

# GRUPA KAPITAŁOWA **MIRBUD**



PREZENTACJA WYNIKÓW ZA 2022 ROK

26 KWIETNIA 2023 R.



# GRUPA KAPITAŁOWA MIRBUD

## STRUKTURA GEOGRAFICZNA GRUPY



Działalność we wszystkich segmentach budownictwa, w tym:

- budownictwa przemysłowego,
- budowy obiektów użyteczności publicznej,
- inżynierii drogowej,
- budownictwa mieszkaniowego.



**KOBYLARNIA S.A.**

- budowa dróg i mostów
- produkcja masy bitumicznej (własne wytwórnie)



- działalność deweloperska
- wynajem powierzchni komercyjnych



- wynajem powierzchni komercyjnych

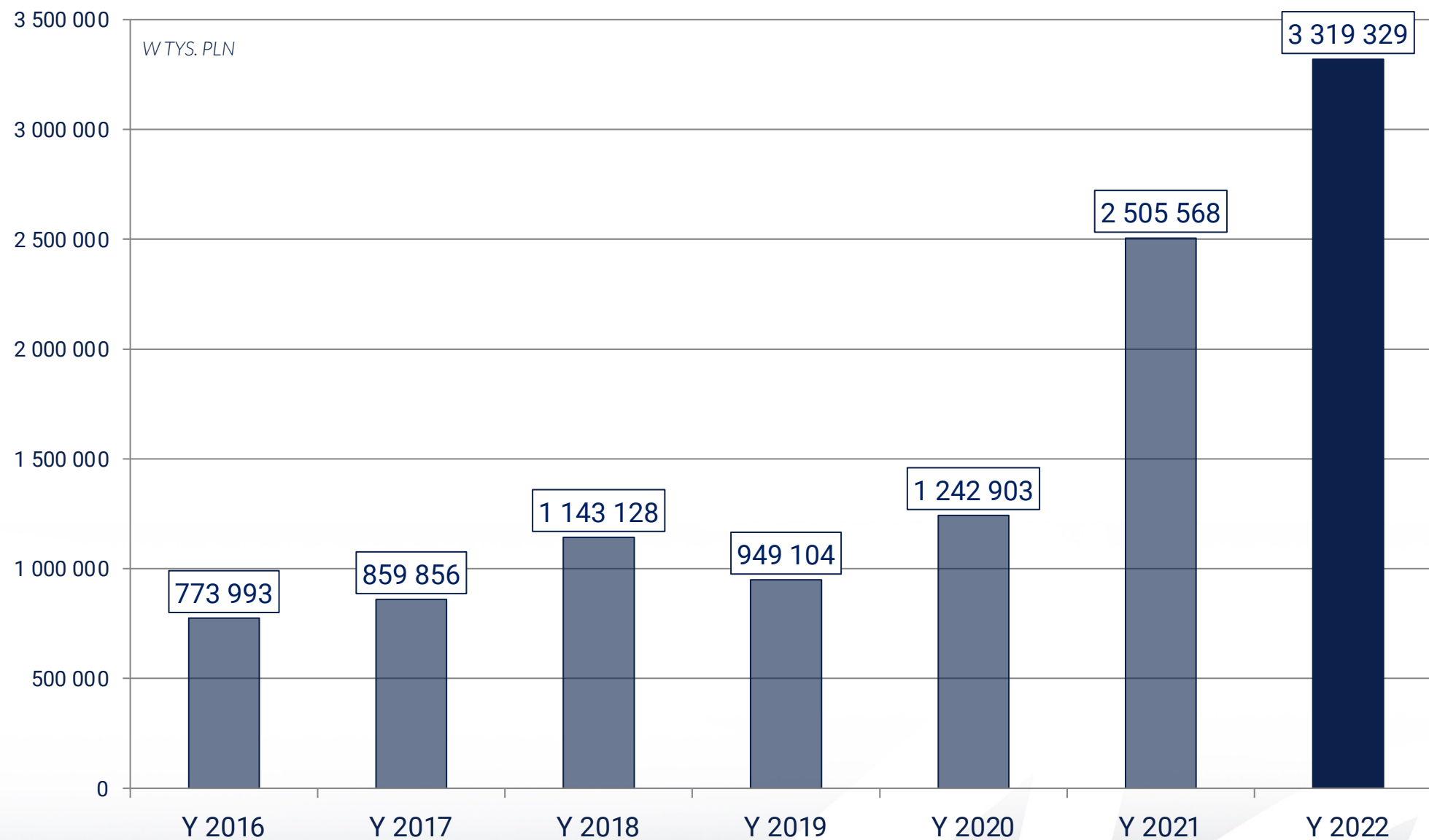


Kurs akcji MIRBUD S.A. w okresie 1.01.2022 – 24.04.2023

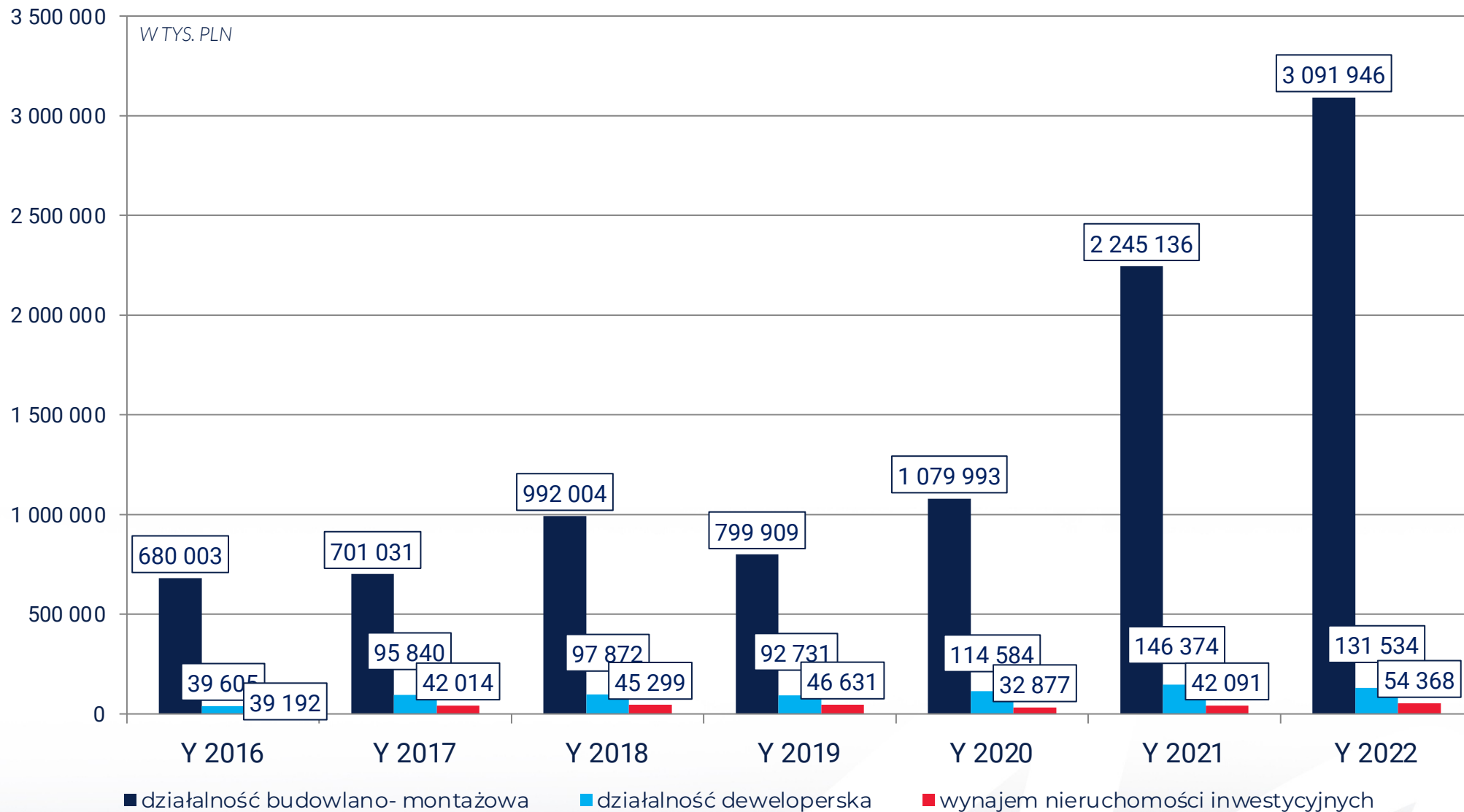


- kurs akcji
- wolumen sprzedaży

# PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY GRUPY KAPITAŁOWEJ



# PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY WEDŁUG SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI



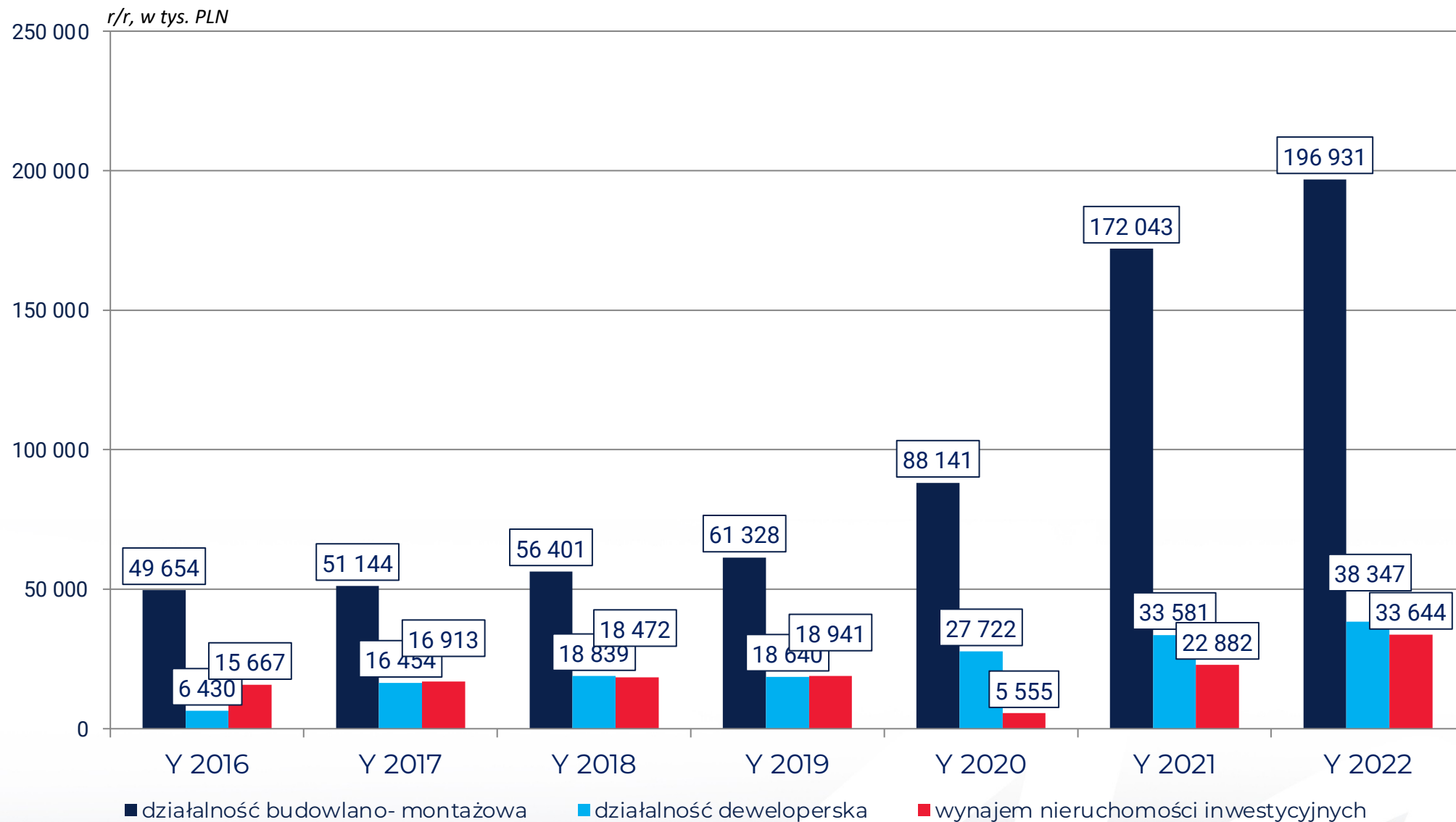
# PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY WEDŁUG SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI



WTYS. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Przychody ze sprzedaży 2022	Struktura przychodów w %	Przychody ze sprzedaży 2021	Struktura przychodów w %
<b>Sprzedaż usług budowlano – montażowych:</b>	<b>3 091 946</b>	<b>93,1%</b>	<b>2 245 136</b>	<b>89,6%</b>
▪ budynki mieszkalne				
▪ budynki użytku publicznego	390 977	12,6%	381 185	17,0%
▪ budynki produkcyjne i usługowe	918 682	29,7%	522 103	23,3%
▪ roboty inżynieryjno- drogowe	1 782 287	57,6%	1 341 848	59,8%
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>131 534</b>	<b>4,0%</b>	<b>146 374</b>	<b>5,8%</b>
<b>Wynajem nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>54 368</b>	<b>1,6%</b>	<b>42 091</b>	<b>1,7%</b>
<b>Pozostałe</b>	<b>41 481</b>	<b>1,2%</b>	<b>71 967</b>	<b>2,9%</b>
<b>RAZEM</b>	<b>3 319 329</b>	<b>100%</b>	<b>2 505 568</b>	<b>100%</b>

