Budmatpol. Jest absolwentem Wydziału Budownictwa i Architektury Politechniki Łódzkiej.

Zgodnie z § 29 Statutu Zarząd składa się z 1 (jednego) do 5 (pięciu) członków. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza Spółki odrębną uchwałą. Liczbę członków pierwszego Zarządu określa uchwała o przekształceniu Spółki. Członków Zarządu lub cały Zarząd powołuje Rada Nadzorcza. Członkowie pierwszego Zarządu powołani zostają uchwałą o przekształceniu Spółki. Członkowie Zarządu powoływani są na indywidualną kadencję, trwającą pięć lat od daty powołania. Zgodnie z § 31 Statutu Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. Regulamin Zarządu określa szczegółowo tryb działania Zarządu.

Regulamin uchwała Zarząd, a zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza. Prezes Zarządu ma głos rozstrzygający we wszystkich przypadkach, gdy oddano równą liczbę głosów za i przeciw danej uchwale. Uchwały Zarządu wymagają sprawy przekraczające zwykły zarząd, w szczególności:

- 1) wprowadzenie regulaminu organizacyjnego, określającego organizację przedsiębiorstwa Spółki,
- 2) ustanawianie prokury,
- 3) zaciąganie kredytów i pożyczek,
- 4) udzielanie gwarancji kredytowych i poręczeń majątkowych,
- 5) zbywanie i nabywanie majątku trwałego o wartości przekraczającej wartość 5% kapitałów własnych Spółki za ostatni zbadany rok obrotowy.

Podjęcie decyzji przez Zarząd w sprawach wymienionych w pkt 3, 4 i 5 o wartości przekraczających 5% kapitałów własnych Spółki za ostatni zbadany rok obrotowy, wymaga uzyskania wcześniej akceptacji Rady Nadzorczej.

Wcześniejszej akceptacji Rady Nadzorczej wymaga także decyzja Zarządu w sprawie:

- 1) zaprzestania lub istotnego ograniczenia jakiejkolwiek działalności Spółki przewidzianej w Statucie,
- 2) uchwalenia lub zmiany planu strategicznego Spółki,
- 3) wypłaty akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

Zgodnie z § 32 Statutu jeżeli Zarząd jest jednoosobowy do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu jednoosobowo, zaś jeżeli Zarząd jest wieloosobowy, wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu. W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza.

13.11. Rada Nadzorcza MIRBUD S.A.

Rada Nadzorcza Spółki wybierana jest przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy i składa się z nie mniej niż pięciu i nie więcej niż siedmiu członków.

W tym samym trybie członkowie Rady Nadzorczej mogą być odwołani. Członek Rady Nadzorczej nie powinien rezygnować z pełnienia tej funkcji w trakcie kadencji, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady, a w szczególności, jeśli mogłoby to uniemożliwić terminowe podjęcie istotnej uchwały. W razie ustąpienia członka Rady bądź wygaśnięcia mandatu z innych przyczyn przed upływem kadencji Rady Nadzorczej najbliższe Walne Zgromadzenie może uzupełnić skład Rady. Kandydatury członków Rady Nadzorczej są zgłaszane i szczegółowo uzasadniane w sposób umożliwiający dokonanie świadomego wyboru. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na indywidualną kadencję, trwającą cztery lata od dnia powołania.

Skład Rady Nadzorczej Emitenta na 31.12.2020r. przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2020r. – 31.12.2020r.

Imię i nazwisko	Stanowisko
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Hubert Bojdo	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Wiktoria Braun	Członek Rady Nadzorczej
Artur Sociński	Członek Rady Nadzorczej (od 17 lutego 2020)

Wiesław Kosonóg – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Posiada wykształcenie wyższe. Jest absolwentem Wyższej Szkoły Ekonomiczno – Humanistycznej w Skierniewicach, Wydział Administracji w specjalności administracja publiczna oraz Wyższej Szkoły Gospodarki Krajowej w Kutnie, Wydział Europeistyki w specjalności dyplomacja i stosunki międzynarodowe, wspólna polityka zagraniczna i bezpieczeństwa Unii Europejskiej. Posiada ponad 30 letnie doświadczenie praktyczne w zakresie ekonomii i finansów, a także w zarządzaniu przedsiębiorstwem. Menadżer z bogatym doświadczeniem praktycznym w zarządzaniu złożonymi projektami biznesowymi, a także wieloletni członek rad nadzorczych, w tym: II i III kadencji Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi; członek rady Łódzkiego Oddziału NFZ w Łodzi; członek i przewodniczący Rady Nadzorczej spółki akcyjnej notowanej na Gieldzie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie; Przewodniczący Rady Nadzorczej Sadowniczego Zakładu Doświadczalnego IO – Spółka z o.o. w Brzeznej w okresie realizacji przez spółkę planu restrukturyzacji i stabilizacji sytuacji finansowej. Był również Radnym Sejmiku Województwa Łódzkiego II kadencji, wiceprzewodniczący komisji rewizyjnej i wiceprzewodniczący komisji współpracy z zagranicą. Ostatnio pracował na stanowisku prezesa jednoosobowego zarządu spółki w Kwaciarskim Zakładzie Doświadczalnym IO – Nowy Dwór Spółka z o.o.