# ZYSK ZE SPRZEDAŻY WEDŁUG SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI



# RENTOWNOŚĆ ZE SPRZEDAŻY WEDŁUG SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

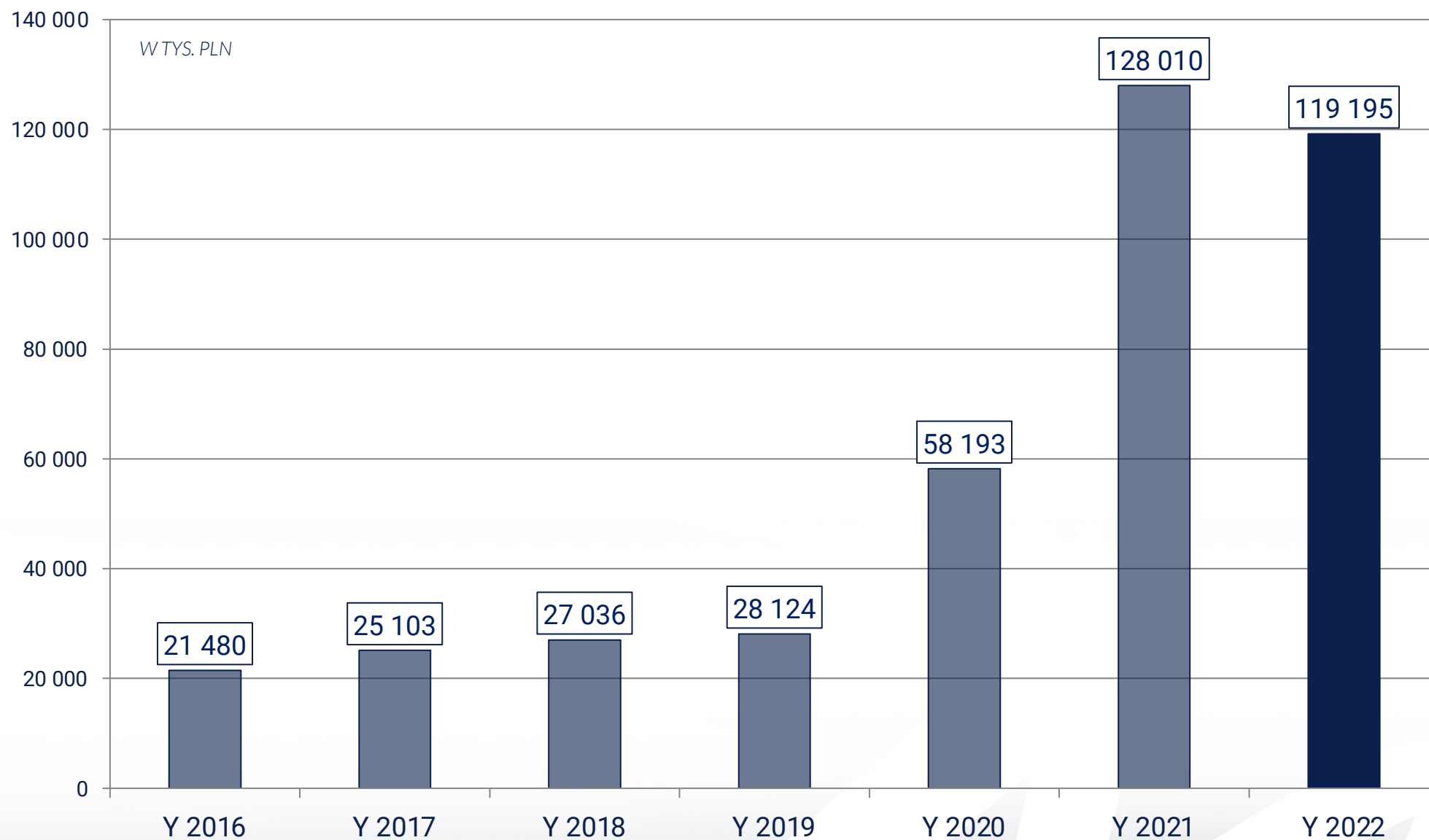


WTYS. PLN

WYSZCZEGÓLNIENIE	Zysk/strata ze sprzedaży 2022	Rentowność sprzedaży	Zysk/strata ze sprzedaży 2021	Rentowność sprzedaży
<b>Sprzedaż usług budowlano – montażowych:</b>	<b>196 931</b>	<b>6,4%</b>	<b>172 043</b>	<b>7,7%</b>
▪ budynki mieszkalne				
▪ budynki użytku publicznego	9 563	2,4%	37 377	9,8%
▪ budynki produkcyjne i usługowe	76 686	8,3%	15 015	2,9%
▪ roboty inżynieryjno- drogowe	110 682	6,2%	119 651	8,9%
<b>Działalność deweloperska</b>	<b>38 347</b>	<b>29,2%</b>	<b>33 581</b>	<b>22,9%</b>
<b>Wynajem nieruchomości inwestycyjnych</b>	<b>33 644</b>	<b>61,9%</b>	<b>22 882</b>	<b>54,4%</b>
<b>Pozostałe</b>	<b>1 561</b>	<b>4%</b>	<b>3 094</b>	<b>4%</b>
<b>RAZEM</b>	<b>270 483</b>	<b>8,15%</b>	<b>231 600</b>	<b>9,2%</b>



# ZYSK NETTO GRUPY KAPITAŁOWEJ



W TYS. PLN

<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>	<b>Y 2022</b>	<b>Y 2021</b>	<b>zmiana</b>
Przychody ze sprzedaży	3 319 329	2 505 568	33%
Zysk brutto ze sprzedaży	270 483	231 600	17%
<i>Marża brutto:</i>	<i>8,15%</i>	<i>9,24%</i>	<i>-1,09 p.p.</i>
Zysk operacyjny (EBIT)	178 372	174 474	2%
<i>Marża EBIT</i>	<i>5,4%</i>	<i>7%</i>	<i>-1,6 p.p.</i>
Zysk brutto	151 161	156 057	-3%
<b>Zysk netto</b>	<b>119 195</b>	<b>128 010</b>	<b>-7%</b>

W TYS. PLN

<b>POZYCJE BILANSOWE</b>	<b>Stan na 31.12.2022</b>	<b>Stan na 31.12.2021</b>	<b>zmiana</b>
Aktywa razem	2 248 046	2 040 605	10%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 566 057	1 458 324	7%
Zobowiązania długoterminowe	648 600	668 358	-3%
Zobowiązania krótkoterminowe	917 457	789 965	16%
Kapitał własny	681 989	582 281	17%
Kapitał podstawowy	9 174	9 174	
Liczba akcji w sztukach	91 744 200	91 744 200	

W TYS. PLN

<b>PRZEŁYWY PIENIĘŻNE</b>	<b>Y 2022</b>	<b>Y 2021</b>
Przełwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	133 303	205 374
Przełwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 049	-54 489
Przełwy pieniężne netto z działalności finansowej	-89 467	27 893
Przełwy pieniężne netto razem	39 786	178 779

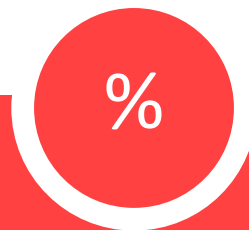
PRZYCHODY ZE  
SPRZEDAŻY  
SKONSOLIDOWANE



**3 319 329**  
tys. PLN

+32% r/r

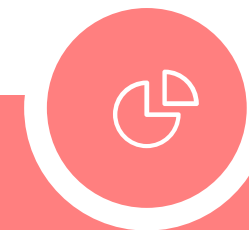
MARŻA BRUTTO  
ZE SPRZEDAŻY  
SKONSOLIDOWANEJ



**8,15%**

-1,09 p.p.

ZYSK NETTO  
SKONSOLIDOWANY



**119 195**  
tys. PLN

-7% r/r

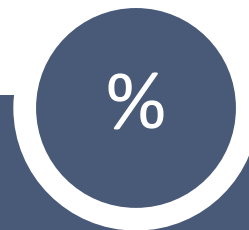
PRZYCHODY ZE  
SPRZEDAŻY  
JEDNOSTKOWE



**2 325 180**  
tys. PLN

**+33% r/r**

MARŻA BRUTTO  
ZE SPRZEDAŻY  
JEDNOSTKOWEJ



**6,91%**

**-0,76 p.p.**

ZYSK NETTO  
JEDNOSTKOWY



**120 221**  
tys. PLN

**+50% r/r**



Wzrost cen materiałów  
budowlanych i usług  
podwykonawczych

Perspektywa realizacji  
rządowych programów  
rozwoju infrastruktury



Słaba koniunktura  
gospodarcza

Perspektywa poprawy  
koniunktury na rynku  
deweloperskim



Przerwy w łańcuchach  
dostaw

Perspektywa stabilizacji,  
a nawet spadku cen  
niektórych materiałów  
budowlanych



## OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM:

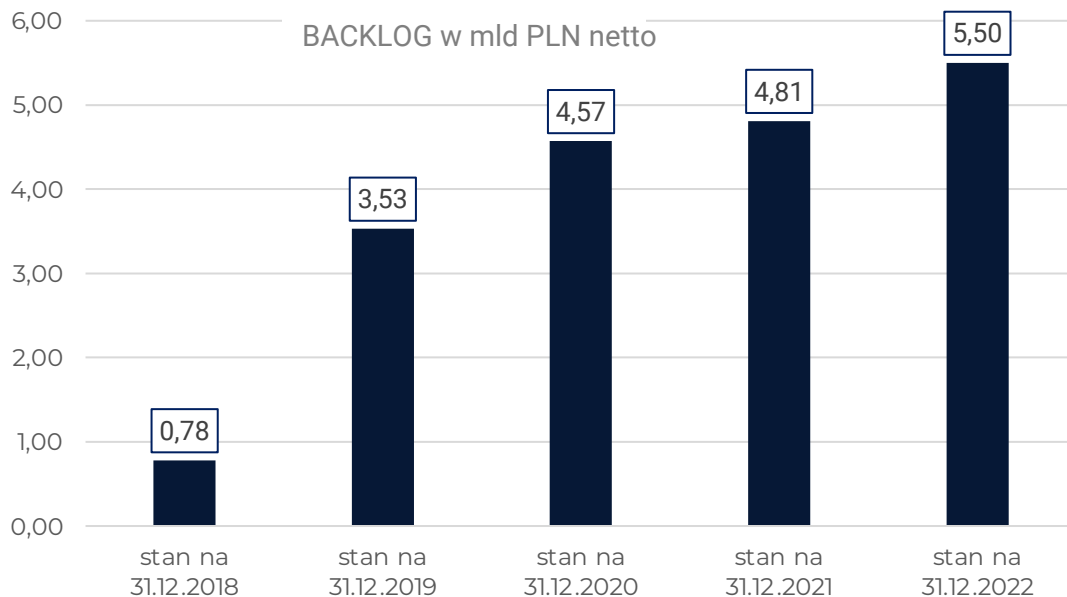
- dalszy wzrost skali działalności względem lat ubiegłych;
- osiągnięcie satysfakcjonującego wyniku finansowego z działalności w segmencie budowlano – montażowym pomimo rosnących cen surowców i materiałów budowlanych;
- wypełnianie i utrzymanie wartości portfela zamówień Grupy Kapitałowej MIRBUD w wysokości ponad 5,5 mld zł na lata 2023-2026;
- rozwój działalności budowlanej na rynku infrastruktury wojskowej;
- pozyskanie i realizacja wielu kontraktów budownictwa magazynowego;
- osiągnięcie porozumienia z GDDKiA w sprawie waloryzacji kontraktów drogowych do wysokości 10% wartości umowy, podpisanie aneksów do posiadanych umów w tym zakresie;
- osiągnięcie porozumienia w sprawie waloryzacji kontraktów z zakresu budowy budynków użyteczności publicznej m.in. Stacji Pogotowia Ratunkowego w Szczecinie i hali widowiskowo – sportowej Urania w Olsztynie.