Waldemar Borzykowski - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Posiada wykształcenie wyższe. Ukończył Uniwersytet Łódzki w Łodzi – Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny, kierunek Ekonomiki Przemysłu. Uzyskał tytuł magistra ekonomii. Przez 13 lat pracował jako Skarbnik Miasta w Skierniewickim Samorządzie.

Agnieszka Maria Bujnowska – Sekretarz Rady Nadzorczej

Posiada wykształcenie wyższe, ukończyła Uniwersytet Łódzki Wydział Zarządzania, specjalność: rachunkowość, analiza finansowa przedsiębiorstw; ponadto złożyła z wynikiem pozytywnym egzamin dla członków rad nadzorczych w spółkach Skarbu Państwa – Dyplom Ministra Skarbu Państwa nr 2262/2007.

Hubert Bojdo - Członek Rady Nadzorczej

Absolwent Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, kierunek finanse i bankowość, gdzie ukończył także studia doktoranckie na wydziale stosunków międzynarodowych. Pełnił funkcję wiceprezesa zarządu Rubicon Partners Dom Maklerski S.A. oraz przewodniczącego rad nadzorczych w Invar&Biuro System S.A oraz IQ Partners S.A., zasiada w radach nadzorczych NFI Victoria S.A. oraz Voxel S.A., jest członkiem Krajowej Izby Doradców Podatkowych oraz członkiem Komisji Rewizyjnej w Fundacji na rzecz Rozwoju Polskiego Eksportu.

Andrzej Zakrzewski – Członek Rady Nadzorczej

Posiada wykształcenie wyższe, ukończył Wojskową Akademię Techniczną w Warszawie Wydział Mechaniczny – Mechanika i Budowa Maszyn, kierunek: urządzenia i zastosowania materiałów pędnych i smarów. Był ds. technologiem, kierownikiem grupy robót, inspektorem nadzoru inwestycyjnego oraz dyrektorem produkcji.

Wiktoria Braun – Członek Rady Nadzorczej

Posiada wykształcenie wyższe. Jest ekspertem w dziedzinie finansów, rachunkowości, podatków, ładu korporacyjnego, dobrych praktyk oraz zarządzania ryzykami finansowymi. Posiada magisterium z matematyki, a także ekonomii na kierunku finanse i bankowość. Ukończyła również Studia Podyplomowe z zakresu Zarządzania Projektami. Pani Wiktoria Braun posiada uprawnienia i certyfikaty ds. biegłego rewidenta oraz biegłego sądowego z zakresu audytu, ekonomii, finansów, księgowości, rachunkowości, podatków; ponadto złożyła z wynikiem pozytywnym egzamin dla członków rad nadzorczych w spółkach Skarbu Państwa. Posiada 27-letni staż pracy, podczas którego pracowała dla wielu branż, w tym w szczególności handlowej, telekomunikacyjnej, ubezpieczeniowej, leasingowej, deweloperskiej, medialnej, wydawniczej, w tym w spółkach Skarbu Państwa oraz w podmiotach finansów publicznych.

Artur Sociński – Członek Rady Nadzorczej (od 17 lutego 2020)