Do największych dokonań Grupy w 2022 roku można zaliczyć podpisanie umów na realizację następujących inwestycji:

- zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych dla odcinka drogi ekspresowej S74 Przełom/Mniów – Kielce (S7 węzeł Kielce Zachód) o wartości **437,14 mln złotych netto**;
- budowa hali remontowej W-10 w Krośnie Odrzańskim wraz z infrastrukturą towarzyszącą z przeznaczeniem do obsługi i naprawy sprzętu pancernego i opancerzonego oraz rozbiórka istniejących obiektów budowlanych o wartości **39,47 mln złotych netto**;
- budowa pięciu budynków mieszkalnych (budynki: A, B, C, D i E) wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Armii Krajowej w Skierniewicach o wartości **80,14 mln złotych netto**;
- przebudowa/remont stadionu miejskiego w Skierniewicach o wartości **32,69 mln złotych netto**;
- budowa Zbiorczej Drogi Południowej w Legnicy – etap III o wartości **70 mln zł netto**;
- projekt i budowa drogi ekspresowej S10 Bydgoszcz – Toruń, odcinek 3 od węzła Solec do węzła Toruń Zachód o wartości **346,2 mln złotych netto**;
- przebudowa drogi krajowej nr 91 na odcinku Terespol-Stolno (z wyłączeniem mostu na Wiśle) o wartości **54,8 mln złotych netto**;
- podpisanie aneksów waloryzacyjnych do umów z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad;
- podpisanie pierwszej w historii Grupy umowy o partnerstwie publiczno – prywatnym;
- budowa Budynku Radioterapii w ramach drugiego etapu Centrum Kliniczno-Dydaktycznego Uniwersytetu Medycznego w Łodzi wraz z Akademickim Ośrodkiem Onkologicznym – stan surowy zamknięty; wartość umowy: **32,1 mln złotych netto**;
- budowa drogi S6 Koszalin – Słupsk, Odcinek 1, Koniec obwodnicy Koszalina i Sianowa /bez w. "Sianów Wschód"/ - początek obwodnicy m. Sławno /z w. "Bobrowice"/ o wartości **534,9 mln złotych netto**;
- budowa budynku biurowego Macro Cash and Carry w Warszawie przy ul. al. Jerozolimskie 184 o wartości **45,8 mln zł netto**;
- rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 203 na odcinku Darłowo – granica województwa zachodniopomorskiego o wartości **94,5 mln złotych netto**;
- budowa budynku szkoły na terenie osiedla Chrzanów Dzielnicy Bemowo m.st. Warszawy o wartości **68,9 mln złotych netto**;
- rozbudowa zakładu produkcji sprzętu wojskowego polegająca na budowie kompleksu budynków produkcyjno-montażowych z częścią biurowo-socjalną dla spółki z Polskiej Grupy Zbrojeniowej PIT RADWAR; wartość umowy: **96,6 mln złotych netto**;
- budowa budynku usługowego „Krakowskie Centrum Muzyki” przy ul. Piastowskiej w Krakowie o wartości **94,6 mln złotych netto**.

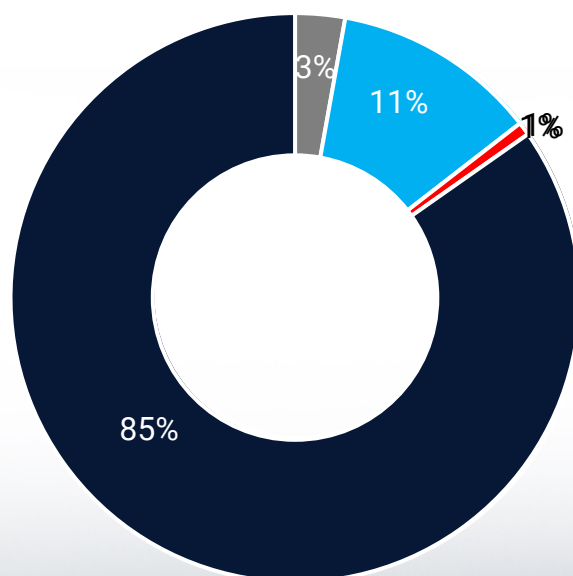
Łączna wartość podpisanych umów: **3,336 mld złotych netto**



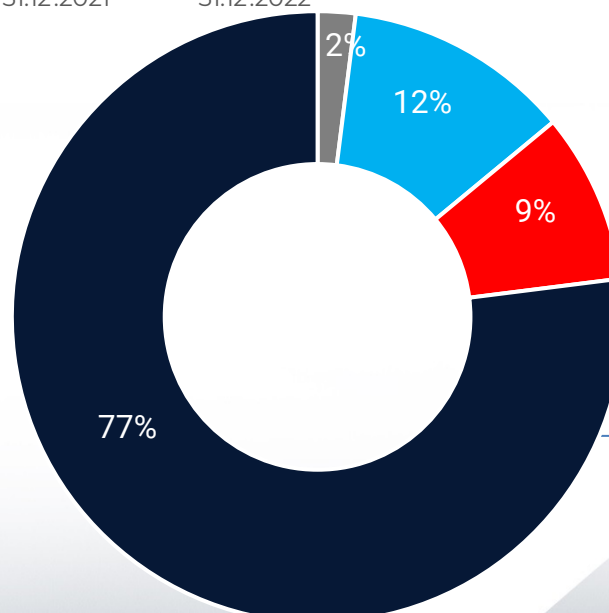
Systematyczny wzrost skali działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD w ostatnich latach

- budynki mieszkalne
- budynki użytku publicznego i handlowe
- budynki produkcyjne i magazynowe
- obiekty inżynierii drogowej

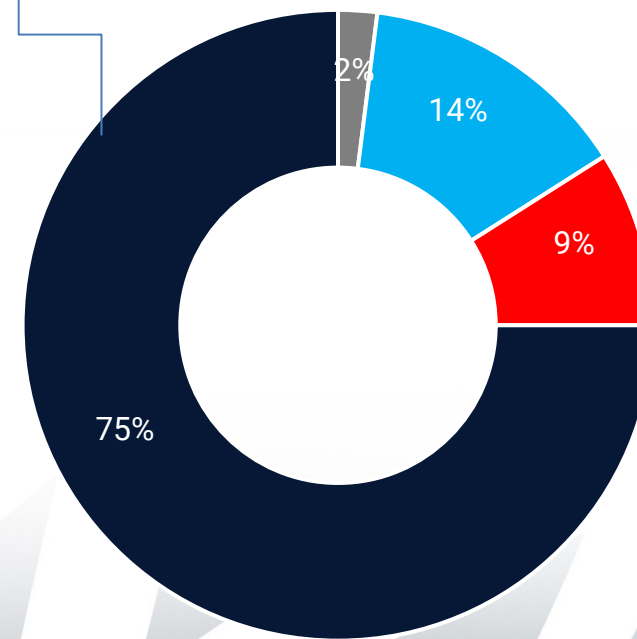
Silna ekspozycja portfela na kontrakty infrastruktury drogowej



31.12.2020



31.12.2021



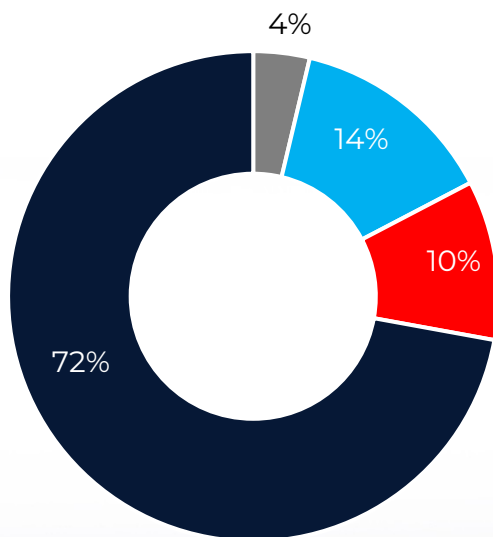
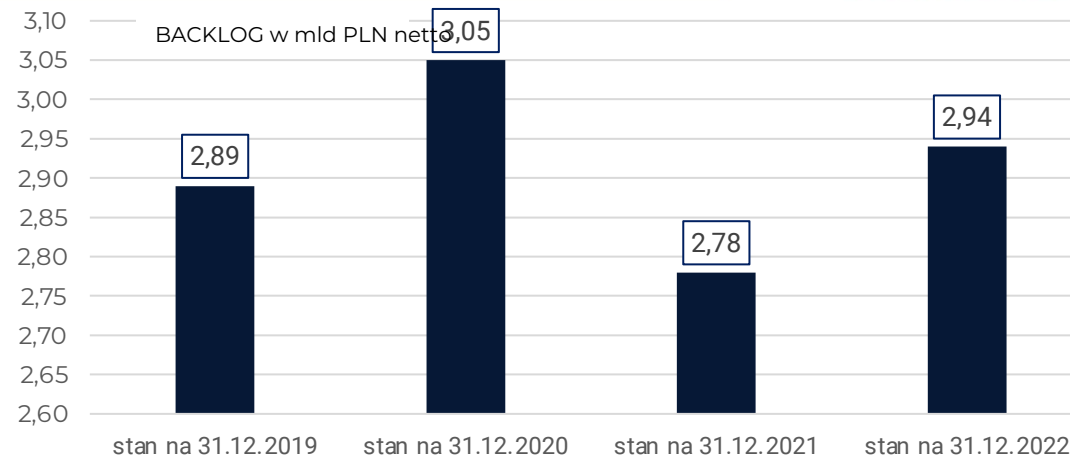
31.12.2022

Zmiana wielkości i struktury portfela zamówień MIRBUD S.A.

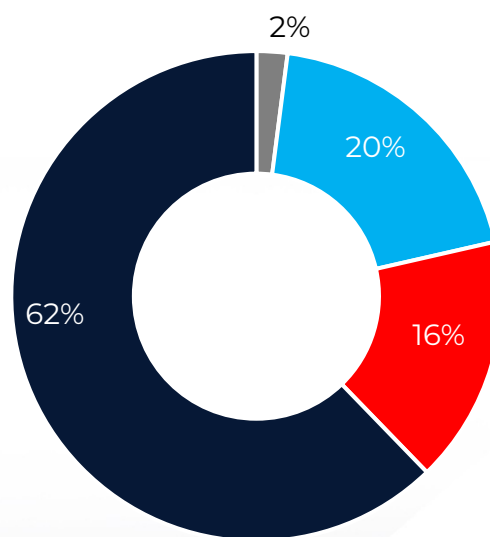
Wzrost udziału krótkoterminowych kontraktów budownictwa przemysłowego i magazynowego

Wysoki udział prestiżowych kontraktów budownictwa kubaturowego (użyteczności publicznej) i drogowego

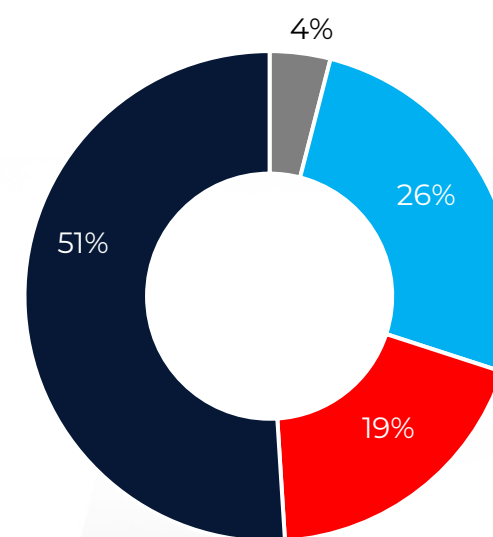
- budynki mieszkalne
- budynki użytku publicznego i handlowe
- budynki produkcyjne i magazynowe
- obiekty inżynierii drogowej