Jest absolwentem Wyższej Szkoły Ubezpieczeń i Bankowości, ukończył również studia Executive MBA w Instytucie Nauk Ekonomicznych Polskiej Akademii Nauk (praca dyplomowa na temat strategii banków w Polsce). Pracę zawodową rozpoczął w 1998 r. na stanowisku analityka kredytowego w Banku Śląskim S.A. W latach 2001 – 2005 pan Artur Sociński pracował na stanowisku eksperta ds. bankowości inwestycyjnej i korporacyjnej, w latach 2006 – 2016 pełnił funkcję lidera zespołu oraz dyrektora sprzedaży korporacyjnej w bankowości korporacyjnej. Od 2017 do 2019 roku pan Artur Sociński był Zastępcą Dyrektora oraz Dyrektorem Biura Restrukturyzacji i Nadzoru Właścicielskiego, jak również Wiceprezesem Zarządu ds. przemysłu stoczniowego w Funduszu Rozwoju Spółek S.A. Obecnie jest wicedyrektorem Biura Usług Finansowych w Agencji Rozwoju Przemysłu S.A. Pan Artur Sociński zasiadał w radach nadzorczych spółek prywatnych z różnych sektorów, posiada doświadczenie w zakresie finansów przedsiębiorstw i restrukturyzacji.

Rada Nadzorcza działa Zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych i Statutem Spółki MIRBUD S.A. a także na podstawie regulaminu Rady, który w sposób szczegółowy określa jej organizację, sposób wykonywania czynności i obowiązki członków związane z pełnioną w Radzie funkcją. Zgodnie z upoważnieniem zawartym w Statucie Spółki Rada Nadzorcza uchwałą nr XXV z dnia 17 listopada 2009r. ustaliła i przyjęła swój Regulamin.

Członkowie Rady Nadzorczej wybierają ze swego grona Przewodniczącego, Zastępcę Przewodniczącego i Sekretarza. Do ważności wyboru wymagana jest bezwzględna większość głosów spośród obecnych na posiedzeniu Rady.

Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż cztery razy w roku obrotowym. Zgodnie z § 26 Statutu posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady lub jego Zastępca. Posiedzenia Rady Nadzorczej Spółki odbywają się w miejscu wskazanym w zawiadomieniu. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółki. Z wnioskiem o zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej może wystąpić Zarząd i poszczególni członkowie Rady Nadzorczej. Przewodniczący zwołuje posiedzenie Rady w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku. Posiedzenia Rady Nadzorczej, z wyjątkiem spraw dotyczących bezpośrednio Zarządu lub jego członków, w szczególności odwołania, odpowiedzialności oraz ustalania wynagrodzenia, są dostępne i jawne dla członków Zarządu. W części posiedzenia Rady mają prawo uczestniczyć także akcjonariusze (lub ich pełnomocnicy), których wnioski lub odwołania są przedmiotem obrad; jeżeli zaproszony akcjonariusz lub jego pełnomocnik, legitymujący się pisemnym pełnomocnictwem nie zgłosi się na posiedzenie Rady bez uprzedniego jej powiadomienia o przeszkodzie w stawiennictwie, Rada rozpatrzy wniosek lub odwołanie zaocznie, powiadamiając zainteresowanego o podjętej decyzji listem poleconym.

Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zawiadomienie wszystkich członków Rady Nadzorczej w terminie umożliwiającym członkom Rady zapoznanie się z proponowanym porządkiem obrad oraz przygotowaniem się do obrad Rady. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, którego dotyczy. Wymogu powyższego nie stosuje się, gdy obecni są wszyscy członkowie Rady i wyrażą oni zgodę na zmianę lub uzupełnienie porządku obrad, a także, gdy podjęcie określonych działań przez Radę jest konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą. Uchwały Rady Nadzorczej zapadać mogą w każdej sprawie przyjętej pod obrady w porządku obrad uchwalonym w głosowaniu jawnym; każdy członek Rady może zgłosić do momentu rozpoczęcia głosowania nad porządkiem obrad wniosek o wpisanie lub skreślenie sprawy. Uchwały Rady podpisują wszyscy obecni członkowie Rady.

Uchwały Rady mogą być powzięte jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. Głosowanie na posiedzeniach Rady jest jawne, chyba że którykolwiek z członków Rady zażąda głosowania tajnego lub uchwała dotyczy spraw osobowych albo odpowiedzialności członków władz Spółki. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Podejmowanie uchwał w ww. trybie nie dotyczy wyborów przewodniczącego i wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania Członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób. Uchwały podejmowane w formie pisemnej są ważne, tak jak podjęte na prawidłowo zwołanym posiedzeniu, jeśli wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały i jeżeli podpisali je, co najmniej trzej członkowie Rady Nadzorczej.

Grupa akcjonariuszy lub Rada Nadzorcza może delegować poszczególnych członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych. Członkowie Rady Nadzorczej, delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru, otrzymują osobne wynagrodzenie, którego wysokość ustala walne zgromadzenie. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do stałego pełnienia nadzoru powinien składać Radzie, po zakończeniu każdego roku obrotowego jak również po zakończeniu pełnienia nadzoru, szczegółowe sprawozdanie z pełnionej funkcji.

Zgodnie z § 27 Statutu Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. Do kompetencji Rady Nadzorczej należą w szczególności:

- 1) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki oraz ustalanie liczby członków Zarządu Spółki,
- 2) ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu,
- 3) wyrażanie zgody na świadczenie z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiejkolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz członków Zarządu i na rzecz podmiotów z nimi powiązanych,
- 4) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązaniem lub podmiotem powiązaniem członka Zarządu lub Rady Nadzorczej,
- 5) zawieranie, za zgodą Walnego Zgromadzenia, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce,
- 6) na wniosek Zarządu udzielanie zezwolenia na tworzenie oddziałów za granicą,
- 7) wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie lub przegląd sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej oraz wyrażanie zgody na zawieranie umów z takim podmiotem lub jego podmiotami powiązanymi oraz na dokonywanie wszelkich innych czynności, które mogą ograniczać niezależność takiego podmiotu w dokonywaniu badania lub przeglądu sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej,
- 8) ocena sprawozdań finansowego zarówno, co do zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,
- 9) ocena sprawozdań Zarządu z działalności Spółki a także grupy kapitałowej oraz wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia strat,
- 10) składanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w punktach 8 i 9 zawierającego zwięzłą ocenę sytuacji Spółki a także grupy kapitałowej,
- 11) wyrażanie zgody na zawiązanie przez Spółkę innej spółki i objęcie albo nabycie akcji lub udziałów w innych spółkach,
- 12) wyrażenie zgody na dokonanie czynności, o których mowa w § 31 ust. 5 i 6 Statutu Spółki,
- 13) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu.

Rada Nadzorcza dokłada wszelkich starań, aby otrzymywać od Zarządu regularne i wyczerpujące informacje o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki oraz o ryzyku związanym z prowadzoną działalnością i sposobach zarządzania tym ryzykiem. Rada Nadzorcza opiniuje sprawy mające być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia. W celu podjęcia optymalnych z punktu widzenia interesów Spółki decyzji Rada Nadzorcza może powoływać stałe lub doraźne zespoły specjalistyczne lub doradcze, które na zlecenie Rady będą opracowywać opinie, ekspertyzy lub prognozy. Członkowie Rady Nadzorczej powinni przede wszystkim mieć na względzie interes Spółki. O zaistniałym konflikcie interesów członek Rady Nadzorczej powinien poinformować pozostałych członków Rady i powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz głosowania nad przyjęciem uchwały w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członka Rady Nadzorczej z określonym akcjonariuszem, a zwłaszcza z akcjonariuszem większościowym jest dostępna publicznie. Spółka po uzyskaniu takich informacji od członków Rady Nadzorczej niezwłocznie je upublicznia.

Każdy członek Rady Nadzorczej powinien umożliwić Zarządowi przekazanie w sposób publiczny i we właściwym trybie informacji o zbyciu lub nabyciu akcji Spółki lub też spółki wobec niej dominującej lub zależnej, jak również o transakcjach z takimi spółkami, o ile są one istotne dla jego sytuacji materialnej.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustalone jest przez Walne Zgromadzenie na podstawie przejrzystych procedur i zasad. Począwszy od dnia 01 lipca 2020 roku w Spółce obowiązuje Polityka Wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej MIRBUD Spółki Akcyjnej przyjęta uchwałą nr 23/2020 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach z dnia 30 czerwca 2020 roku, przyjęta na podstawie art. 90d ust. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2019, poz. 623 z późniejszymi zmianami) i stanowi załącznik do uchwały nr 23/2020. Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej nie stanowi istotnej pozycji kosztów działalności Spółki i

nie wpływa w poważny sposób na jej wynik finansowy. Łączna wysokość wynagrodzeń wszystkich, a także indywidualna każdego z członków Rady Nadzorczej w rozbiciu dodatkowo na poszczególne jego składniki jest ujawniana w raporcie rocznym wraz z informacją o procedurach i zasadach jego ustalania. Działalność Rady Nadzorczej jest finansowana ze środków własnych Spółki w ciężar jej kosztów.

W ramach struktury Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. funkcjonuje Komitet Audytu, wyodrębniony jako organ monitorujący, doradczy i opiniotwórczy działający kolegiąlnie na podstawie szczególnych przepisów prawa oraz Regulaminu Komitetu Audytu MIRBUD S.A.