31.12.2020



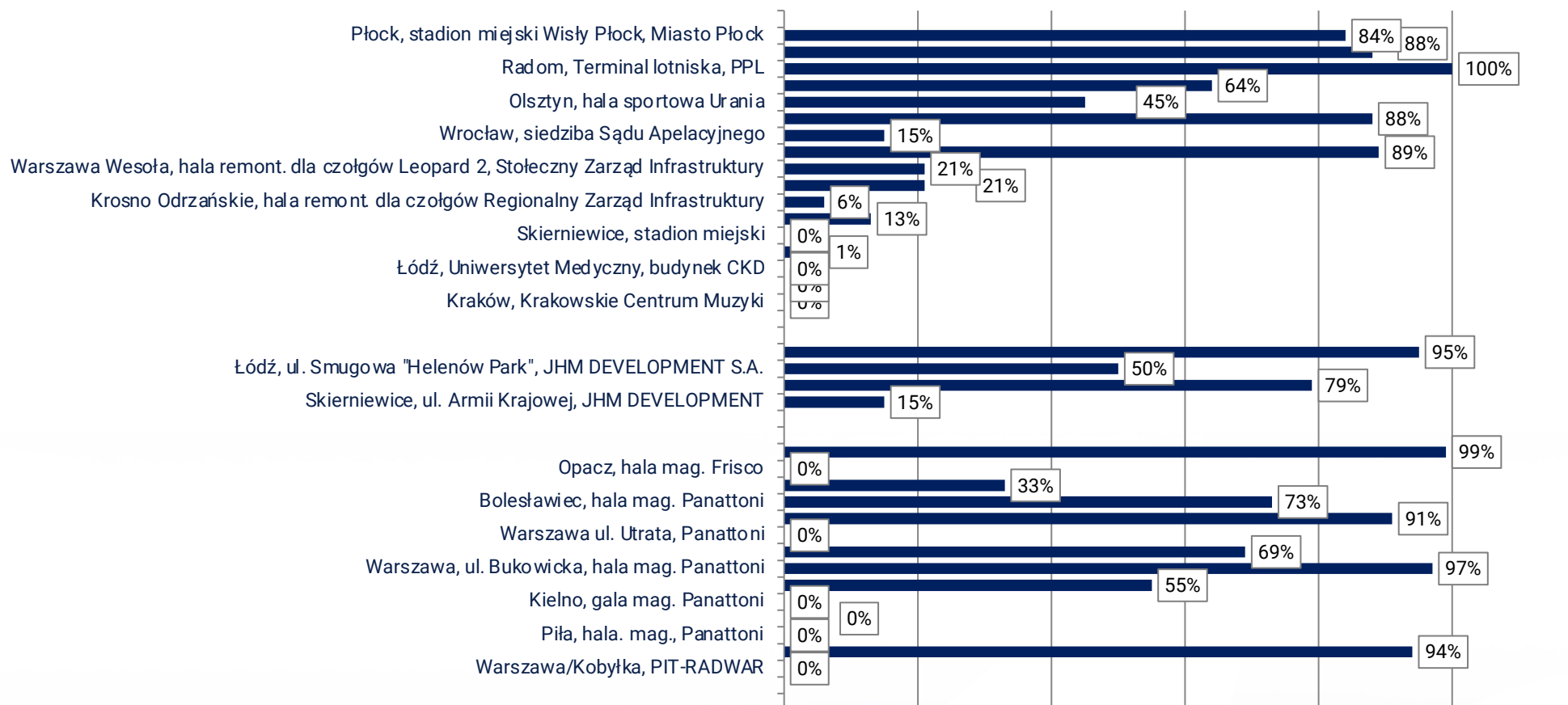
31.12.2021



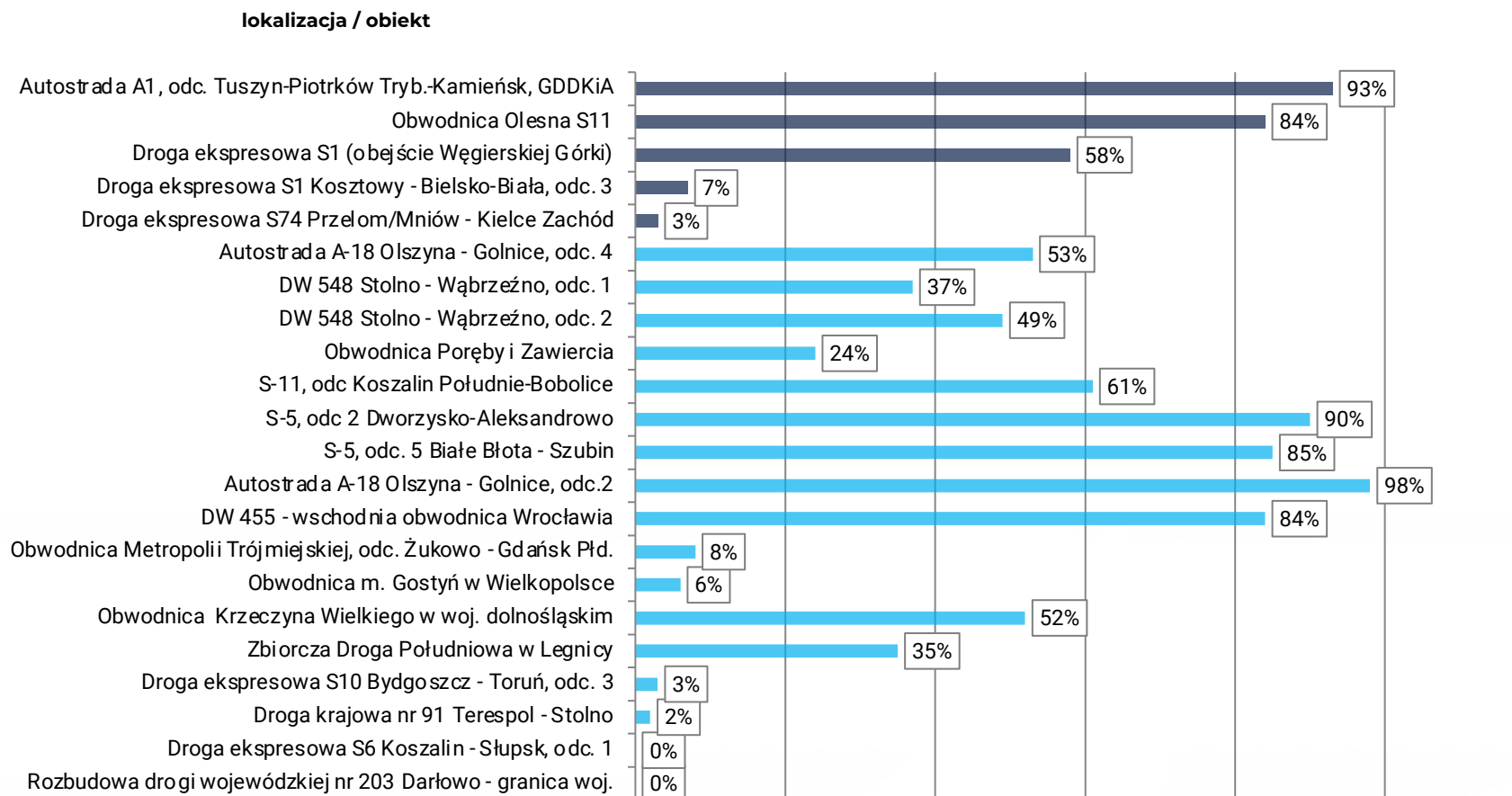
31.12.2022

Stopień zaawansowania prac na najważniejszych kontraktach kubaturowych wg. stanu na 31.12.2022 r.

LOKALIZACJA / OBIEKT / INWESTOR



Stopień zaawansowania prac na najważniejszych kontraktach drogowych wg. stanu na 31.12.2022 r.



Na dzień 31.12.2022 r. Grupa realizowała w sumie 35 kontraktów budownictwa kubaturowego i 21 drogowego.

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2022 do 31.12.2022	Rentowność	Okres od 01.01.2021 do 31.12.2021	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	131 534	-----	146 733	-----	-33 067	<b>-20,1%</b>
<b>Zysk ze sprzedaży</b>	38 347	29,2%	33 852	23,1%	-3 577	<b>-8,5%</b>
<b>Zysk operacyjny EBIT</b>	23 213	17,6%	20 936	14,4%	-3 108	<b>-11,8%</b>
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	16 138	12,3%	20 536	14,0%	-4 447	<b>-21,6%</b>
<b>Zysk netto</b>	12 823	9,7%	16 769	11,4%	-4 241	<b>-24,9%</b>

Mimo bardzo niekorzystnej koniunktury rynkowej Spółka JHM DEVELOPMENT poprawiła rentowność sprzedaży.

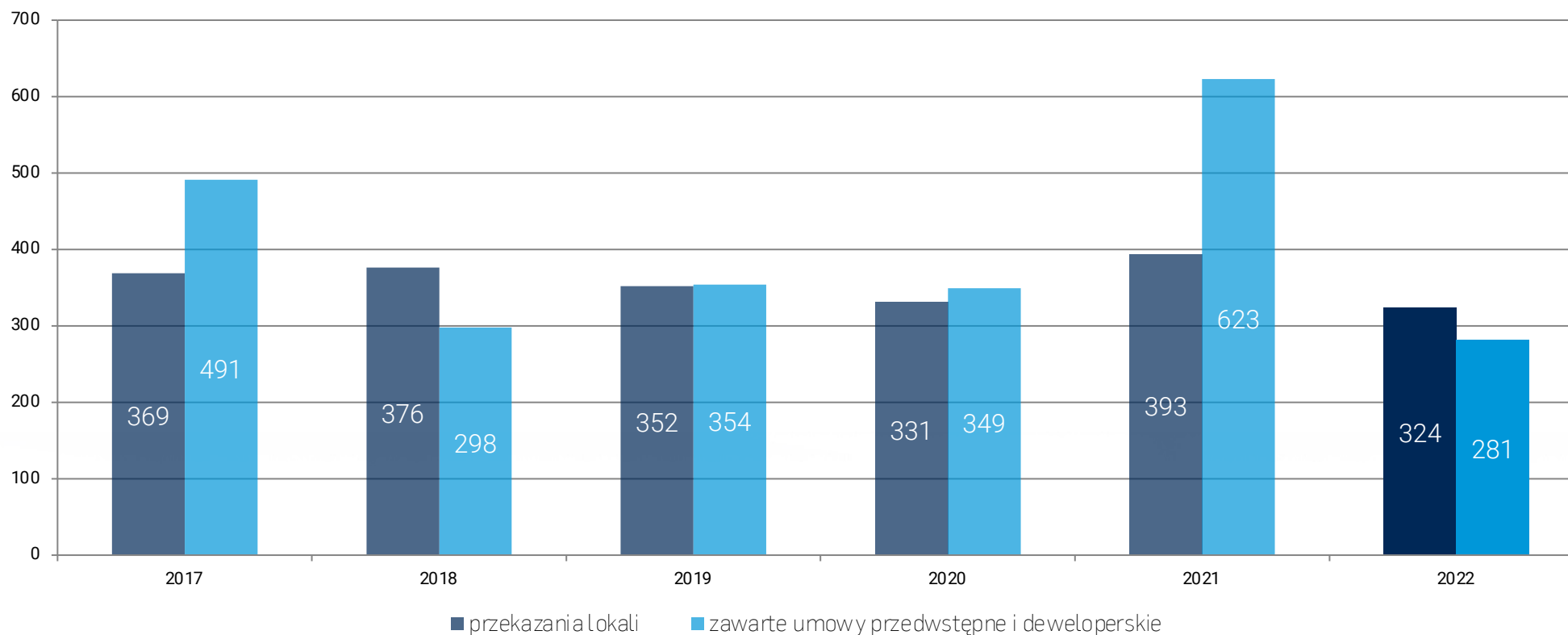
W raportowanym okresie poza zewnętrznymi czynnikami dotyczącymi całej branży na osiągnięte wyniki z podstawowej działalności spółek z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT miały wpływ następujące czynniki:

- Niski stan zapasu mieszkań gotowych, z jakim w rok 2022 weszła spółka. Zapas ten na 01.01.2022 wynosił 113 lokali mieszkalnych w porównaniu do 343 mieszkań gotowych, jakimi dysponowała spółka w swojej ofercie na dzień 01.01.2021r. W efekcie sprzedano i przekazano w całym 2022 roku 324 lokale mieszkalne w porównaniu do sprzedaży 393 lokali mieszkalnych w analogicznym okresie poprzedniego roku. Przychody ze sprzedaży dotyczyły 171 lokali w Osiedlu Aura Towers w Bydgoszczy, 69 lokali w Osiedlu Skandinavia w Gdańsku, 43 lokali mieszkalnych w Osiedlu Diamentowym w Koninie, 21 lokali – w osiedlu Nowa Strefa w Żyrardowie i 17 domów w Osiedlu Leśnym w Łodzi.
- Zahamowanie popytu na lokalnych rynkach mieszkaniowych, gdzie spółka oferuje swoje produkty, co wynikało z gwałtownego wzrostu kosztów kredytów hipotecznych, spowodowanego wzrostem inflacji i w konsekwencji szybkim wzrostem referencyjnej stawki WIBOR.

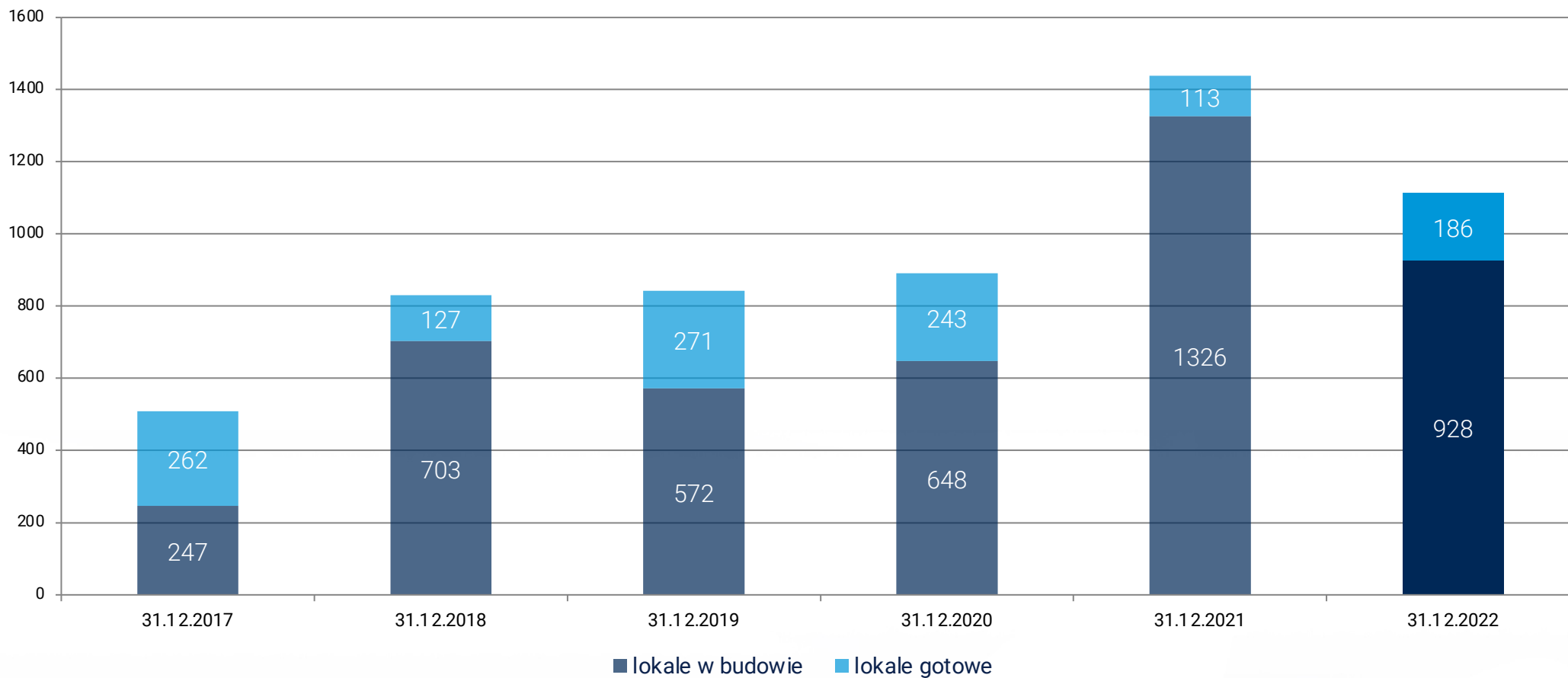
Spółka JHM DEVELOPMENT w 2022 roku sprzedała aktami notarialnymi przeniesienia własności **324 lokale** mieszkalne w porównaniu do sprzedaży **393 lokali** w roku 2021.

Na dzień 31.12.2022 r. oferta spółki obejmowała **186 gotowych lokali** mieszkalnych w 11 budynkach wielorodzinnych, w 6 lokalizacjach oraz **928 lokali mieszkalnych w trakcie budowy** w 8 budynkach wielorodzinnych w 8 lokalizacjach.

Sprzedaż lokali



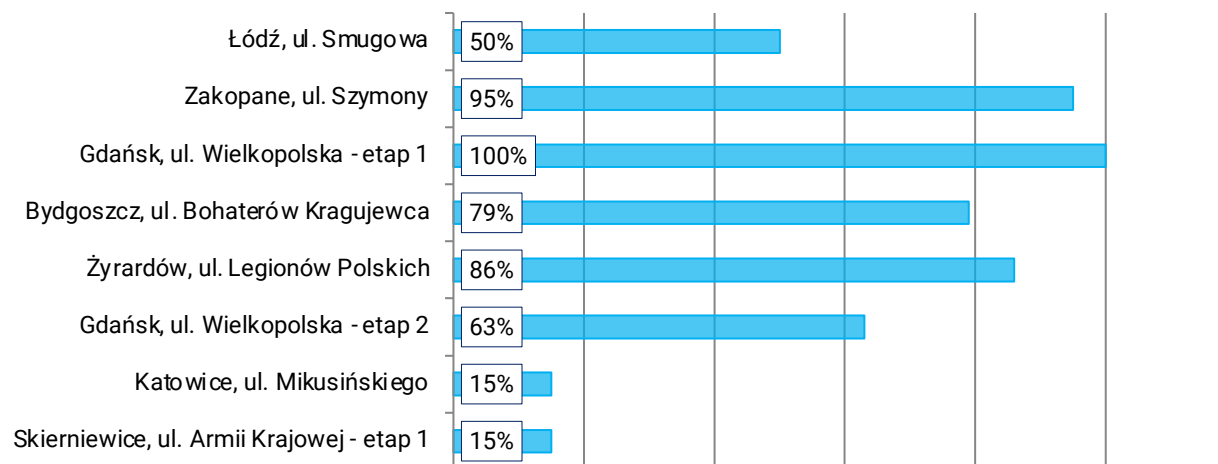




Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 31.12.2022 r.