Skład osobowy Komitetu Audytu:

Od 5 lipca 2016 roku do 30 maja 2019 roku na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr X/2016 z dnia 5 lipca 2016 roku Komitet audytu funkcjonował w następującym składzie osobowym:

1. Waldemar Borzykowski – Przewodniczący Komitetu Audytu
2. Agnieszka Bujnowska - Sekretarz Komitetu Audytu
3. Andrzej Zakrzewski - Członek Komitetu Audytu

Waldemar Borzykowski - Przewodniczący Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości a także spełniał kryteria niezależności określone w art.129 ust. 3 pkt. ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dziennik Ustaw poz. 1089 z dnia 6 czerwca 2017r). W ocenie Rady Nadzorczej spełniał kryteria niezależności wskazane w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 (zasada II.Z.4).

Posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości

wiedza i doświadczenie w zakresie rachunkowości poparte są:

- uzyskaniem dyplomu magistra na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego kierunku Ekonomika Przemysłu.

- z-ca dyrektora d/s ekonomicznych w Skierniewickim Kombinacie Budowlanym. Zakres czynności obejmował zarządzanie i nadzór nad finansami przedsiębiorstwa.

- dyrektor d/s ekonomicznych w Wojewódzkim Przedsiębiorstwie Robót Inżynieryjnych i Instalacyjnych w Skierniewicach. Zakres czynności obejmował zarządzanie i nadzór nad finansami przedsiębiorstwa.

- dyrektor Przedsiębiorstwa Budowlanego "Prefabud" w Skierniewicach.

Sprawozdania finansowe wymienionych powyżej przedsiębiorstw podlegały obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta.

- w latach 1994 - 2006 Skarbnik Miasta Skierniewice.

Agnieszka Bujnowska - Sekretarz Komitetu Audytu. Posiada wiedzę w zakresie rachunkowości popartą

- uzyskaniem dyplomu magistra na Wydziale Zarządzania Uniwersytetu Łódzkiego, specjalność: rachunkowość, analiza finansowa przedsiębiorstw

Andrzej Zakrzewski - Członek Komitetu Audytu posiada doświadczenie zawodowe w branży budowlanej a także spełniał kryteria niezależności określone w art.129 ust. 3 pkt. ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dziennik Ustaw poz. 1089 z dnia 6 czerwca 2017r). W ocenie Rady Nadzorczej spełniał kryteria niezależności wskazane w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 (zasada II.Z.4).

- ukończył z tytułem mgr inżynier Wojskową Akademię Techniczną w Warszawie Wydział Mechaniczny

- zdobył doświadczenie zawodowe w branży budowlanej:

1. Zakład Inwestycji i Budownictwa Skierniewice – obecnie Spółdzielnia inwestycji i Budownictwa Łowicz – stanowisko: Kierownik Grupy Robót Sanitarnych.
2. Zakład Przetwórstwa Owocowo – Warzywnego „HORTEX” Skierniewice - stanowisko Starszy Inspektor ds. Nadzoru Inwestycyjnego.
3. Własna działalność gospodarcza: Zakład usługowy w zakresie instalacji wod-kan, co, gazowych i wentylacji – współwłaściciel zakładu.

Skład Komitetu Audytu dostosowany był do wymogów art. 129 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

W ramach kolejnej kadencji Rada Nadzorcza uchwalała nr XIII/2019 z dnia 31 maja 2019 roku ustaliła następujący skład Komitetu Audytu:

1. Waldemar Borzykowski – Przewodniczący Komitetu Audytu
2. Wiesław Kosonóg - Sekretarz Komitetu Audytu
3. Andrzej Zakrzewski - Członek Komitetu Audytu

Waldemar Borzykowski - Przewodniczący Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości a także spełnia kryteria niezależności określone w art.129 ust. 3 pkt. ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dziennik Ustaw poz. 1089 z dnia 6 czerwca 2017r) oraz spełnia kryteria niezależności wskazane w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 (zasada II.Z.4).

Wiesław Kosonóg - Sekretarz Komitetu Audytu spełnia kryteria niezależności określone w art.129 ust. 3 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dziennik Ustaw poz. 1089 z dnia 6 czerwca 2017r) oraz spełnia kryteria niezależności wskazane w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 (zasada II.Z.4).

Andrzej Zakrzewski - Członek Komitetu Audytu posiada doświadczenie zawodowe w branży budowlanej. Komitet Audytu we wskazanym składzie spełnia kryteria niezależności oraz pozostałe wymagania określone w art. 129 ust. 1,3,5 i 6 Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1089).