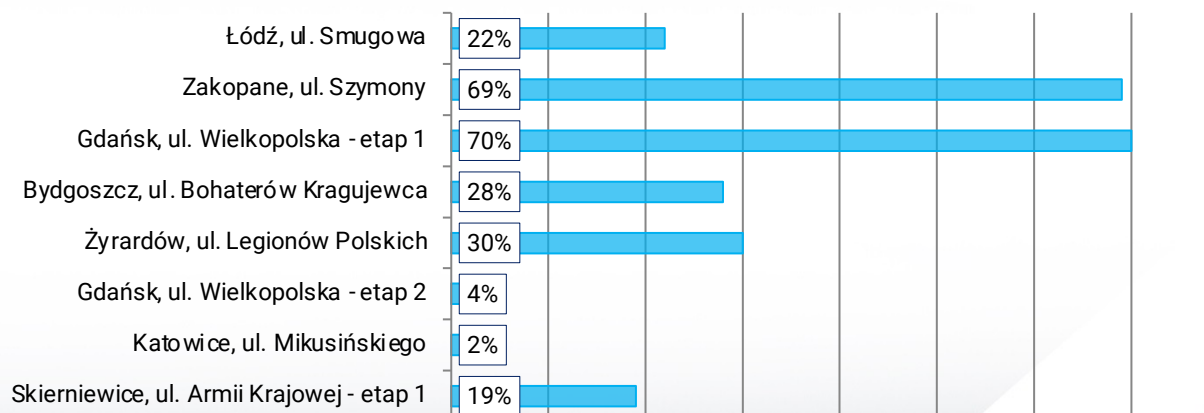
Lp	MIASTO	ADRES	RODZAJ ZABUDOWY	LICZBA LOKALI	PUM (m.kw.)	STAN UMÓW	STOPIEŃ REALIZACJI
1.	Zakopane	ul. Szymony	mieszaniowa i usł.	241	8 705	166	95%
2.	Bydgoszcz	ul. Bohaterów Kragujewca	wielorodzinna	119	6 426	33	79%
3.	Żyrardów	ul. Legionów Polskich	wielorodzinna	179	9 282	54	86%
4.	Łódź	ul. Źródłowa/Smugowa	wielorodzinna	180	9 734	40	50%
5.	Gdańsk	ul. Wielkopolska etap II	wielorodzinna	188	9 642	8	63%
6.	Katowice	ul. Mikusińskiego	wielorodzinna	43	2 466	1	15%
7.	Skierniewice	ul. Armii Krajowej etap I	wielorodzinna	144	6 733	28	15%
RAZEM				1094	52 988	330	

Zaawansowanie budowy realizowanych inwestycji wg. stanu na 31.12.2022 r.



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

Poziom sprzedaży lokali (liczba podpisanych umów przedwstępnych/deweloperskich) w aktualnie realizowanych inwestycjach



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

Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji na lata 2023-2025

Lp	MIASTO	ADRES	RODZAJ ZABUDOWY	LICZBA LOKALI	PUM (m)
1.	JASTRZĘBIA GÓRA	ul. Jantarowa Etap I	apartamenty	115	4 046
2.	KONIN	ul. Nefrytowa	wielorodzinna	158	7 800
3.	POZNAŃ	ul. Smoluchowskiego Etap I	wielorodzinna	258	14 371
4.	JASTRZĘBIA GÓRA	ul. Jantarowa Etap II	apartamenty	132	4 568
5.	SKIERNIEWICE	ul. Armii Krajowej Etap II	wielorodzinna	165	7 600
6.	KATOWICE	ul. Piaskowa	wielorodzinna	320	15 000
7.	SKIERNIEWICE	ul. Sobieskiego	wielorodzinna	117	6 971
8.	ŁÓDŹ	ul. Harcerska	wielorodzinna	173	8 300
9.	SKIERNIEWICE	ul. Nowobielańska	wielorodzinna	90	4 500
10.	ŁÓDŹ	Al. Politechniki Etap I	wielorodzinna	250	12 506
11.	POZNAŃ	ul. Smoluchowskiego Etap II	wielorodzinna	121	6 320
<b>RAZEM</b>				<b>1 899</b>	<b>91 982</b>

# SEGMENT NAJMU POWIERZCHNI KOMERCYJNYCH

## LOKALIZACJE



Marywilska 44 Sp. z o.o. prowadzi najem dwóch typów powierzchni: handlowo-usługowej oraz magazynowo-logistycznej.

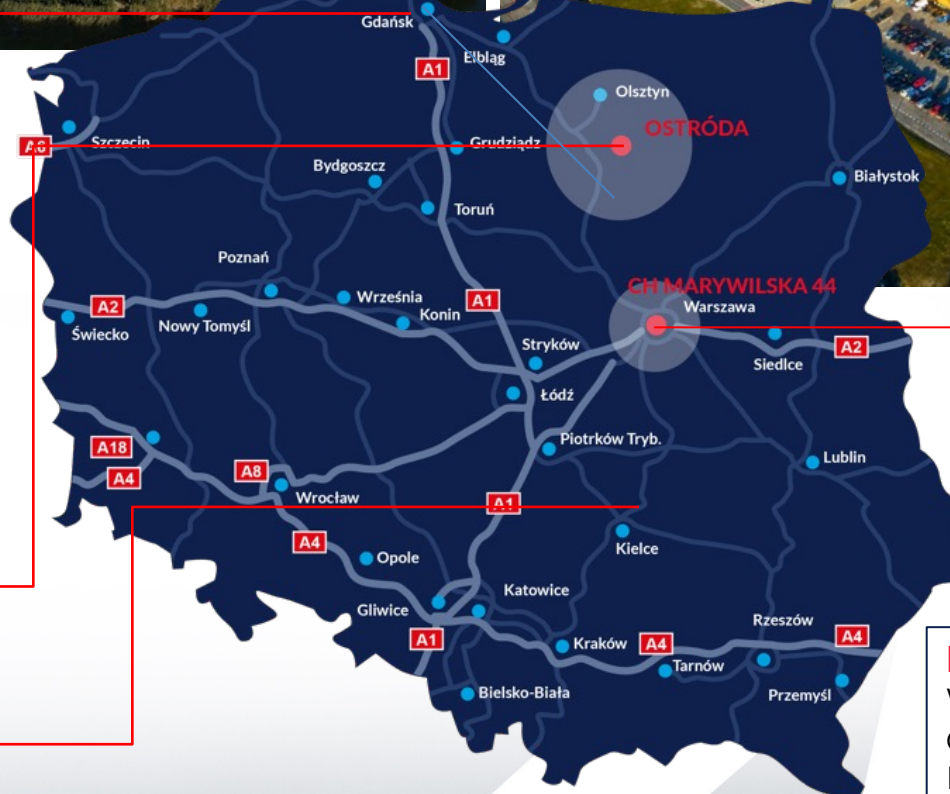


### RUMIA GALERIA JANOWO

### PARK MAGAZYNOWO- LOGISTYCZNY OSTRÓDA

- **57 000 m<sup>2</sup>** całkowitej powierzchni obiektu
- **45 000 m<sup>2</sup>** powierzchni najmu
- **19,3 m** wysokości obiektów
- Bezpośrednie położenie przy drodze ekspresowej S7

### STARACHOWICE



### CH MARYWILSKA 44

- największe centrum handlowe w Warszawie
- **80 000 m<sup>2</sup>** powierzchni całkowitej
- **1300** wynajmujących
- **5 mln** odwiedzających rocznie

### POZIOM KOMERCJALIZACJI

WARSZAWA: **94%**

OSTRÓDA: **81%**

RUMIA: **100%**

STARACHOWICE: **100%**



## **KONTAKT DLA INWESTORÓW**

**Paweł Bruger**

Dyrektor ds. Komunikacji Korporacyjnej

tel. 603 757 410

mail: [bruger@mirbud.pl](mailto:bruger@mirbud.pl)