Komitet Audytu MIRBUD S.A. odbywał w okresie od 01.01.2020 do 31.12.2020 cykliczne posiedzenia. W ramach monitorowania procesu sprawozdawczości finansowej, systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem oraz wykonywania przez firmę audytorską czynności rewizji finansowej, Komitet Audytu MIRBUD S.A.:

- 1) Uzyskiwał informacje o przyjętym harmonogramie przekazywania sprawozdań finansowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD – kontrola realizacji i kolejnych planowanych terminów;
- 2) Omawiał z Dyrektorem ds. finansowych, sprawozdania finansowe Spółki (jednostkowe i skonsolidowane) oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy sporządzane za rok obrotowy, okres półroczny, III kwartał, w szczególności omawiał płynność, rentowność, wyniki finansowe Spółki, strukturę zobowiązań, wyniki finansowe spółek z grupy kapitałowej;
- 3) Ustalał z kluczowym biegłym rewidentem poziom istotności (wg kryterium wartości), ewentualnych zniekształceń sprawozdań finansowych podlegających bezwzględnemu ujawnieniu w sprawozdaniu dla Komitetu Audytu;
- 4) Omawiał z biegłym rewidentem przebieg badania rocznych sprawozdań finansowych (metody badania, terminarz, współpracę z Zarządem i Główną Księgową);
- 5) Omawiał z biegłym rewidentem i Dyrektorem ds. finansowych korekty proponowane przez biegłego rewidenta oraz ich uwzględnienie w sprawozdaniach finansowych;
- 6) Omawiał z biegłym rewidentem sprawozdania biegłego z badania sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy oraz sprawozdania dodatkowego dla Komitetu Audytu. Po każdej przeprowadzonej analizie ryzyk istotnych zniekształceń, zdiagnozowanych przez biegłego rewidenta w trakcie prac wstępnych prowadzona była dyskusja z Komitetem Audytu i omawiane wnioski końcowe. Komitet Audytu omawiał zgodności przyjętych zasad polityki rachunkowości w zakresie rozpoznania i wyceny przychodów (przychody i wycena kontraktów budowlanych) z MSSF 15 w ostatnim okresie sprawozdawczym;
- 7) Podsumowywał z biegłym rewidentem sprawozdania z przeglądów półrocznych sprawozdań jednostkowych MIRBUD S.A. oraz skonsolidowanych Grupy Kapitałowej MIRBUD;

- 8) Zapoznawał się ze stanowiskiem Zarządu dotyczącym funkcjonowania kontroli wewnętrznej w zakresie sprawozdawczości finansowej oraz informacją o sposobie identyfikacji i monitorowania ryzykiem. Komitet Audytu uzyskiwał opinię biegłego rewidenta w sprawie kontroli wewnętrznej w zakresie sporządzania sprawozdań finansowych;
- 9) Monitorował transakcje z podmiotami powiązanymi, zapoznawał się z dokumentacją cen transferowych za kolejne okresy;
- 10) Analizował z Zarządem sytuację związaną z wpływem skutków pandemii CODID-19 na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej (rok 2020).

W Spółce są przestrzegane przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania komitetu audytu, w tym dotyczące spełnienia przez jego członków kryteriów niezależności oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent, oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych - w przypadku gdy został powołany komitet audytu, członkowie tego organu spełniają wymagania przepisów odnośnie do niezależności oraz posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa emitent.

13.12. Polityka wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach i Grupy Kapitałowej MIRBUD

Komitet Audytu Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. działając jako organ jednostki zainteresowania publicznego oraz uwzględniając fakt iż MIRBUD S.A. jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej MIRBUD, na podstawie art. 130 ust. 1 ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym ustala następujące zasady dotyczące wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badań sprawozdań finansowego Spółki i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej za dany rok obrotowy:

- 1) wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z odpowiednim wyprzedzeniem, aby umowa o badanie sprawozdania finansowego mogła zostać podpisana w terminie umożliwiającym firmie audytorskiej przeprowadzenie przeglądu śródrocznych sprawozdań finansowych i udział w inwentaryzacji znaczących składników majątkowych;
- 2) przy wyborze firmy audytorskiej Komitet Audytu oraz Rada Nadzorcza Spółki zwracają szczególną uwagę na konieczność zachowania niezależności firmy audytorskiej i biegłego rewidenta, w szczególności Komitet Audytu, przedstawiając rekomendację Radzie Nadzorczej Spółki, uwzględnia zakres usług wykonywanych przez firmę audytorską i biegłego rewidenta w okresie ostatnich pięciu lat poprzedzających wybór firmy audytorskiej;
- 3) kontrola i monitorowanie niezależności zespołu biegłych rewidentów i firmy audytorskiej są dokonywane na każdym etapie, w szczególności: przy rozpatrywaniu złożonych ofert, przed przystąpieniem do czynności rewizji finansowej również w przypadku kontynuowania zlecenia w kolejnym roku obrotowym;
- 4) wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z uwzględnieniem doświadczenia firmy audytorskiej w zakresie ustawowego badania sprawozdań finansowych jednostek zainteresowania publicznego, w tym spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz znajomości segmentów, w których działają spółki Grupy Kapitałowej MIRBUD a także proponowanej ceny za przeprowadzenie badań ustawowych;
- 5) wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z uwzględnieniem zasady rotacji firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta w taki sposób, aby maksymalny czas nieprzerwanego trwania zleceń badań ustawowych przeprowadzanych przez tę samą firmę audytorską lub firmę audytorską

powiązaną z tą firmą audytorską lub jakiegokolwiek członka sieci działającej w państwach Unii Europejskiej, do której należą te firmy audytorskie, nie przekraczała pięciu lat, zaś kluczowy biegły rewident nie przeprowadzał badania ustawowego w Spółce przez okres dłuższy niż pięć lat. Kluczowy biegły rewident może ponownie przeprowadzać badanie ustawowe w Spółce po upływie co najmniej trzech lat od zakończenia ostatniego badania ustawowego.

W ramach kontrolowania, monitorowania i oceny niezależności firmy audytorskiej i poszczególnych biegłych rewidentów, Komitet Audytu opracował i przyjął na posiedzeniu w dniu 20 października 2017 roku:

- 1) politykę wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach i Grupy Kapitałowej MIRBUD;
- 2) procedurę wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach i Grupy Kapitałowej MIRBUD;
- 3) politykę świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych;
- 4) Ustalił poszczególnych wagi dla kryteriów wyboru wskazanych w "Polityce wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach i Grupy Kapitałowej MIRBUD".

Komitet Audytu był informowany o składzie zespołu przeprowadzającego badanie, planowanym czasie i zakresie przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych. Na każdym etapie, tj. przed udzieleniem rekomendacji dotyczącej wyboru firmy audytorskiej, przed przystąpieniem przez wybraną firmę do czynności rewizji finansowej, również przed kontynuowania zlecenia w kolejnym roku obrotowym, Komitet Audytu uzyskiwał i analizował stosowne oświadczenia złożone na podstawie art. 74 ustawy o biegłych rewidentach z dnia 11 maja 2017 roku. Oświadczenia składane były przez firmę audytorską oraz członków zespołu przeprowadzającego badanie. Również po zakończeniu procesu badania, firma audytorska i członkowie zespołu biorący udział w badaniu, potwierdzali swoją niezależność w trakcie trwania rewizji finansowej poprzez złożenie stosownych oświadczeń: o bezstronności i niezależności firmy audytorskiej i indywidualne oświadczenia biegłych rewidentów.

Komitet Audytu:

- na podstawie art. 130 ust.3 ustawy o biegłych rewidentach, na posiedzeniu w dniu 7 maja 2018r. w wyniku realizacji procedury wyboru, udzielił rekomendacji Radzie Nadzorczej, odnośnie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych, w stosunku do trzech firm, ze wskazaniem preferencji w stosunku do jednej z nich.
- na podstawie art. 130 ust. 2 ustawy o biegłych rewidentach, na posiedzeniu w dniu 24 kwietnia 2020r udzielił rekomendacji dotyczącej przedłużenia umowy z wybraną firmą audytorską na kolejny okres.

Firmy audytorskie przeprowadzające badanie sprawozdań finansowych za kolejne lata obrotowe: 2017, 2018, 2019 nie świadczyły na rzecz MIRBUD S.A. dodatkowych usług, nie będących badaniem sprawozdań finansowych.

Komitet Audytu informował o swoich działaniach Radę Nadzorczą, między innymi przekazując pisemne Sprawozdanie ze swojej działalności oraz przedstawiając podjęte uchwały, rekomendacje i opinie.

W trakcie roku obrotowego Komitet audytu odbył 4 posiedzenia.

13.13. Polityka świadczenia dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych MIRBUD S.A. oraz Grupy Kapitałowej MIRBUD

Firma audytorska przeprowadzając badanie, podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz firmy będące członkiem sieci firmy audytorskiej mogą świadczyć na rzecz badanej jednostki oraz jednostek przez nią kontrolowanych, usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych inne niż zabronione usługi niebędące czynnościami rewizji finansowej.

1. Dopuszcza się po uprzednim uzyskaniu opinii Komitetu Audytu Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. (dalej: Komitet Audytu), świadczenie usług jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową badanej jednostki do których w szczególności należą:
 - 1) usługi przeprowadzania procedur należytej staranności (due dilligence) w zakresie kondycji ekonomiczno-finansowej;
 - 2) usługi wydawania listów poświadczających wykonywane w związku z prospektem emisyjnym badanej jednostki, przeprowadzane zgodnie z krajowym standardem usług pokrewnych i polegające na przeprowadzaniu uzgodnionych procedur;
 - 3) usługi atestacyjne w zakresie informacji finansowych pro forma, prognoz wyników lub wyników szacunkowych, zamieszczane w prospekcie emisyjnym badanej jednostki;
 - 4) badanie historycznych informacji finansowych do prospektu, o którym mowa w rozporządzeniu Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującym dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam;
 - 5) weryfikacja pakietów konsolidacyjnych;
 - 6) potwierdzanie spełnienia warunków zawartych umów kredytowych na podstawie analizy informacji finansowych pochodzących ze zbadanych przez daną firmę audytorską sprawozdań finansowych;
 - 7) usługi atestacyjne w zakresie sprawozdawczości dotyczącej ładu korporacyjnego, zarządzania ryzykiem oraz społecznej odpowiedzialności biznesu;
 - 8) usługi polegające na ocenie zgodności informacji ujawnianych przez instytucje finansowe i firmy inwestycyjne z wymogami w zakresie ujawniania informacji dotyczących adekwatności kapitałowej oraz zmiennych składników wynagrodzeń;
 - 9) poświadczenia dotyczące sprawozdań lub innych informacji finansowych przeznaczonych dla organów nadzoru, rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego spółki lub właścicieli, wykraczające poza zakres badania ustawowego i mające pomóc tym organom w wypełnianiu ich ustawowych obowiązków.
2. Zlecenie dodatkowych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych na rzecz firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych lub podmiotu powiązanego z tą firmą audytorską lub członka jej sieci może nastąpić jedynie po przeprowadzeniu przez Komitet Audytu MIRBUD S.A. oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, w szczególności oceny czy świadczona usługa ma istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe.
3. Przed udzieleniem zlecenia na świadczenie dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych, Zarząd MIRBUD S.A. jest zobowiązany do przedłożenia Komitetowi Audytu zakresu usług objętych zleceniem wraz z oświadczeniem kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie odnośnie zachowania wymogów niezależności określonych odpowiednio w zasadach etyki zawodowej oraz standardach wykonywania takich usług przez przyjmującą zlecenie firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jej sieci.
4. Przed przyjęciem zlecenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdania finansowego MIRBUD S.A., podmiot powiązany z tą firmą audytorską oraz członka jej sieci, na świadczenie dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych na rzecz jednostek kontrolowanych przez MIRBUD S.A., kluczowy biegły rewident przedstawia do oceny Komitetowi Audytu zakresu usług objętych zleceniem wraz z opinią czy zlecona usługa może mieć istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej MIRBUD.
5. W przypadku gdy całkowite wynagrodzenie firmy audytorskiej za świadczenie na rzecz badanej

jednostki, jej jednostki dominującej lub jednostki przez nią kontrolowanej dodatkowych usług dozwolonych niebędących badaniem sprawozdań finansowych, przekroczy kryterium, o którym mowa w art.4 ust. 2 akapit pierwszy rozporządzenia nr 537/2014, firma audytorska nie może podjąć takiego świadczenia z wyjątkiem sytuacji gdy uzyska w drodze decyzji administracyjnej zgodę Komisji Nadzoru Audytowego.

Rekomendacja Komitetu audytu dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania została sporządzona w następstwie zorganizowanej procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria

14. OŚWIADCZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA TEMAT INFORMACJI NIEFINANSOWYCH

Za rok 2020 Grupa kapitałowa MIRBUD sporządziła odrębne sprawozdanie na temat informacji niefinansowych.

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu