



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

za I półrocze 2025 roku

GRUPA KAPITAŁOWA
MIRBUD



SPIS TREŚCI

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
2.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD	6
3.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD	18
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na 30.06.2025r i 31.12.2024rr.	18
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi i płynnością	22
4.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD I PERSPEKTYWY ROZWOJU	25
4.1.	Charakterystyka rynku	25
4.2.	Perspektywy rynku	33
4.3.	Opis działalności spółek z Grupy MIRBUD w I połowie 2025 r.	45
4.4.	Spółeczna Odpowiedzialność Biznesu	55
4.5.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy	55
4.6.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw	57
4.7.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD	62
4.8.	Rozszerzone informacje nt. konsekwencji pożaru Centrum Handlowego Marywilska 44	66
4.9.	Określenie głównych inwestycji Emitenta krajowych i zagranicznych	69
4.10.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	70
4.11.	Czynniki ryzyka	72
4.12.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	90
4.13.	Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji	100
4.14.	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.	101
5.	NAJWAŻNIEJSZE UMOWY	101
5.1.	Umowy ubezpieczenia	101
5.2.	Najważniejsze umowy o roboty budowlane i inne dotyczące działalności operacyjnej zawarte przez Spółki Grupy Kapitałowej	102
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	106
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	107
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	107
8.	OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE	107
9.	CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU EMITENTA ORAZ OPIS PERSPEKTYW DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ JEDNEGO KWARTAŁU	108
10.	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ.....	109
11.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	109
12.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	112
12.1.	Akcjonariat.....	112
12.2.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za 2025 r.	119
12.3.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	119
12.4.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy	119
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.	124
12.6.	Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących.....	125
12.7.	. 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;	129
12.8.	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,	129
12.9.	Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MIRBUD S.A.....	129
12.10.	Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki	129
12.11.	Pracownicy	130
12.12.	Polityka różnorodności	130

12.13.	Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	130
12.14.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań oraz wiarytelności emitenta lub jego jednostki.....	132
13.	OŚWIADCZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA TEMAT INFORMACJI NIEFINANSOWYCH.....	132
14.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI MIRBUD S.A.	133

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 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2025.755 z dnia 2025.06.10) oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do rocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania rocznego sprawozdania finansowego.

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



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

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego szczegółowo zostały przedstawione we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2025r. do 30.06.2025r.

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

2.1. Opis Grupy Kapitałowej i przedmiot działalności

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

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

Ponadto do Grupy Kapitałowej MIRBUD należy MARYWILSKA 44 Sp. z o.o., która na dzień 30.06.2025r. jest właścicielem i zarządza Centrum Handlowym Marywilska 44,

W zakresie wynajmu nieruchomości inwestycyjnych w ramach grupy funkcjonuje Parkiem Magazynowo – Logistycznym w Ostródzie (własność MIRBUD S.A.) oraz obiektem handlowym w Starachowicach (własność JHM DEVELOPMENT S.A.).

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

W listopadzie 2023 r. do Grupy Kapitałowej dołączyła Spółka celowa PDC Industrial Center 217 sp. z o.o., która jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Chościszwice, gmina Bolesławiec, obejmująca działkę nr 75 z obrębu 0004 Chościszwice, o powierzchni 10,37 ha. Na przedmiotowej nieruchomości spółka w 2024 roku zakończyła budowę hali z przeznaczeniem na wynajem na cele logistyczno-magazynowe o powierzchni około 50 000 m². Nabycie udziałów w PDC Industrial Center Sp. z o. o stanowi kolejny obszar działalności Spółki w obszarze rynku wynajmu nieruchomości magazynowo-logistycznych.

W dniu 18 grudnia 2024 roku zakupiono 92,78% udziałów w kapitale zakładowym i takiej samej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników spółki Przedsiębiorstwo Budownictwa Specjalistycznego „Transkol” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach. Z chwilą umorzenia udziałów własnych posiadanych przez Transkol, udziały MIRBUD S.A. na dzień 30.06.2025r stanowiły 100%. oraz 100% liczby głosów na zgromadzeniu wspólników. Transkol Sp. z o.o. specjalizuje się w budowie, remontach i modernizacji stacji, szlaków i bocznic kolejowych.

MIRBUD S.A. jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, w skład którego wchodzi sprawozdanie jednostki dominującej i jednostek zależnych – JHM DEVELOPMENT S.A., KOBYLARNIA S.A., MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. (spółka konsolidowana metodą pełną przez JHM Development S.A.), PDC IC 217sp. z o.o. oraz Przedsiębiorstwa Budownictwa Specjalistycznego „Transkol” Sp. z o.o.

Podstawowe dane spółki dominującej

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



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

Jednostka zależna od MIRBUD S.A. - KOBYLARNIA S.A.

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

**KOBYLARNIA S.A.**

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

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

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



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

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

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

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

W dniu 22.07.2024 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała sprzedaży 905.100 udziałów w kapitale zakładowym Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. do spółki Marywilska 44 sp. z o.o., celem ich umorzenia za wynagrodzeniem w wysokości 90.510 tys. złotych.

W dniu 02.04.2025 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała sprzedaży 905.100 udziałów w kapitale zakładowym Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. do spółki Marywilska 44 sp. z o.o., celem ich umorzenia za wynagrodzeniem w wysokości 90.510 tys. złotych.

Umorzenie 1.810.200 udziałów własnych, o łącznej wartości nominalnej 90,51 mln zł zgodnie z Uchwałą nr 2/12/2024 z 18.12.2024 r. NZW nastąpi na podstawie art.199 § 1 w związku z art.263 § 1 Kodeksu spółek handlowych i w związku z postanowieniem § 12 ust.2 Umowy Spółki: planowane umorzenie własnych udziałów nabytych przez Spółkę połączone jest z obniżeniem kapitału zakładowego Spółki z kwoty 157,5 mln zł o kwotę 90,51 mln zł do kwoty 66,99 mln zł. Umorzenie nastąpi zgodnie z art.199 § 7 Kodeksu spółek handlowych z chwilą zarejestrowania obniżenia kapitału zakładowego.

Z dniem 03 czerwca 2025 udziały Marywilska S.A. sp. z o.o. w liczbie 1.810.200 szt o wartości nominalnej 90.510 tys. zł zostały umorzone

Spółka konsolidowana metodą pełną przez JHM Development S.A.



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

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

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

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



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

Jednostka zależna od MIRBUD S.A. – PBS Transkol Sp. z o.o.

Przedsiębiorstwo Budownictwa Specjalistycznego TRANSKOL Sp. z o.o. powstało w 1991 roku. Firma specjalizuje się w budowie, remontach i modernizacji stacji, szlaków i bocznic kolejowych. Spółka jest zarejestrowana przez Sąd Rejonowy w Kielcach X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS: 0000073833.



Pełna nazwa jednostki:	PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWNICTWA SPECJALISTYCZNEGO "TRANSKOL" Sp. z o.o.
Siedziba jednostki:	Kielce
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	959-11-83-438
REGON:	290840123
Dane adresowe:	ul. Długa 29; 25-650 Kielce
tel/fax	+48(41) 345 34 75
Poczta elektroniczna:	sekretariat@transkol.eu
Strona internetowa:	www.transkol.eu
Kraj siedziby:	Polska

Jednostka zależna od MIRBUD S.A. – PDC Industrial Center 217 sp. z o.o.

Pełna nazwa jednostki:	PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o.
Siedziba jednostki:	Warszawa
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	525-286-46-71
REGON:	389097185
Dane adresowe:	ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa
tel/fax	+48(22) 423-10-00

Pocztą elektroniczną:	sekretariat@marywilaska44.com
Strona internetowa:	www.marywilaska44.com
Kraj siedziby:	Polska

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

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

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

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

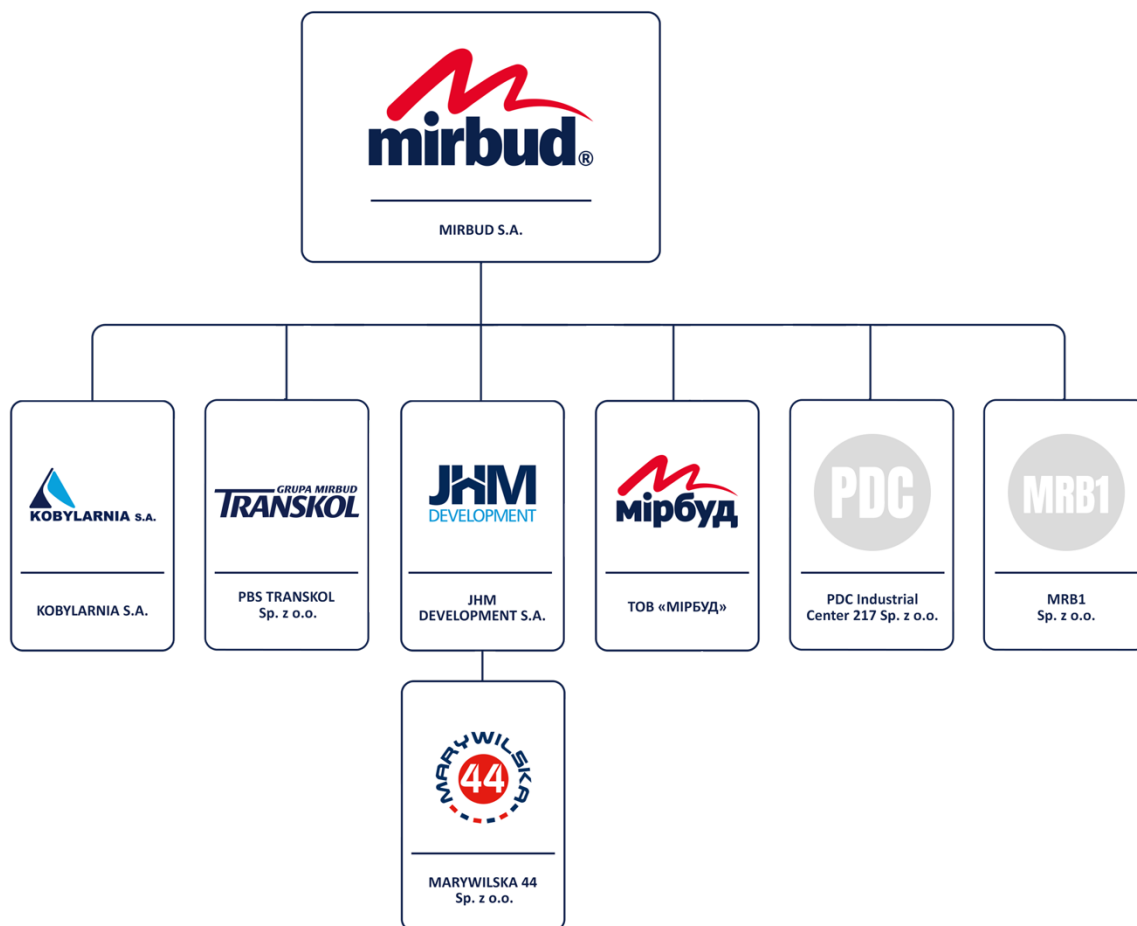
Na dzień 30 czerwca 2025 roku MIRBUD S.A. posiadała łącznie 85,19% udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.

Jednostka zależna od MIRBUD S.A. – MRB1 Sp. z o.o.

Pełna nazwa jednostki:	MRB1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	836-188-95-88
REGON:	541499727
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
tel/fax	+48 (46) 833 98 65
Pocztą elektroniczną:	sekretariat@mirbud.pl
Kraj siedziby:	Polska

Spółka powstała 08.04.2025 r., na podstawie aktu notarialnego REP. A NR 3996/2025. Została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001168225. w dniu 17.04.2021 r.

Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 30.06.2025 r.



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

Tabela: Struktura udziałów MIRBUD S.A. w podmiotach zależnych na dzień 30.06.2025 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%
TOB «МІРБУД»	2 377 752,81 UAH	100%
PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o.	1 767 600,00 zł	85,19%
PBS TRANSKOL sp. z o.o.	2 832 000,00 zł	100%
MRB1 Sp. z o.o.	50 000 zł	100%

Kapitał zakładowy TOB «МІРБУД» wynosi 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 30 czerwca 2025 r. wynosi 205.675,62 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30 czerwca 2025 r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 330.877,09 zł.

Tabela: Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 30.06.2025 r.

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy	Udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym
MARYWILSKA 44 Spółka z o.o.	65 990 000 zł	100%

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 1000 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);
- **mieszkaniowego** (budynki mieszkalne jednorodzinne, szeregowe oraz wielorodzinne).

MIRBUD S.A. gwarantuje najwyższą jakość usług, sprawną organizację, szybkie tempo prac w oparciu o najwyższe standardy oraz profesjonalną kadrę techniczną. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zgodnym z jej statutem oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest:

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

KOBYLARNIA S.A.



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

- Kobyłarni koło Bydgoszczy – wytwórnia Amman Universal 240 RAH 60 + RAC o wydajności 240 Mg/h;
- Miękinii koło Wrocławia - wytwórnia Amman Uniwersal o wydajności 240 Mg/h;
- Bogusławicach koło Włocławka – wytwórnia Teltomat 160 o wydajności 200 Mg/h;
- Bierkowo koło Słupska – wytwórnia Teltomat 220 o wydajności 220 Mg/h (aktualnie w trakcie montażu);
- Żukowo koło Gdańska - wytwórnia Benninghoven ECO 3000 plus PD 180 o wydajności 240 Mg/h (aktualnie w trakcie montażu);
- Skarżysko Kamienna – wytwórnia Benninghoven ECO 3000 plus PD 180 o wydajności 240 Mg/h (planowany montaż w 2025 roku).

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

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

JHM DEVELOPMENT S.A.



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

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

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

PBS TRANSKOL Sp. z o.o.

PBS TRANSKOL Sp. z o.o. jest spółką zależną od MIRBUD S.A. Głównym profilem działalności spółki jest projektowanie i kompleksowe wykonawstwo w zakresie remontów i modernizacji: stacji, linii kolejowych i tramwajowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Dodatkowo spółka realizuje również przewozy kolejowe rzeczy i świadczy usługi trakcyjne na podstawie uzyskanych licencji przewoźnika kolejowego.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **PBS TRANSKOL Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności są:

- roboty związane z budową dróg szynowych i kolei podziemnej.

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

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

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

ТОВ «МІРБУД»

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

- budownictwo ogólne i inżynieria lądowa.

Spółka została powołana w celu prowadzenia działalności na terenie Ukrainy. Spółka analizowała potencjał rynku, uczestniczyła w przetargach i rozpoznawała możliwości nawiązania współpracy z potencjalnymi podwykonawcami i dostawcami materiałów dla robót prowadzonych na terenie Polski i Ukrainy. W chwili obecnej z uwagi na konflikt zbrojny działalność Spółki jest zawieszona. Nie podlega konsolidacji. W 2024 roku Spółka nie prowadziła aktywnej działalności na terenie Ukrainy.

PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o.

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

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

MRB1 Sp. z o.o.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej MRB1 Sp. z o.o. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych.

Spółka została powołana w celu realizacji projektu o nazwie „Zaprojektowanie, wybudowanie i eksploatacja Ośrodka Sportowo – Rekreacyjnego na Olechowie-Janowie” w Łodzi w formule partnerstwa publiczno – prywatnego.

Ilustracja: Struktura geograficzna Grupy Kapitałowej MIRBUD w Polsce.



3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

3.1. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na 30.06.2025 r. i 31.12.2024 r.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 30 czerwca 2025 r i 31 grudnia 2024 w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2025	% udział w całości aktywów	31.12.2024	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	870 047	33,5%	830 308	34,4%	39 739	5%
Rzeczowe aktywa trwałe	289 326	11,1%	258 851	10,7%	30 475	12%
Nieruchomości inwestycyjne	446 133	17,2%	442 768	18,3%	3 365	0%
Wartości niematerialne	9 260	0,4%	9 190	0,4%	70	1%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności ora środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	74 883	2,9%	74 901	3,1%	- 18	0%
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	0	0,0%	0	0,0%	-	0%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	1 799	0,1%	1 765	0,1%	34	2%
aktywa biologiczne	0	0,0%	0	0,0%	-	0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	47 295	1,8%	42 826	1,8%	4 469	10%
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	1 351	0,1%	7	0,0%	1 344	19200%
Aktywa obrotowe, w tym:	1 725 176	66,5%	1 583 272	65,6%	141 905	9%
Zapasy	410 690	15,8%	360 619	14,9%	50 071	14%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	49 988	1,9%	28 873	1,2%	21 115	0%
Należności handlowe i pozostałe należności	1 035 277	39,9%	671 236	27,8%	364 042	54%
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności ora środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	32	0,0%	2 189	0,1%	- 2 157	-99%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	117 390	4,5%	396 770	16,4%	- 279 380	-70%
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek niesklasyfikowane	111 799	4,3%	123 585	5,1%	- 11 786	-10%
aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	0,0%	-	0,0%	0	0%
A k t y w a r a z e m	2 595 223	100,0%	2 413 580	100,0%	181 643	7,5%

Na dzień 30.06.2025 r. w porównaniu do końca roku 2024 wartość sumy bilansowej Grupy MIRBUD wzrosła o 7,5%. Zmianom uległa również struktura aktywów Grupy Kapitałowej.

Wartością dominującą są aktywa obrotowe, które stanowią na dzień 30.06.2025 r. 66,5% aktywów Grupy ogółem (wzrost udziału aktywów obrotowych w sumie bilansowej o 0,9 p.p. względem końca roku 2024).

Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych nadal są: należności handlowe i pozostałe należności stanowiące 39,9% aktywów ogółem (wzrost udziału w całości aktywów o 12,1 p.p. w stosunku do roku 2024), zapasy (głównie grunty i lokale mieszkalne w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A.), których udział w aktywach ogółem wzrósł o 0,9 p.p. w porównaniu z rokiem 2024 i stanowi 15,8% całości aktywów, oraz środki pieniężne i ekwiwalenty stanowiące 4,5% aktywów Grupy. (spadek udziału o 11,9 p.p. w aktywach Grupy).

Aktywa trwałe stanowią na dzień 30.06.2025 r. 33,5% całości aktywów Grupy MIRBUD (spadek o 0,9 p.p. w stosunku do końca 2024 r.).

Na aktywa trwałe składają się przede wszystkim rzeczowe aktywa trwałe stanowiące 11,1% aktywów (wzrost udziału w sumie bilansowej o 0,4 p.p.) oraz nieruchomości inwestycyjne (które stanowią głównie nieruchomości Wodnego Parku Marywilska 44, marketu NOMI hale magazynowo-logistyczne w Ostródzie i Bolesławcu) stanowiące 17,2% aktywów ogółem (spadek udziału o 1,1 p.p. względem roku 2024)

Zmiany w strukturze aktywów spowodowane były głównie:

- realizacją budowy odczarni mas bitumicznych w KOBYLARNI (wartość środków trwałych w budowie na dzień 30.06.2025 r. ok. 50 mln zł);
- wzrostem stanu zapasów związanych z działalnością deweloperską o 36 mln zł (m.in. na skutek wzrostu wartości półproduktów i produktów w toku z 92 mln zł w roku 2024 do poziomu 143 mln zł na 30.06.2025 roku – w wyniku realizacji inwestycji deweloperskich w Skierniewicach, Mszczonowie i Jastrzębiej Górze, oraz obniżenia wartości produktów deweloperskich z poziomu 96 mln zł w 2024 do wartości 63 mln zł na 30.06.2025 roku; wzrostu wartości towarów o 16 mln zł w stosunku do 31.12.2024 roku.
- sukcesywnym rozliczaniem przez MIRBUD i KOBYLARNIĘ zaliczek otrzymanych na realizację kontraktów budowlanych (wartość rozliczonych zaliczek na roboty budowlane w I półroczu 2025r wyniosła 21 mln zł, wartość nierozliczonych zaliczek na roboty budowlane drogowe 78 mln zł);
- wyceną kontraktów długoterminowych uwzględniającą m.in. realizację kontraktów w programie Polski Ład, ok. 30% kwoty roszczenia złożonego do GDDKiA w związku realizacją kontraktu "Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała - Żywiec - Zwardoń, odcinek Przybędza - Milówka (obejście Węgierskiej Górki)" wynikającego z odmiennych warunków geologicznych niż wskazane przez Zamawiającego w dokumentacji przetargowej oraz wydłużonego czasu jego realizacji;
- wzrostem należności handlowych spowodowanym przejściem dużych projektów drogowych w fazę końcowej realizacji.
- zapłatą II raty (końcowej) raty za zakup TRANSKOL sp. z o.o. (47,5 mln zł)
- zapłatą zaliczek na poczet dostawy dwóch kolejnych odczarni mas bitumicznych (8,7 mln zł)

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 30 czerwca 2025 i 31 grudnia 2024 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2025	% udział w całości pasywów	31.12.2024	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	1 120 131	43%	1 095 020	45%	25 111	2%
Wyemitowany kapitał podstawowy	11 009	0%	11 009	0%	0	0%
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	197 529	8%	197 529	8%	0	0%
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki)	36 120	1%	121 372	5%	-85 252	-70%
Pozostałe kapitały	875 473	34%	765 110	32%	110 363	14%
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	0	0%	0	0%	0	0%
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	686 371	26%	494 710	20%	191 661	39%
- Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	132 063	5%	112 867	5%	19 196	17%
- pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	9 085	0%	8 781	0%	304	3%
- długoterminowe zobowiązania finansowe za zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	362 781	14%	217 530	9%	145 251	67%
- długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	182 442	7%	155 532	6%	26 910	17%
- inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	0	0%	0	0%	0	0%
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	788 721	30%	823 850	34%	-35 129	-4%
- Rezerwa na zobowiązania krótkoterminowe	5 081	0%	10 398	0%	-5 317	-51%
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	97 498	4%	138 242	6%	-40 744	-29%
- zobowiązania handlowe i pozostałe	680 584	26%	657 266	27%	23 318	4%
- zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	10	0%	11 659	0%	-11 649	-100%
inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	5 548	0%	6 285	0%	-737	0%
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%	0	0%
Pasywa razem	2 595 223	100%	2 413 580	100%	181 643	7,5%

W I połowie 2025 roku struktura pasywów uległa nieznacznym zmianom. Działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD jest w 43% finansowana ze środków własnych, natomiast w 57% kapitałem obcym. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 26% (wzrost udziału w stosunku do 2024 r. o 6 p.p.), udział zobowiązań krótkoterminowych uległ zmniejszeniu o 4 p.p. względem roku 2024 i kształtował się na poziomie 30%.

Zmiana struktury pasywów wynikała głównie z:

- przesunięcie do pozycji długoterminowej oraz zmiana wartości zobowiązania z tytułu obligacji wyemitowanych przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. wskutek przedterminowego wykupu wszystkich obligacji serii E oraz emisji nowych obligacji serii F (zwiększenie wartości zobowiązania o ok. 15 mln zł);
- częściowej spłaty pozostałych kredytów długoterminowych;
- sukcesywnym rozliczaniem przez MIRBUD i KOBYLARNIĘ zaliczek otrzymanych na realizację kontraktów budowlanych (wartość rozliczonych zaliczek na roboty budowlane w I półroczu 2025r wyniosła 21 mln zł, wartość nierozliczonych zaliczek na roboty budowlane drogowe 78 mln zł);
- rolowania na kolejne okresy kredytów obrotowych zaciągniętych w mBank S.A. PKO BP S.A. na łączną kwotę 30 mln zł;
- zapadalności w 2025 roku kredytów obrotowych zaciągniętych w PEKAO S.A. i BOS S.A. na łączną kwotę 36 mln zł (Emitent planuje rolować zobowiązania na kolejne okresy);
- zaciągnięcia zobowiązań kredytowych w SANTANDER BANKU S.A. (kredyt obrotowy 20 mln zł) i BOS S.A. (kredyt obrotowy długoterminowy 15,2 mln zł – sfinansowanie kontraktu w formule PPP);
- zwiększenia wykorzystania dostępnych kredytów (na realizację kontraktów budowlanych i inwestycji deweloperskich).

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy za okres od 01.01.2025r do 30.06.2025r i 01.01.2024r do 31.12.2024 r. w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2025 do 30.06.2025	Rentowność	Okres od 01.01.2024 do 30.06.2024	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	1 216 826	-----	1 462 311	-----	-245 485	-16,8%
Zysk ze sprzedaży	88 259	7,25%	143 689	9,83%	-55 430	-39%
Zysk operacyjny EBIT	57 160	4,70%	86 070	5,89%	-28 910	-34%
Zysk przed opodatkowaniem	45 670	3,75%	68 374	4,68%	-22 704	-33%
Zysk netto	36 120	2,97%	54 317	3,71%	-18 197	-34%

W I półroczu 2025 roku Grupa MIRBUD osiągnęła przychody niższe o prawie 17% względem przychodów za I półrocze roku 2024. Spadek przychodów grupy wynikał głównie z:

- opóźnienia w otrzymaniu decyzji ZRiD dla inwestycji Zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych dla odcinka drogi ekspresowej S 74 Przełom/Mniów - Kielce (S7 węzeł Kielce Zachód);
- spadku dynamiki, ilości i wartości krótkoterminowych projektów hal magazynowych i logistycznych;
- wstrzymaniem w roku 2023 i 2024r postępowań przetargowych przed podmioty publiczne w oczekiwaniu na środki z KPO;
- planowania oddania do użytkowania 3 inwestycji deweloperskich w Skierniewicach, Mszczonowie i Jastrzębiej Górze w IV kwartale 2024 roku.

Rentowność ze sprzedaży I półroczu 2025 roku Grupa w stosunku do analogicznego okresu roku 2024, uległa obniżeniu o 2,58 p.p. natomiast rentowność netto o 0,74 p.p. głównie w wyniku zmniejszonego

przychodu i wypracowanego zysku przez segment deweloperski (spadek wyniku o 23 mln zł r/r) oraz w segmencie wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (spadek wyniku 14,7 mln zł r/r).

Na uwagę zasługuje fakt, że pomimo trudnych warunków rynkowych spółka utrzymała rentowność usług budowlano-montażowych na zbliżonym poziomie

Na poziom rentowności spółek z Grupy w I półroczu 2025 r. wpływ miały również:

- dodatkowe koszty jakie Grupa ponosi przy realizacji kontraktu "Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała - Żywiec - Zwardoń, odcinek Przybędza - Milówka (obejście Węgierskiej Górki)" wynikających z odmiennych warunków geologicznych niż wskazane przez Zamawiającego w dokumentacji przetargowej oraz wydłużonego czasu jego realizacji (koszty te zostały objęte roszczeniem zgłoszonym do Zamawiającego);
- pożar hal handlowych 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 57% w oparciu o kapitał obcy poprzez:

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

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

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

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

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

Strategia Grupy przewiduje w kolejnych latach, dalszą stopniową zamianę długu krótkoterminowego finansującego pojedyncze kontrakty budowlane na finansowanie długoterminowe ze szczególnym uwzględnieniem zaliczek od Zamawiającego przy kontraktach infrastrukturalnych oraz w długoterminowej perspektywie - stopniową redukcję zadłużenia.

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

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Grupy MIRBUD

Wyszczególnienie	30.06.2025	31.12.2024
Wskaźnik ogólnego zadłużenia		
Zobowiązania ogółem / Aktywa	0,57	0,55

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego Zobowiązania długoterminowe / Aktywa	0,26	0,20
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa	0,30	0,34
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego Zobowiązania / Kapitał własny	1,32	1,20

W raportowanym okresie poziom zadłużenia Grupy nieznacznie wzrósł o 2%, zmianie uległa również jego struktura (wzrost o 6 p.p. udział zadłużenia długoterminowego, a spadek zadłużenia krótkoterminowego o 4 p.p.) co wynikało z:

- przesunięcie do pozycji długoterminowej oraz zmiana wartości zobowiązania z tytułu obligacji wyemitowanych przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. wskutek przedterminowego wykupu wszystkich obligacji serii E oraz emisji nowych obligacji serii F (zwiększenie wartości zobowiązania o ok. 15 mln zł);
- częściowej spłaty pozostałych kredytów długoterminowych;
- sukcesywnym rozliczaniem przez MIRBUD i KOBYLARNIĘ zaliczek otrzymanych na realizację kontraktów budowlanych (wartość rozliczonych zaliczek na roboty budowlane w I półroczu 2025r wyniosła 21 mln zł, wartość nierozliczonych zaliczek na roboty budowlane drogowe 78 mln zł);
- rolowania na kolejne okresy kredytów obrotowych zaciągniętych w mBank S.A. PKO BP S.A. na łączną kwotę 30 mln zł;
- zapadalności w 2025 roku kredytów obrotowych zaciągniętych w PEKAO S.A. i BOS S.A. na łączną kwotę 36 mln zł; (Emitent planuje rolować zobowiązania na kolejne okresy);
- zaciągnięcia zobowiązań kredytowych w SANTANDER BANKU S.A. (kredyt obrotowy 20 mln zł) i BOS S.A. (kredyt obrotowy długoterminowy 15,2 mln zł – sfinansowanie kontraktu w formule PPP);
- zwiększenia wykorzystania dostępnych kredytów (na realizację kontraktów budowlanych i inwestycji deweloperskich).

Na poziom i strukturę zadłużenia Grupy Kapitałowej MIRBUD S.A. w perspektywie roku 2025 wpływ będzie miał:

- okres zrolowania zobowiązań finansowych wynikających z kredytów obrotowych,
- terminowość regulowania należności przez Inwestorów,
- zaciągnięcie i wykorzystanie kredytów obrotowych finansujących realizację kontraktów w programie Polski Ład,
- skala realizowanych inwestycji deweloperskich i koniunktura na rynku mieszkaniowym,
- wartość inwestycji w środki trwałe,
- możliwość pozyskiwania gwarancji bankowych w celu realizowania strategii finansowania dużych kontraktów drogowych z zaliczek od Zamawiającego.

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy

Wyszczególnienie	30.06.2025	31.12.2024
Wskaźnik płynności bieżącej		
Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe	2,19	1,92
Wskaźnik przyspieszonej płynności		
(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe	1,67	1,48
Wskaźnik płynności środków pieniężnych		
Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe	0,15	0,48

Płynność Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 30.06.2025 roku w porównaniu do stanu na 31.12.2024r utrzymała się na wysokim poziomie.

4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD I PERSPEKTYWY ROZWOJU

4.1. Charakterystyka rynku

Według danych GUS produkt krajowy brutto w 2024 r. wzrósł realnie o 2,9%, wobec wzrostu o 0,1% w 2023 r. W pierwszym kwartale 2025 r., PKB Polski wzrósł o 3,2% w ujęciu rocznym, po uwzględnieniu czynników sezonowych o 0,7% w porównaniu do poprzedniego kwartału. Wzrost ten napędzany był głównie przez popyt krajowy i inwestycje. Wzrost w wartości dodanej w samym sektorze budowlanym rok do roku wyniósł 0,8%.¹

Wykres: Dynamika PKB brutto r/r (%)



Źródło: GUS

Na koniec lipca br. konsensus prognoz dynamiki PKB na 2025 r. pozostał na poziomie 3,4%. Zarówno GUS, jak i inne instytucje, przewidują umiarkowane ożywienie gospodarcze w Polsce w 2025 r. Bank Światowy (BŚ) podtrzymał prognozy wzrostu gospodarczego Polski w latach 2025-26 na poziomie 3,2%. i 3,0% rocznie.²

Głównym filarem wzrostu gospodarczego pozostać ma konsumpcja, drugim natomiast będą nakłady brutto na środki trwałe.³ Prognozy przewidują ich wzrost o 8%, co jest efektem intensyfikacji projektów realizowanych w ramach Krajowego Planu Odbudowy (KPO) oraz wykorzystania środków spójnościowych UE. Według szacunków PIE, inwestycje te mogą przyczynić się do wzrostu PKB o 1,5 p.p.⁴

¹ GUS

² Raport BŚ Bank

³ BOŚ Bank

⁴ Trade.gov – prognozy Polskiego Instytutu Ekonomicznego

Zgodnie z informacjami MFiPR⁵ w 2025 r. planowane są inwestycje o wartości około 90 mld zł z KPO oraz dodatkowo około 30 mld zł z polityki spójności, w związku z zadeklarowanymi inwestycjami, które aktualnie są realizowane.

Prognozy inflacyjne NBP na 2025 r. przewiduje wzrost cen na poziomie około 4,9%, w kolejnych latach zakładany jest dalszy ich spadek – w 2026 r. do poziomu 3,4% a w 2027 r. do 2,5%.

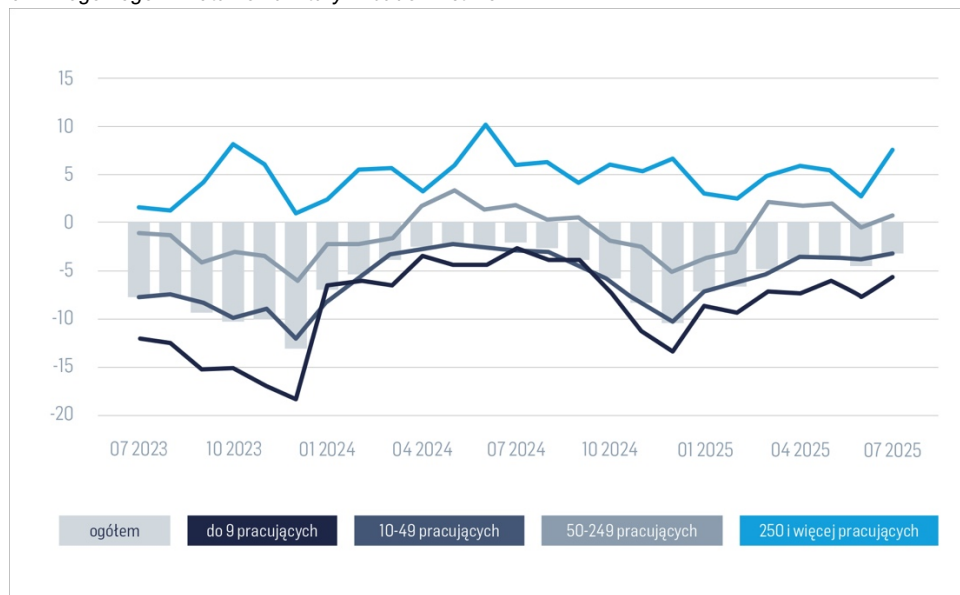
W lipcu br. Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała się na drugie w tym roku cięcie poziomu stóp procentowych (z 5,25% do 5,00%). Aktualny konsensus prognoz zakłada dalsze obniżki stopy referencyjnej w trakcie roku – najprawdopodobniej do 4,50% na koniec 2025 r.

Koniec pierwszego półrocza br. przyniósł wzrost dynamiki przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, w czerwcu br. wzrosła ona do poziomu 9,0% (w maju br. 8,4%). W samym sektorze budowlanym dynamika wynagrodzeń była niższa i wyniosła 6,7% (w maju br. 7,8%).

W tym samym okresie odnotowano spadek zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw, w czerwcu, podobnie jak w maju br., wyniósł on (-)0,8%. W samym budownictwie wynik ten był na poziomie 0% r/r. Na koniec czerwca stopa bezrobocia rejestrowanego wzrosła z 5,0% do 5,2%, co jak na środek roku jest zjawiskiem nietypowym i częściowo może być tłumaczone zmianami regulacyjnymi (reforma urzędów pracy). W dalszej części roku nadal oczekuje się stabilizacji stopy bezrobocia (ok 5% na koniec 2025 r.).

Jak wynika z badania Instytutu Rozwoju Gospodarczego SGH w II kw. 2025 r. odnotowano poprawę sytuacji w budownictwie. Wskaźnik koniunktury w tym sektorze (IRGCON) przyjmuje dodatnią wartość 11,1 pkt., wyższą o 10,8 pkt. od wartości z poprzedniego kwartału, ale niższą o 0,9 pkt. od wartości z II kwartału 2024 r.

Wykres: Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie



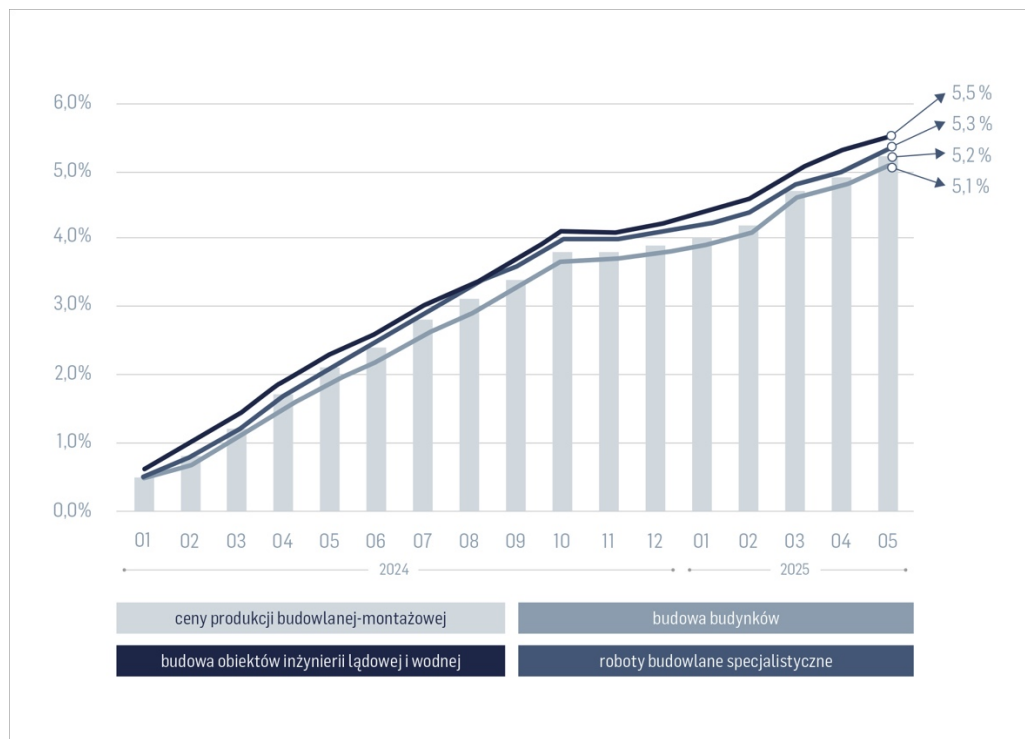
Źródło: GUS

Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie w lipcu br. uległ nieznacznej poprawie. Po lekkiej korekcie w czerwcu, w lipcu odsezonowany wskaźnik koniunktury w budownictwie wzrósł do poziomu -5,6 pkt., co oznacza powrót do średniego poziomu z ostatnich 12 miesięcy.

⁵ Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej

Lepiej oceniana jest bieżąca produkcja oraz sytuacji finansowej przedsiębiorstw, przy nadal negatywnych diagnozach portfela zamówień. Firmy budowlane przewidują redukcje zatrudnienia oraz wzrost cen robót budowlano-montażowych.

Wykres: Zmiany cen produkcji budowlano-montażowej według działów PKD w stosunku do grudnia 2023 r.



Źródło: GUS

Kwartalna średnioważona dynamika cen w wybranych grupach nośników energii, materiałów budowlanych oraz siły roboczej (kalkulowany przez Spectis realny odpowiednik dynamiki cen produkcji budowlano-montażowej) wyniosła w II kw. 2025 r. blisko 2% r/r, wobec 3% kwartał wcześniej oraz 5-7% w poszczególnych kwartałach ubiegłego roku. Dane te, podobnie jak dane GUS, wskazują na dalszą stabilizację dynamiki cen w budownictwie na niskim i akceptowalnym poziomie.

Produkcja budowlano-montażowa

W pierwszym półroczu 2025 r. produkcja budowlano-montażowa w Polsce zanotowała mieszane wyniki. W ujęciu rocznym produkcja w okresie styczeń-maj była o 0,7% wyższa niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Po 2,9% spadku w maju br., w czerwcu br. produkcja budowlano-montażowa wzrosła o 2,2% w porównaniu z czerwcem 2024 r., na co złożyły się: 20,8% wzrost wśród wykonawców specjalistycznych, 8% zwyżka w gronie wykonawców wznoszących budynki oraz spadek o 11% w grupie firm inżynieryjnych.

Analizując dane z poszczególnych miesięcy, widać, że sektor budowlany wciąż zmaga się ze spadkami w ujęciu rocznym, ale w ujęciu miesięcznym obserwuje się tendencję wzrostową.

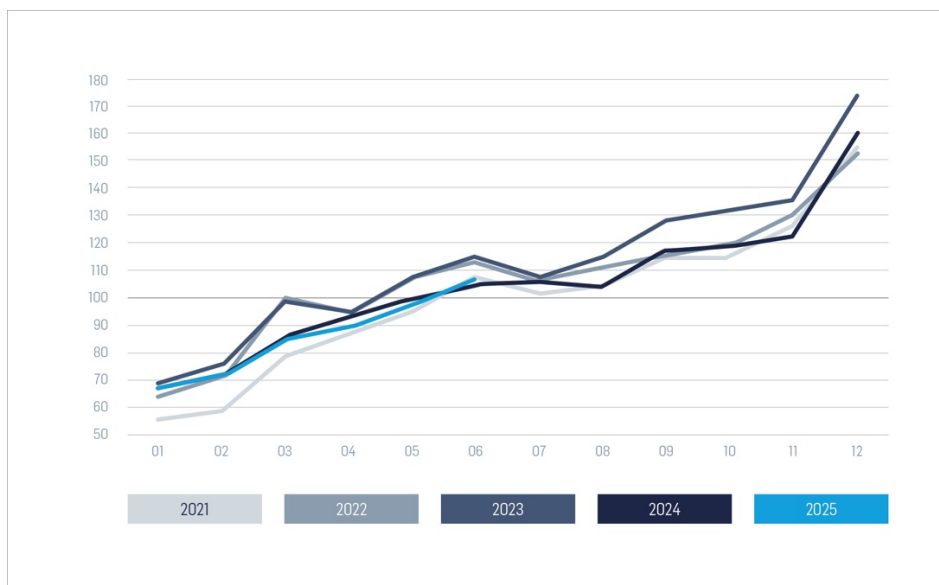
Tabela: Wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej

Wyszczególnienie	06/2025		01-06/2025
	05/2025=100	06/2024=100	01-06/2024=10
Ogółem	110,3	102,2	99,3
Budowa budynków	108,9	108,0	95,8
Budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej	106,6	89,0	96,5
Roboty budowlane specjalistyczne	117,7	120,8	107,6

Źródło: GUS

W okresie styczeń–czerwiec br. produkcja budowlano-montażowa zmniejszyła się w porównaniu z analogicznym okresem ub. roku w przedsiębiorstwach zajmujących się wznoszeniem budynków (o 4,2%) oraz budujących obiekty inżynierii lądowej i wodnej (o 3,5%). Wzrost zaobserwowano w jednostkach realizujących roboty budowlane specjalistyczne (o 7,6%).

Wykres: Dynamika produkcji budowlano-montażowej (ceny stałe; przeciętna miesięczna 2021=100)



Źródło: GUS

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



Źródło: Spectis na podstawie danych GUS

Budownictwo drogowe i kolejowe

Wstępne dane o produkcji budowlanej wskazują na pogorszenie koniunktury w sektorze inżynieryjnym w II kw. 2025 r. (realny spadek o 5% r/r, wobec symbolicznego wzrostu o 0,3% w I kwartale br.). W całym I półroczu odnotowano 3% realny spadek produkcji.

Inwestycje drogowe nadal odpowiada za największą część budownictwa inżynieryjnego w Polsce – ok. 38%. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad (GDDKiA) prowadzi obecnie 131 inwestycji drogowych o łącznej długości 1661 km. Łączna wartość zawartych kontraktów to 66,8 mld zł. Do zakończenia budowy planowanej sieci autostrad i dróg ekspresowych o długości ok. 8 tys. km brakuje jeszcze 2,8 tys. km.

Od początku roku oddano do użytku ponad 60 km nowych dróg i podpisano 14 umów na budowę 122 km tras, w tym 47,5 km dróg ekspresowych. Ogłoszono też osiem przetargów na inwestycje o długości 122 km, dwa razy więcej niż w analogicznym okresie 2024 r.

W pierwszym półroczu 2025 r. GDDKiA zakończyła budowę i oddała do użytku kilka kluczowych odcinków dróg, które poprawiły komunikację między większymi miastami oraz poprawiły bezpieczeństwo na głównych trasach. Oddano do użytku 180 km nowych odcinków autostrad, 130 km dróg ekspresowych i 35 km obwodnic miast.

W tym samym okresie GDDKiA rozpoczęła budowę kilku nowych odcinków dróg, w tym: około 200 km nowych odcinków autostrad, 150 km nowych odcinków dróg ekspresowych i 30 km nowych obwodnic. W pierwszym półroczu 2025 r. pojawiły się pewne opóźnienia w realizacji niektórych projektów, które związane były m.in. z trudnościami w dostawach materiałów budowlanych (głównie asfaltu i betonu), brakiem wykwalifikowanej siły roboczej w niektórych rejonach kraju, czy protestami lokalnymi oraz koniecznością przeprowadzania dodatkowych konsultacji społecznych w przypadku dużych projektów drogowych.

GDDKiA planuje jeszcze w 2025 r. ogłosić przetargi na łącznie, co najmniej 330 km dróg o szacunkowej wartości 13,5 mld zł. W I połowie roku GDDKiA podpisała dziesięć umów na realizację odcinków dróg o długości 75 km i wartości ponad 2,6 mld zł.⁶

W przypadku rynku budownictwa kolejowego mamy do czynienia z dużą zmiennością wolumenu zamówień i mocno uzależnionym od aktywności inwestycyjnej jednego zamawiającego – spółki PKP PLK. Szacunkowa wartość 266 realizowanych i planowanych inwestycji kolejowych zaprezentowanych w niniejszym raporcie wynosi 127 mld zł (tylko 2,5 mld zł więcej niż dwa lata wcześniej), z czego blisko 30 mld zł (aż 7 mld zł mniej niż dwa lata wcześniej) przypada na inwestycje w budowie. Natomiast blisko 97 mld zł (blisko 10 mld zł więcej niż dwa lata wcześniej) przypada na inwestycje będące na etapie wstępnej koncepcji, planowania lub przetargu. Tak znacząca dysproporcja pomiędzy inwestycjami w budowie i planowanymi świadczy o utrzymującym się bardzo dużym potencjale rozwoju rynku.

Rynek budownictwa kolejowego w Polsce jest rynkiem umiarkowanie skoncentrowanym. Z grupy 120 analizowanych firm, 5 największych wykonawców posiada 37,8% rynku, czołowe 10 podmiotów odpowiada za 58,5% rynku a na 20 wiodących firm przypada 75,4% rynku.

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

Budownictwo energetyczne i hydrotechnika

Hydrotechnika w Polsce zyskuje coraz większe znaczenie jako kluczowy element infrastruktury krytycznej. Od ochrony przeciwpowodziowej po energetykę i rozwój żeglugi – inwestycje w ten sektor mają wpływ na bezpieczeństwo, gospodarkę i adaptację do zmian klimatu.

W 2025 r. budownictwo energetyczne i hydrotechniczne charakteryzuje się rosnącym naciskiem na energooszczędność i zrównoważony rozwój, a budynki plusenergetyczne stają się standardem.⁷

W zakresie budownictwa hydrotechnicznego głównym zleceniodawcą - inwestorem jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Aktualnie realizowanych jest 300 inwestycji o wartości 20 mld zł.

⁶ PAP Biznes

⁷ Krajowa Izba Gospodarcza

Ich celem jest m.in. modernizacja śródlądowych dróg transportowych oraz rozbudowa i wzmocnienie sieci wałów przeciwpowodziowych w kraju.

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

Segment deweloperski

Drugi kwartał br. był okresem stabilizacji na rynku mieszkaniowym. Spadek r/r liczby zakontraktowanych mieszkań przez 15 wiodących deweloperów, notowanych na GPW lub rynku Catalyst, wyniósł już tylko (-)1% (wobec 16% korekty kwartał wcześniej). Dane z 6 największych aglomeracji wskazują na wzrost sprzedaży w II kw. br. o 2% oraz na 9% korektę w całym półroczu. Malejącej sprzedaży mieszkań towarzyszyło zwiększanie oferty rynkowej – liczba mieszkań w ofercie na koniec półrocza wyniosła rekordowe 61,6 tys. lokali (wzrost o 28% r/r).⁸

W okresie styczeń-czerwiec 2025 r., według wstępnych danych GUS, oddano do użytkowania 92,2 tys. mieszkań, co oznacza spadek o 3,5% w porównaniu do analogicznego okresu 2024 r. Deweloperzy przekazali do użytku 57,0 tys. mieszkań (spadek o 2,9% r/r), a inwestorzy indywidualni 32,9 tys. (spadek o 4,9% r/r). Łącznie te dwie grupy odpowiadały za 97,5% wszystkich nowo oddanych mieszkań. W tym samym okresie odnotowano również spadek liczby mieszkań, na które wydano pozwolenia na budowę (o 15,8%) oraz spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto (o 9,5%). Z danych GUS wynika, że budownictwo mieszkaniowe w Polsce w pierwszej połowie 2025 r. charakteryzowało się spadkiem aktywności w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.

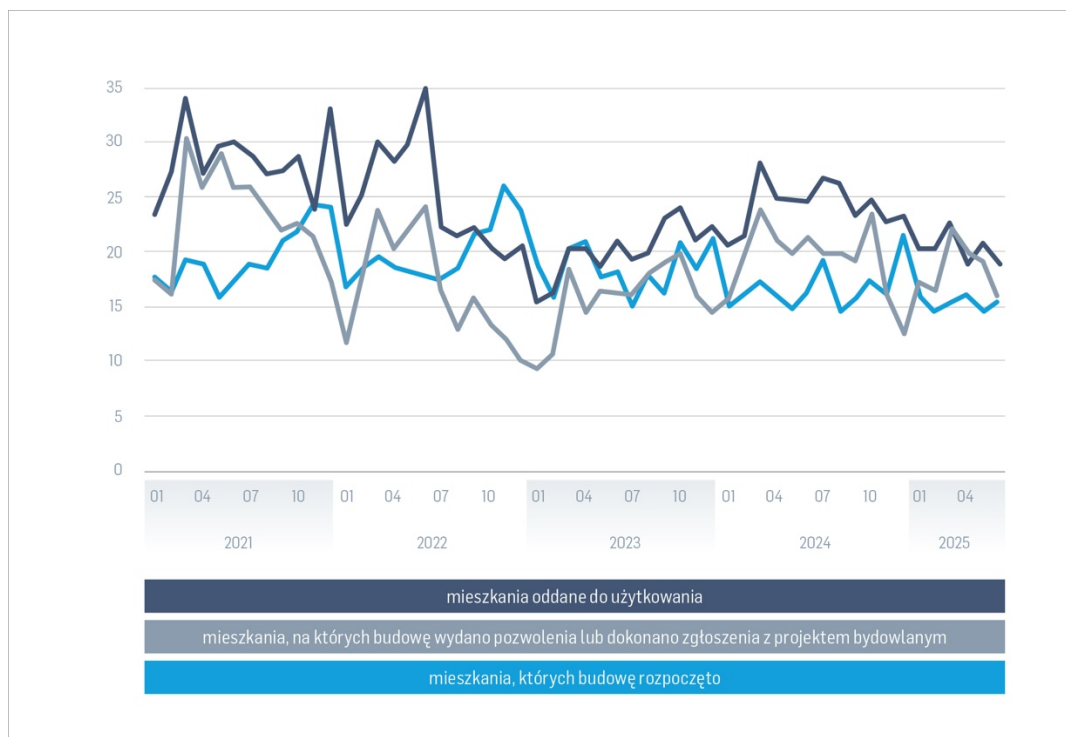
W okresie styczeń-czerwiec 2025 r. rozpoczęto budowę 110,7 tys. mieszkań, tj. o 9,5% mniej niż przed rokiem. Deweloperzy przystąpili do budowy 68,3 tys. mieszkań (o 15,2% mniej niż rok wcześniej), a inwestorzy indywidualni 40,5 tys. (o 1,5% więcej). Łącznie udział tych form budownictwa wyniósł 98,3% ogólnej liczby mieszkań. W pozostałych formach budownictwa rozpoczęto budowę 1,9 tys. mieszkań.

Szacuje się, że na koniec czerwca 2025 r. w budowie pozostawało 853,2 tys. mieszkań, tj. o 3,1% więcej niż na koniec analogicznego miesiąca 2024 r.

W okresie styczeń-czerwiec 2025 r. najwięcej mieszkań oddanych do użytkowania, rozpoczętych budów oraz wydanych pozwoleń na budowę odnotowano w województwie mazowieckim (odpowiednio: 19,9 tys., 22,0 tys., 21,6 tys. mieszkań), małopolskim (8,5 tys., 13,1 tys. i 12,9 tys.), wielkopolskim (9,6 tys., 9,1 tys. i 13,1 tys.) oraz śląskim (7,8 tys., 9,5 tys. i 12,1 tys.).

Wykres: Budownictwo mieszkaniowe w Polsce (w tys.)

⁸ JLL Reas



Źródło: GUS

Najem powierzchni komercyjnych

W pierwszym kwartale 2025 r. polski rynek nieruchomości komercyjnych odnotował wzrost aktywności inwestycyjnej, z wolumenem transakcji wynoszącym 686 mln euro, co stanowi 64% wzrost w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.⁹ Inwestorzy coraz częściej interesują się mniejszymi i bardziej elastycznymi aktywami. W sektorze magazynowym, aż 56% popytu stanowiły przedłużenia umów, co świadczy o zmianie podejścia firm do planowania operacyjnego.

W sektorze parków handlowych, transakcje na mniejszych centrach handlowych zlokalizowanych poza głównymi miastami stanowiły ponad 1/3 wolumenu inwestycji. Polska jest atrakcyjnym rynkiem dla międzynarodowych inwestorów, z dominacją strategii typu "core" i "core-plus", ale transakcje na aktywach "value-add" również się odbywają.¹⁰

Nieruchomości magazynowe

Rynek nieruchomości magazynowych w Polsce w 2025 roku charakteryzuje się stabilizacją i adaptacją do zmieniających się warunków, z naciskiem na innowacje technologiczne i zrównoważony rozwój (ESG). Popyt na powierzchnie magazynowe rośnie, ale deweloperzy stają się bardziej selektywni w wyborze lokalizacji, skupiając się na rynkach z ograniczoną podażą i projektach z wysokim poziomem [przednajmu](#).

⁹ CEO.com.pl

¹⁰ CBRE, Raport Market Outlook 2025

Deweloperzy koncentrują się na projektach z wysokim poziomem przednajmu, szczególnie na rynkach z ograniczoną powierzchnią. Podaż nowej powierzchni magazynowej spada (o 20% r/r w I kw. 2025 r.), a wskaźnik pustostanów wzrósł nieznacznie, osiągając 8,5% na koniec marca 2025 r.¹¹

Rynek magazynowy przyciąga duży kapitał, a stabilizacja stóp kapitalizacji powinna pobudzić aktywność inwestorów. Sektor magazynowy zajął pierwsze miejsce jako najlepiej prosperujący segment rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce w pierwszej połowie 2025 r. Wygenerował najwyższy wolumen inwestycyjny, odpowiadając za 40% wartości transakcji, oraz odnotowując najbardziej spektakularną umowę.

Sektor magazynowy, z wynikiem prawie 2,5-krotnie wyższym rok do roku, był główną siłą napędową polskiego rynku inwestycyjnego w pierwszej połowie roku. Strategie inwestycyjne w segmencie nadal koncentrują się głównie na nowoczesnych aktywach o dużym potencjale zwrotu, ale rośnie również apetyt na aktywa o dłuższych okresach WAULT, gdzie obecne ceny nie odzwierciedlają jeszcze korzyści związanych z wydłużonymi okresami najmu.¹²

W kwietniu br. sfinalizowano największą transakcję sale & leaseback w całym regionie CEE, której wartość przekroczyła 253 mln euro. Amerykański REIT Realty Income Corporation nabył dwa obiekty od polskiego producenta okien Eko-Okna. Inwestycja ta oznaczała długo oczekiwany powrót dużych transakcji logistycznych i stanowiła ponad jedną trzecią całkowitego wolumenu sektora. Natomiast wartość żadnej z pozostałych transakcji w tym sektorze nie przekroczyła 80 mln euro.

4.2. Perspektywy rynku

Segment budowlano – montażowy

Według firmy badawczej PMR rynek budowlany w Polsce wzrośnie w Polsce w 2025 r. realnie o 3%. Wartość rynku wyniesie 394,2 mld zł. W 2026 r. może już przekraczać 400 mld zł. Według najnowszych prognoz firmy Spectis, po słabym dla branży 2024 r. lata 2025-2026 powinny być dużo lepszym okresem dla firm budowlanych, a tempo przyrostu wartości rynku będzie wyraźnie przewyższać poziom inflacji w budownictwie. W rezultacie już w 2026 r. stosunek wartości rynku budowlanego do PKB powróci do poziomu ponad 10%. Należy mieć na uwadze, że odnotowywane przyrosty miały w znacznej mierze charakter nominalny.

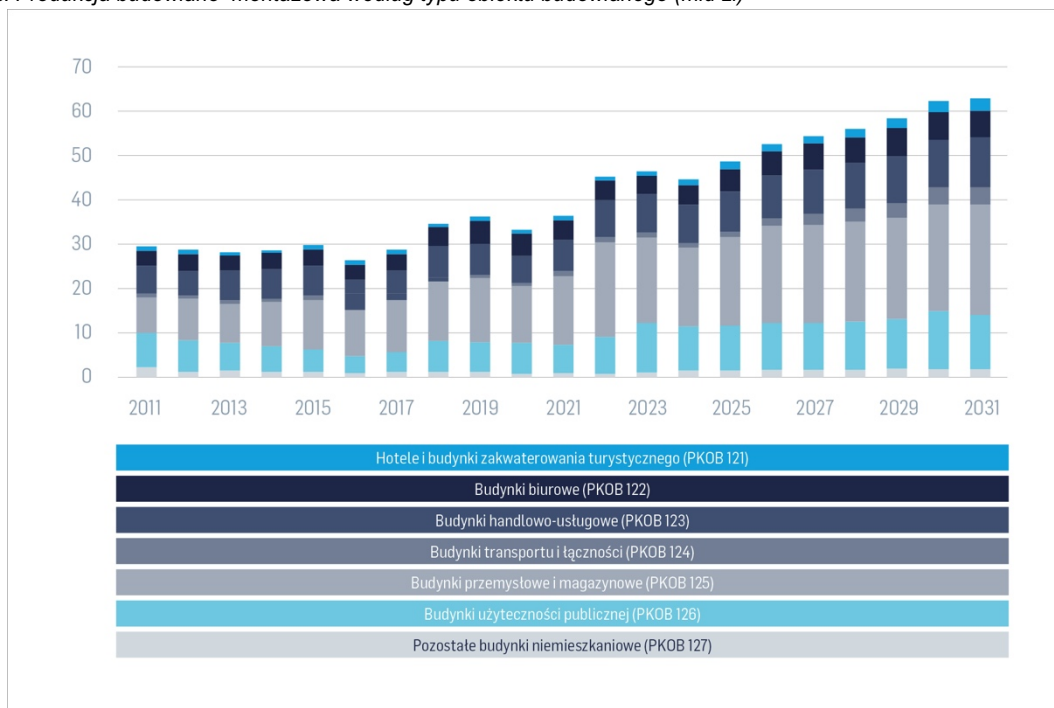
Tym niemniej rynek budowlano-montażowy w Polsce w 2025 r. ma szansę na umiarkowany wzrost, napędzany przez ożywienie w budownictwie mieszkaniowym i realizację inwestycji z Krajowego Planu Odbudowy. Jednakże, ten wzrost może być ograniczany przez wysokie koszty materiałów i robocizny, brak siły roboczej, inflację oraz niepewność związaną z sytuacją gospodarczą.

W opinii ekspertów BOŚ SA w 2025 r. spodziewany jest wzrost produkcji budowlano-montażowej, zwłaszcza w drugiej połowie br. Powyższe uzależnione będzie w głównej mierze od skali realizowanych projektów infrastrukturalnych, w tym inwestycji związanych z transformacją energetyczną. Dodatkowym warunkiem jest także utrzymanie stabilnej koniunktury gospodarczej i uniknięcie scenariusza cyklicznego głębokiego spadku nakładów inwestycyjnych firm prywatnych oraz rynku mieszkaniowego.

¹¹ Logistyczny.com

¹² Logistyka.net.pl

Wykres: Produkcja budowlano-montażowa według typu obiektu budowlanego (mld zł)



Źródło: Spectis na podstawie danych GUS, 2024-2031 - prognoza

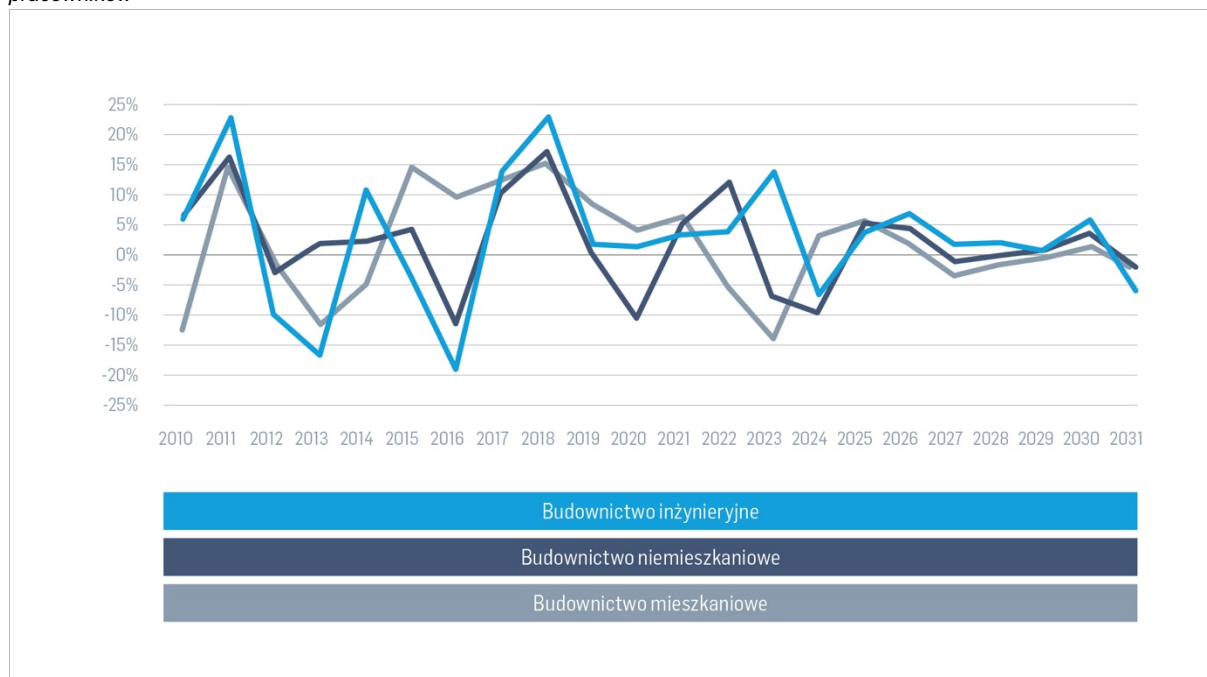
Ponieważ inwestycje w budżetu 2021-2027 realizowane będą do końca 2030 r., realne jest utrzymanie wysokiej wartości rynku w tej perspektywie czasowej. Zdaniem ekspertów należy spodziewać się, że po kilku latach stabilnego przyrostu nakładów inwestycyjnych, kolejna głębsza korekta w budownictwie przypaść może na 2031 r.

W związku z obserwowanym odpływem pracowników z Ukrainy, że w momencie spodziewanej poprawy koniunktury w budownictwie, może mieć miejsce niedobór wykwalifikowanych pracowników, co będzie istotną barierą rynkową dla firm budowlanych.

Szacuje się, że na koniec 2025 r. stopa bezrobocia może obniżyć się do rekordowo niskiego poziomu 4,8%. Natomiast w latach 2026-2027 oczekiwana jest jej stabilizacja na poziomie ok. 4,8%-4,9%.

Największym zagrożeniem dla sektora budowlanego pozostaje nadal niepewność i brak jasnych reguł gospodarczych. Niepewność jest generowana zarówno przez sytuację geopolityczną (skutki wojny w Ukrainie), jak również przez brak stabilnych zasad rynkowych oraz niedostatek kompleksowych rozwiązań systemowych (dotyczy szczególnie rynku nieruchomości). Zła polityka monetarna to także czynnik ograniczający rozwój i politykę kredytową banków. Destabilizujący może być brak dostępności surowców oraz materiałów budowlanych i nieprzewidywalny poziom cen, jak również wzrost kosztów pracy i energii.

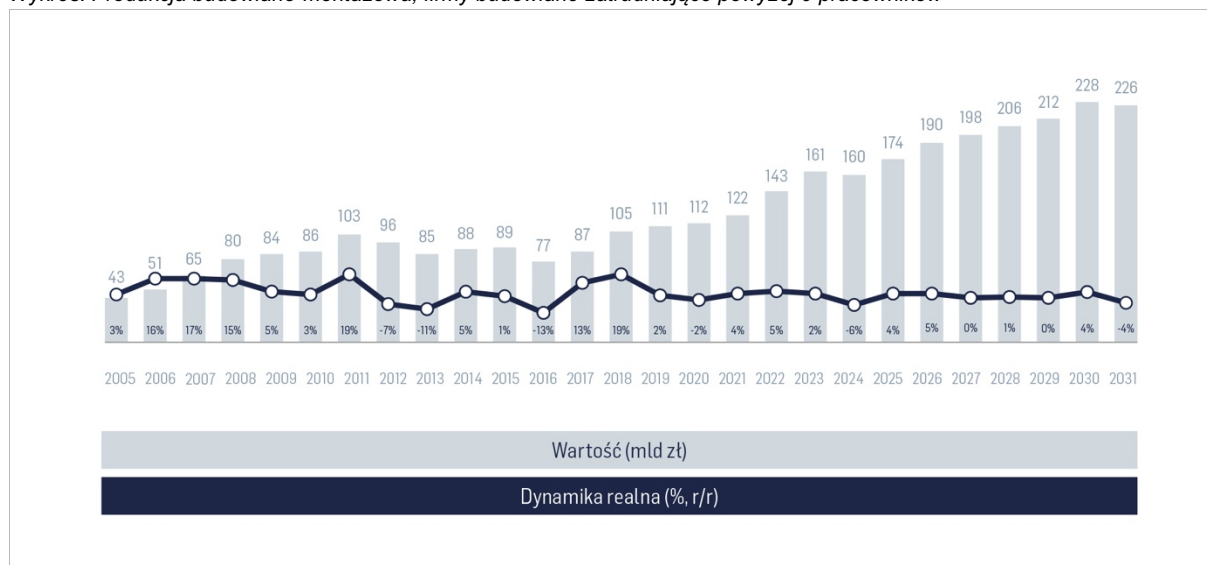
Wykres: Dynamika realna produkcji budowlano–montażowej według segmentów (% , r/r) firmy zatrudniające powyżej 9 pracowników



Źródło: Spectis na podstawie danych GUS i Eurostat

Największy udział w sektorze budownictwa inżynieryjnego będą miały nadal inwestycje GDDKiA, PKP PLK i w sektorze energetycznym, przy istotnym wkładzie lokalnych samorządów, mimo wzrastającego długu publicznego. W najbliższych latach istotnym elementem pobudzania wzrostu gospodarczego powinny być inwestycje finansowane poprzez unijny Instrument na rzecz Odbudowy i Zwiększenia Odporności (możliwe nawet 58 mld euro grantów i pożyczek dostępnych dla Polski) oraz 7- letni budżet unijny na lata 2021-2027, w ramach którego Polska może liczyć na ok. 72 mld euro grantów. Mające miejsce na początku 2024 r. odblokowanie Polsce przez Komisję Europejską środków z KPO generować będzie presję na ich szybkie wydanie do końca 2026 r.

Wykres: Produkcja budowlano-montażowa, firmy budowlane zatrudniające powyżej 9 pracowników



Źródło: Spectis na podstawie danych GUS

Łączna wartość 3 tys. największych inwestycji budowlanych w Polsce osiągnęła poziom 1,64 bln zł. Z tej kwoty 322 mld zł to projekty obecnie realizowane, a prawie 1,32 bln zł stanowią przedsięwzięcia w fazie przetargu, planowania lub wstępnej koncepcji.

Tabela: Zestawienie największych polskich projektów, które są już w realizacji lub na etapie projektowania¹³

Lp.	Opis projektu	Planowany budżet	Planowane lata budowy	
1	CPK – port lotniczy w Baranowie	42,7 mld PLN	2026	2032
2	CPK – koleje dużych prędkości (480 km)	80 mld PLN	2026	2032
3	Pierwsza elektrownia jądrowa w Lubiatowie (3,75 GW)	192 mld PLN	2028	2039 (2036 pierwszy blok)
4	Druga elektrownia jądrowa (2,8 GW)	108 mld PLN	2028	2035
5	Morskie farmy wiatrowe Baltic Power (17 GW)	224 mld PLN	2024	2040
6	"Most" energetyczny północ-południe	18 mld PLN	2025	2034
7	Orlen Nowa Chemia	34 mld PLN	2018	2034
8	Linia kolejowa Podtęże-Piekietko (133 km)	11 mld PLN	2025	2029
9	Rail Baltica – modernizacja linii E75 (194 km)	14 mld PLN	2025	2031
10	S6 Zachodnia Obwodnica Szczecina (49 km)	8 mld PLN	2024	2032
11	Kontynuacja budowy metra w Warszawie	6 mld PLN	2028	2032
12	Rozbudowa portów morskich (Port Świnoujście)	13,7 mld PLN	2027	2029

Realizacja tych projektów oznacza m.in. ogromne szanse dla branży budowlanej – stabilność zatrudnienia i dalszy rozwój kompetencji. Realizacja tych przedsięwzięć pozwoli na wypełnieniu portfeli zamówień na najbliższe lata.

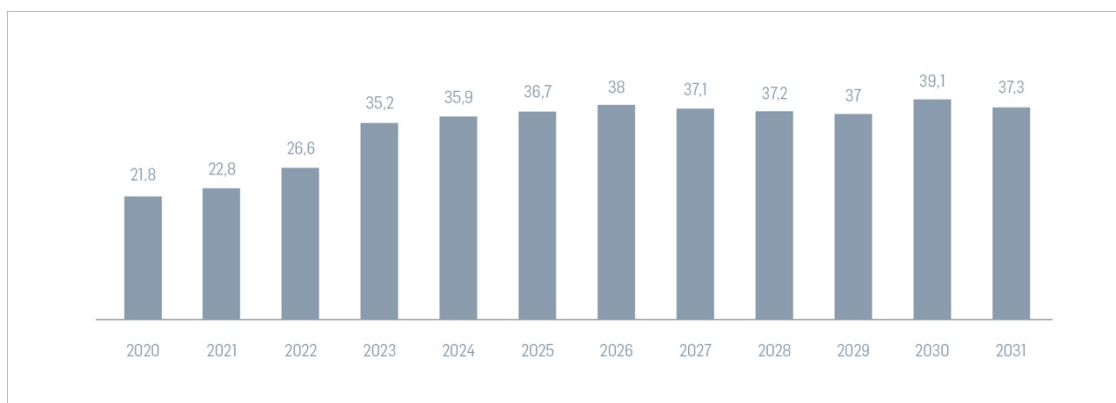
Wśród najważniejszych ryzyk związanych z realizacją ww. projektów można wymienić: regulacje prawne, niepewne finansowanie zewnętrzne, decyzje administracyjne i środowiskowe, decyzje polityczne czy wzrost cen czynników produkcji.

Budownictwo inżynierii drogowej

W najbliższych latach największym segmentem budownictwa inżynierskiego pozostaną nadal drogi, mimo stopniowego spadku ich udziału w produkcji budowlanej. Kluczowymi programami napędzającymi budownictwo drogowe będą: Program Budowy Dróg Krajowych (292 mld zł do 2033 r.), Program Budowy 100 Obwodnic (28 mld zł do 2029 r.) oraz Fundusz Dróg Samorządowych (36 mld zł do 2028 r.). GDDKiA zakłada, że do 2033 r. sieć dróg szybkiego ruchu w Polsce obejmie około 8 tys. km dróg, w tym 2,1 tys. km autostrad. Najbliższa dekada przyniesie odwrócenie proporcji w wydatkach na drogownictwo i przeniesienie ciężaru inwestycji z nowych dróg na istniejącą sieć, która z każdym rokiem się zużywa.

¹³ Na podstawie Spectis.pl

Wykres: Produkcja budowlano-montażowa (w mld zł), autostrady, drogi ekspresowe, ulice i drogi pozostałe



Źródło: Spectis

Według informacji Ministerstwa Infrastruktury w 2025 r. GDDKiA planuje wydatki inwestycyjne na poziomie ok. 20 mld zł, z zamiarem utrzymania tego poziomu przez kolejne pięć lat, do 2030 r. W ramach Rządowego Programu Budowy Dróg Krajowych i budowy nowych obwodnic, GDDKiA planuje w 2025 r. ogłoszenie przetargów na 392 km dróg, a w 2026 r. na kolejne 500 km dróg.

Wciąż wiele inwestycji pozostaje jeszcze na wstępnym etapie planowania, co oznacza, że długoterminowy potencjał branży budownictwa drogowego prezentuje się nadal bardzo korzystnie. Biorąc pod uwagę powyższe informacje, portfel zamówień inwestora i zabezpieczone środki, można mówić o stabilnej perspektywie dla tego sektora branży budowlanej.

Budownictwo kolejowe

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

Urealniony harmonogram zakłada uruchomienie do końca 2032 r. Lotniska CPK i Kolei Dużych Prędkości między Warszawą, CPK i Łodzią, a także zaawansowanie prac budowlanych na odcinkach KDP do Wrocławia i Poznania. Zadania kolejowe stanowią największą pod względem wartości część tego Programu. W ramach tego przedsięwzięcia w projektowaniu jest ponad 480 km szybkiej kolejowej linii Y: Warszawa – CPK – Łódź – Poznań / Wrocław.

W grudniu 2024 r. Rada Ministrów przyjęła Program Wieloletni CPK na lata 2024-2032, zapewniając tym samym finansowanie programu w wysokości 131,7 mld zł, w tym 76,8 mld zł na inwestycje kolejowe, 42,7 mld zł na projekty lotniskowe i 2,5 mld zł na drogi. Te kwoty pozwolą m.in. na kontynuację prac projektowych, pozyskiwanie nieruchomości i realizację właściwych robót budowlanych.

Po 2026 r. PKP PKL planuje skupić się na inwestycjach lokalnych w ramach programu Kolej Plus. Przewidziano 10 mld zł na przetargi w ramach tego programu na lata 2026-2027. Program adresowany jest do jednostek samorządu terytorialnego. Na jego realizację przeznaczonych zostało ok. 13,2 mld zł. ok. 11,2 mld zł pochodzić będzie z dokapitalizowania spółki PKP Polskie Linie Kolejowe SA; ok. 2 mld zł ma być wkładem własnym jednostek samorządu terytorialnego (np. obligacje, kredyty).

Budownictwo energetyczne i hydrotechnika

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

W zakresie projektów hydrologicznych, aktualne strategie rządowe, zakładają wielomiliardowe inwestycje na Odrze i Wiśle. Jednak, w ocenie ekspertów, nie należy się liczyć na razie z ewentualnym przyspieszeniem w tym obszarze. Bardziej prawdopodobna jest realizacja inwestycji hydrotechnicznych w pasie nadmorskim. Łączna wartość tych projektów stanowi kwotę 445,5 mln PLN. Realizacja samego programu rozwoju polskich portów morskich do 2030 r. to wartość 40 mld zł.

Rządowe plany na najbliższe lata w tym sektorze to:

- Program przeciwdziałania niedoborowi wody (PPNW) na lata 2022-2027 z perspektywą do roku 2030. Program zakłada zwiększenie poziomu retencji wód do 15%. Łączny koszt jego wdrożenia szacowany jest na 41 mld zł,
- Program przeciwdziałania skutkom suszy na lata 2021-2027 (PPSS), którego celem jest zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wód; w jego ramach zaplanowano ogółem 314 inwestycji, których koszt wyniesie ok. 13 mld zł,
- program wieloletniego „Zagospodarowanie Dolnej Wisły”, zakładający finansowanie budowy stopnia wodnego na Wiśle (Siarzewo), w ramach którego zaplanowano budowę zbiornika o pojemności 135 mln m³ oraz elektrowni wodnej o mocy ok. 80 MW; szacunkowy łączny koszt realizacji to ponad 7,5 mld zł.

W sektorze budownictwa energetycznego w Polsce przygotowywane są nowe inwestycje z przeznaczeniem dostosowania sieci energetycznej do przesyłu dużych mocy energii elektrycznej. W ramach zapewnienia odbiorcom w całej Polsce bezpieczeństwa dostaw energii elektrycznej Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A., jako Operator Systemu Przesyłowego, mają za zadanie tworzyć warunki dla przyłączania do sieci przesyłowej oraz wyprowadzania mocy z nowych elektrowni i instalacji

OZE, a także rozwijać połączenia transgraniczne. Skuteczna realizacja tych zadań wymaga sprawnej i dobrze rozwiniętej infrastruktury sieciowej – nowoczesnych linii i stacji elektroenergetycznych. Ten obszar inwestycji związany z infrastrukturą przesyłową jest uznawany za strategiczny dla kraju. Realizując Politykę Energetyczną Polski, PSE ukierunkowują działalność inwestycyjną głównie na rozwój linii 400 kV, które charakteryzują się dużymi możliwościami przesyłu przy niewielkich stratach energii. Istniejące sieci 220 kV są tym samym stopniowo zastępowane konstrukcjami o napięciu 400 kV.

W przypadku segmentu budownictwa przesyłowego, jego wartość, w latach 2025-2031, wzrośnie do średniego poziomu ok. 18-19 mld zł. Głównym motorem napędowym sektora będzie konieczność transformacji energetycznej polskiej gospodarki, której towarzyszyć będą również znaczące inwestycje w sieci przesyłowe.

Zgodnie z założeniami Polityki Energetycznej Polski do 2040 r. wynika, że nakłady na sieć niezbędne do zapewnienia możliwości funkcjonowania struktury mocy wytwórczych przedstawionej w tym dokumencie mogą sięgnąć 500 mld zł w okresie do 2040 r.

W planach PSE jest m.in.: przyłączenie nowych źródeł wytwórczych i magazynów energii, wyprowadzenie mocy z polskich farm wiatrowych na Bałtyku, wyprowadzenie mocy z elektrowni jądrowych, integracja lądowych źródeł OZE z Krajowym Systemem Elektroenergetycznym, zwiększenie potencjału sieci krajowych do transportu energii przez Polskę jako hub tranzytowy, zasilenie w energię elektryczną nowych odbiorców przemysłowych, w tym w specjalnych strefach ekonomicznych, wsparcie rozwoju elektromobilności i elektryfikacja ciepłownictwa oraz zasilenie CPK, w tym kolei dużych prędkości.

PSE planuje w latach 2025-2034 r. zainwestować prawie 64 mld zł w rozwój krajowych sieci. Plan Rozwoju Sieci Przesyłowej zakłada realizację 252 sieciowych zadań inwestycyjnych, budowę 5225 km torów linii 400 kV oraz 775 km linii HVDC, a także powstanie 27 nowych i modernizację 110 stacji elektroenergetycznych. W 2024 r. PSE na budowę, rozbudowę oraz modernizację infrastruktury przesyłowej zamierzają przeznaczyć 1,28 mld zł (wobec 1,33 mld zł w 2023 r.).

Segment deweloperski

Aktualnie rynek mieszkaniowy czeka na reformy, które mogą wpłynąć na podaż gruntów pod zabudowę. Projekty planów zagospodarowania mają zostać uchwalone przez gminy do końca 2025 r., a zmiany te mogą przyspieszyć proces inwestycji deweloperskich, co z kolei może wpłynąć na dostępność nieruchomości. Istnieje także możliwość szybszego udostępniania gruntów, dzięki ustawie „podażowej”, której projekt ma trafić do Rady Ministrów jeszcze na początku 2025 r.

Panująca aktualnie sytuacja na rynku wymusza na deweloperach coraz częstsze promocje, które mają na celu przyciągnięcie nabywców. W ocenie ekspertów CBRE mimo spadku sprzedaży, ceny nie będą podlegały dramatycznym obniżkom. Na ryzyko spadku cen realny wpływ będzie miał brak obniżek stóp procentowych w 2025 r., co będzie miało przełożenie na wolumen udzielanych kredytów na zakup mieszkań. Tendencje pogłębiać może również niepewność co do oczekiwanego nowego rządowego programu.

W 2025 r. rynek nieruchomości odczuje efekty rekordowego poziomu inwestycji budowlanych rozpoczętych w latach 2023–2024, co przełoży się na znaczący wzrost liczby oddawanych mieszkań. Napływ nowych ofert może zaostrzyć konkurencję wśród sprzedających, tworząc przestrzeń do negocjacji cenowych, zwłaszcza dla kupujących gotowych na szybkie transakcje. Zwiększona podaż wpłynie również na rynek najmu, gdzie większa dostępność nowych lokali może sprzyjać stabilizacji stawek czynszowych w popularnych lokalizacjach.

Według ekspertów Spectis w latach 2025-2027 spodziewana jest stopniowa odbudowa budownictwa mieszkaniowego. Oczekuje się, że w 2025 r. rynek ustabilizuje się na poziomie ok. 200 tys. oddanych mieszkań, czyli powyżej poziomu z 2018 r.

Poza detaliczną sprzedażą mieszkań, w najbliższych latach deweloperzy stopniowo skłaniać się będą ku rynkowi najmu, czy to poprzez sprzedaż całych budynków do funduszy PRS czy też poprzez inwestycje we własne firmy najmu instytucjonalnego. Obecnie najem instytucjonalny stanowi mniej niż 1% rynku.

Ważnym wyzwaniem na najbliższe lata będzie segment bloków z wielkiej płyty, w których mieszka ok. 12 mln ludzi. Według opinii ekspertów, część z tych budynków wymaga gruntownej i kosztownej modernizacji, a te najstarsze należałoby wręcz wyburzyć. Ich wiek sięga bowiem sześćdziesięciu lat, podczas gdy żywotność tych budynków planowano na 50-70 lat. Według Polskiego Związku Firm Deweloperskich, aby zastąpić budynki z wielkiej płyty, w ciągu najbliższych 80 lat musiałoby powstawać ok. 60 tys. nowych mieszkań rocznie.

Negatywny wpływ na rozwój tego sektora ma spadek popytu na mieszkania i kredyty hipoteczne spowodowany pogorszeniem lub obawą przed pogorszeniem się sytuacji finansowej gospodarstw domowych, znaczący wzrost kosztów realizacji inwestycji czy rosnący deficyt gruntów budowlanych.

Wykres: Ewolucja wskaźnika liczby istniejących mieszkań i domów w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w Polsce w stosunku do średniej UE



Źródło: Spectis (2024-2031 – prognoza)

Strukturalny niedobór zasobów mieszkaniowych w Polsce, zwłaszcza na tle średniej unijnej, generuje jednocześnie długoterminowy popyt na nowe lokum. Widoczny jest też długoterminowy trend bogacenia się społeczeństwa i chęć poprawy warunków mieszkaniowych. Rozwojowi tego sektora budownictwa sprzyja duży potencjał wykonawczy w obszarze budownictwa mieszkaniowego, zarówno po stronie firm budowlanych jak i producentów materiałów budowlanych.

Wzrostowi sprzedaży mieszkań, w bieżącym jak i kolejnym roku, sprzyjać będzie obniżenia kosztu kredytu, dzięki obniżeniu stóp procentowych NBP. W maj br. RPP obniżyła stopy procentowe o 50 pb., w II poł. 2025 r. RPP obniży stopy łącznie o 50 pb. oraz o kolejne 100 pb. w 2026 r.

Spodziewane ożywienie sprzedaży w II połowie 2025 r. przełoży się na stopniowe zmniejszanie liczby mieszkań w ofercie deweloperów, a to z kolei wpłynie na stopniowy wzrost ich aktywności inwestycyjnej. W związku z powyższym można spodziewać się w 2025 r. lekkiej poprawy sytuacji finansowej branży deweloperskiej. W wynikach finansowych rozpoznawana będzie bowiem w dużej mierze wysoka sprzedaż mieszkań z 2023 r. oraz z I poł. 2024 r., której towarzyszyło hamowanie wzrostu kosztów budowy.

W ocenie ekspertów BOŚ SA, w 2025 r. ceny mieszkań będą się stabilizowały zarówno w największych miastach, jak i na mniejszych rynkach. Barierą dla wzrostu cen będzie utrzymująca się na rekordowo wysokim poziomie oferta deweloperów. Ten czynnik generuje też niewielkie ryzyko kilkuprocentowego spadku cen w II poł. 2025 r. Natomiast w 2026 r. ceny mieszkań mogą nieznacznie wzrosnąć w wyniku prognozowanej rosnącej sprzedaży, co wpłynie na zmniejszenie podaży mieszkań.

Budownictwo kubaturowe

Według ekspertów współczynnik powierzchni niewynajętej w 2025 r. będzie ulegał dalszej kompresji. Największym zainteresowaniem najemców nadal cieszą się magazyny energooszczędne, zrównoważone i zaawansowane technologicznie.

Wysoki udział renegocjacji oraz stabilna aktywność deweloperska będzie skutkować utrzymaniem lub delikatnym spadkiem współczynnika pustostanów. Sektor e-commerce, rozwijający się dynamicznie w Polsce, ma kluczowy wpływ na rozwój powierzchni magazynowych. Polska wyróżnia się na tle innych rynków, ponieważ ponad połowa jej powierzchni magazynowej spełnia najnowocześniejsze standardy zrównoważonego rozwoju (ESG) i posiada certyfikaty takie jak BREEAM, LEED czy DGNB. Generuje to duże zainteresowanie inwestorów, a różnice w spełnianiu standardów ESG mogą wpłynąć na wzrost czynszów w nowoczesnych obiektach.

Niezależnie od rodzaju i wieku magazynu, w nadchodzących latach nadal będzie można obserwować stabilny wzrost czynszów. Obiekty przemysłowo-logistyczne stają się coraz bardziej nowoczesne, a automatyzacja postępuje i z pewnością jest to trend, który będzie się w Polsce rozwijał. Ciekawym zjawiskiem jest również to, że coraz częściej operatorzy logistyczni decydują się na samodzielną budowę magazynów, które będą pełnić funkcję regionalnego „huba” z inwestycją w automatykę, dopasowaną do ich potrzeb operacyjnych.

Segment najmu powierzchni komercyjnych

Według ekspertów CBRE Polska nadal pozostaje atrakcyjnym rynkiem dla inwestorów, postrzeganym jako dojrzały, stabilny i rozwinięty, w którym inwestycje pozostają opłacalne.

Jednym z głównych czynników wpływających na ożywienie rynku nieruchomości komercyjnych jest sektor biurowy. Obserwujemy rosnący trend powrotu do biur, który nabiera tempa. Według badania CBRE oraz raportu „European Office Occupier Sentiment Survey 2024”, 61% firm wykorzystuje obecnie swoje powierzchnie biurowe w 41-80%, co stanowi znaczący wzrost w porównaniu do 2023 r., kiedy wartość ta wynosiła 48%. Co więcej, jedna trzecia organizacji planuje dalszy wzrost obecności pracowników w biurach, a 75% firm wdrożyło konkretne polityki dotyczące obecności w biurze. Jednak połowa z nich ma jedynie charakter rekomendacji.

W ostatnim czasie można zaobserwować istotne zmiany w podejściu do zarządzania przestrzenią biurową. Aż 60% firm w ciągu najbliższych trzech lat planuje zmniejszenie zajmowanej powierzchni, podczas gdy 25% rozważa jej ekspansję. Pokazuje to silny trend dążenia do optymalizacji przestrzeni biurowej i efektywniejszego jej wykorzystania.

Rozwój sektora usług dla biznesu zwrócony jest coraz częściej w kierunku modernizacji bądź przebudowy starszych obiektów. Coraz większa liczba biur powstaje w wyniku rewitalizacji obiektów poprzemysłowych. Czynnikiem wpływającym na ograniczenie popytu w tym przypadku są m. in. rosnące koszty budowy, utrzymujący się na wysokim poziomie wskaźnik pustostanów, mniejsza atrakcyjność inwestycyjna regionu Europy Środkowo-Wschodniej z powodu toczącej się wojny na Ukrainie czy przyjmowanie przez firmy na stałe zdalnego lub hybrydowego modelu pracy w konsekwencji upowszechnienia się pracy zdalnej w okresie pandemii oraz wzrostu stawek opłat eksploatacyjnych

Według analityków BOŚ w 2025 r. najbardziej prawdopodobnym scenariuszem na rynku magazynowym jest utrzymanie się stabilnego, kilkuprocentowego wzrostu popytu, który przekroczyć powinien poziom

6 mln m². Stabilny wzrost popytu na powierzchnię magazynową w 2025 r. wspierać będzie oczekiwana stopniowa poprawa sytuacji gospodarczej w Polsce, w tym przyspieszenie wzrostu inwestycji, przy stabilizacji wzrostu konsumpcji.

Według analityków w 2025 r. inwestorzy na rynku magazynowym nadal zachowywać będą ostrożne podejście i utrzyma się proces dostosowywania skali inwestycji w nowe powierzchnie magazynowe do bieżących uwarunkowań popytowych. Przełoży się to na utrzymanie do końca 2025 r. zbliżonej do obecnej wielkości powierzchni w budowie na poziomie ok. 2 mln m².

Stawki czynszów w obiektach magazynowych w 2025 r. generalnie powinny utrzymać się na poziomie z roku poprzedniego, choć w niektórych regionach – zależnie od bieżących uwarunkowań popytowych i podażowych mogą nadal nieznacznie rosnąć. Stabilizacja poziomu czynszów będzie przejawem wchodzenia polskiego rynku magazynowego w fazę coraz większej dojrzałości przejawiającej się stabilnym wzrostem popytu i dostosowaną do niego skalą nowych projektów wprowadzanych na rynek.¹⁴

Budynki handlowo-usługowe

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

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

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

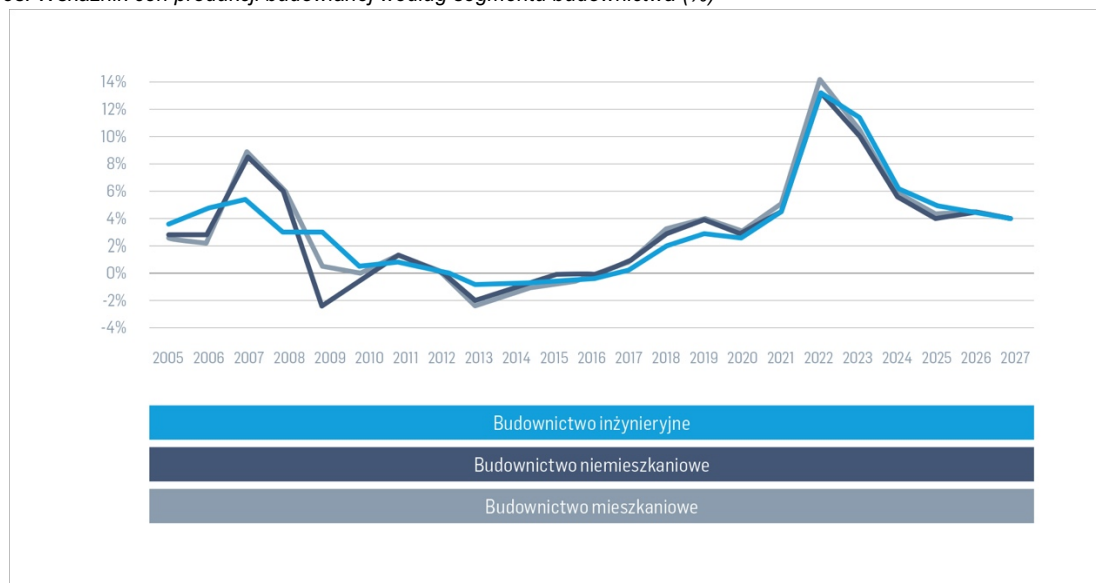
Nie wszystkie działające obecnie centra handlowe doczekają się jednak modernizacji. Coraz częściej pojawiają się zapowiedzi inwestorów zmierzające do wyburzania przestarzałych obiektów i zastępowania ich nowymi inwestycjami – głównie mieszkaniowymi bądź obiektami typu mixed-use.

Główne czynniki kosztowe

Według ekspertów, w 2025 r. należy spodziewać się dalszego wzrostu cen materiałów budowlanych, choć tempo tego wzrostu ma być umiarkowane w porównaniu do lat ubiegłych. Czynniki wpływające na ceny materiałów budowlanych w Polsce to przede wszystkim sytuacja gospodarcza, zakładany wzrost PKB, może przyczynić się do zwiększenia inwestycji w budownictwie, co przełoży się na rosnący popytu na materiały budowlane i w konsekwencji do ich podwyżek. Inne istotne czynniki sprzyjające wzrostowi cen materiałów budowlanych to wzrost cen energii elektrycznej oraz paliw.

¹⁴ BOŚ Bank

Wykres: Wskaźnik cen produkcji budowlanej według segmentu budownictwa (%)



Źródło: Spectis na podstawie danych GUS i NBP

Na początku roku marzec-kwiecień przyniósł spadki cen ropy Brent do ok. 66–68 USD, WTI – do 62–64 USD. Ogólnie trend pierwszego półrocza: ceny utrzymywały się w przedziale 62-72 USD, średnio wokół 66-69 USD/bbl.

Według EIA, średnia cena Brent w 2025 r. wyniesie około 69 USD/bbl, a WTI - nieco mniej- ok. 64–65 USD/bbl. Analitycy J.P. Morgan potwierdzają oczekiwania spadku średniej Brent do poziomu 66 USD/bbl. Reuters wskazuje, że według lipcowego sondażu analityków cena Brent utrzyma się w górnym zakresie dolnej średniej (ok. 67,8 USD), natomiast WTI ok. 64,6 USD

Od początku br. ceny cementu i wapna notowały umiarkowany wzrost: o +1 % w stosunku marzec-marzec. Czynnikiem był głównie wzrost kosztów energii i logistyki oraz presja regulacyjna (emisje CO₂). Prognozy mówiły o wzroście cen cementu o 3–5 % w 2025 r. Tona cementu portlandzkiego CEM I 42,5R w Q1 2025 kosztowała średnio 450 PLN, wobec 330 PLN w Q1 2024 — czyli wzrost o ok. 36%.

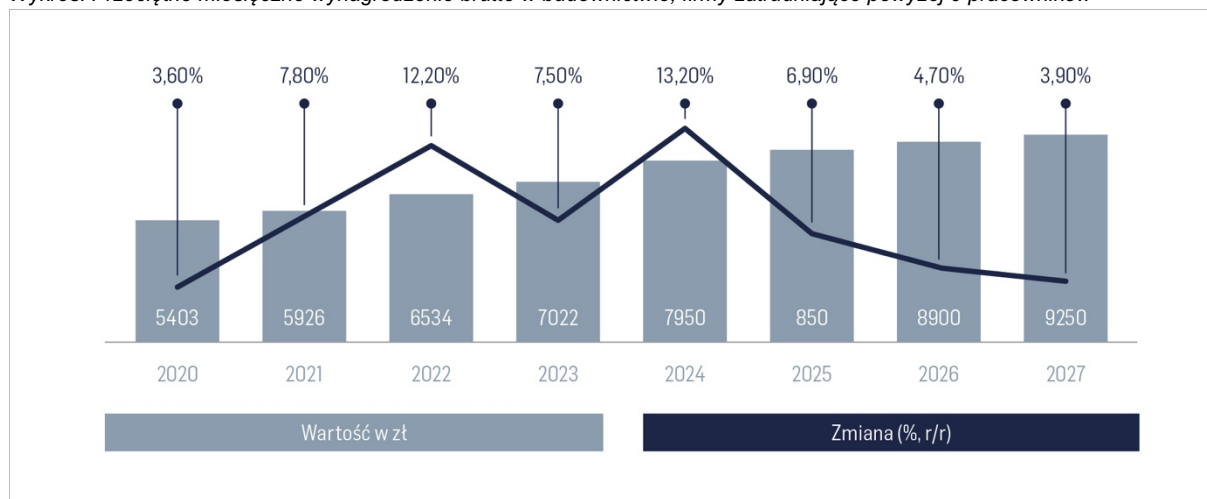
W przypadku stali zbrojeniowej w czerwcu 2025 r. ceny wzrosły do poziomu 2650–2880 PLN/t a stali konstrukcyjnej S235/S355 3180–3540 PLN/t. Prognozy zakładały wzrost cen stali na poziomie 5–7 % w 2025 r., głównie z uwagi na drożącą energię, problemy z eksportem i kosztami transportu.

Tabela Ceny wybranych materiałów budowlanych w 2025 r.

Surowiec	Trend cenowy PILA 1H 2025	Szacunek wzrostu rok do roku	Szacunek wzrostu rok do roku
Ropa Brent/WTI	Umiarkowany spadek lub stabilizacja	Średnio -5% względem 2024	62–72 USD/bbl (średnio 66-69)
Cement	Umiarkowany wzrost (+1 % do +3 %)	+3–5 % według prognoz	ok. 400–450 PLN/t
Beton	Stabilne, z lekkim wzrostem cement	Odpowiednio +3–5%	340–375 PLN/m ³
Stal zbrojeniowa	Umiarkowany wzrost cen	+5–7% (lub nawet +10–15%)	2650–2880 PLN/t
Stal konstrukcyjna	Podobnie wzrost pod presją kosztów energii	+5–15%	3180–3540 PLN/t (S235)

Znaczący wpływ na koszty produkcji w 2025 r. może mieć cena energii elektrycznej. Przewiduje się, że w związku z wprowadzonymi zmianami ustawowymi ceny energii elektrycznej mogą wzrosnąć w tym roku o 15–25%. Dla firm oznacza to dłuższy okres podwyższonych kosztów i rosnącą presję na efektywność energetyczną i modernizację.

Wykres: Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w budownictwie, firmy zatrudniające powyżej 9 pracowników



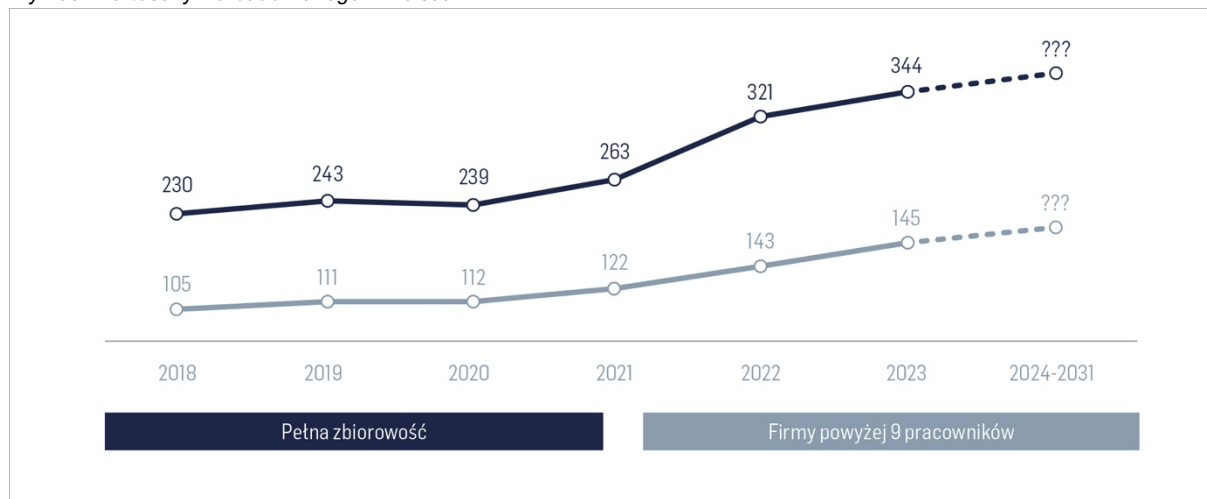
Źródło: Spectis na podstawie danych GUS

Jednym z największych wyzwań dla branży może być również dostępność zasobów pracy w okresie kumulacji prac we wszystkich segmentach, do której dojść może po 2025 r. W ostatnich latach budownictwo jako pracodawca wyraźnie straciło na atrakcyjności pod względem oferowanego średniego poziomu płac w porównaniu z innymi sektorami gospodarki. Konieczność konkutowania z innymi branżami może skutkować, silną presją na wzrost kosztów pracy.¹⁵

Podsumowanie

Wzrostowi wartości sektora budowlanego w najbliższych latach sprzyjać będą zarówno zwiększające się wykorzystanie funduszy Unijnych: polityka spójności 2021-2027 (72 mld euro) i KPO (58 mld euro), jak również programy krajowe jak: PBDK, KPK, transformacja energetyczna czy ożywienie w budownictwie wojskowym. Niewątpliwą szansą dla dużych graczy są realizowane i planowane megainwestycje – elektrownie jądrowe, farmy wiatrowe na Bałtyku czy CPK. W przypadku ww. projektów mamy jednakże często do czynienia z opóźnieniami, zmianami koncepcyjnymi i projektowymi oraz finalnie ze wzrostem kosztów.

Wykres: Wartość rynku budowlanego w Polsce



Źródło: Spectis

¹⁵ Polski rynek budowlany 2024 – analiza i wyzwania. Raport Banku Pekao

Istotnym czynnikiem ryzyka na rynku budowlanym w najbliższym okresie będzie niewątpliwie niepewność związana z polityką handlową USA i jej możliwym negatywnym wpływem na gospodarkę światową, europejską i w konsekwencji polską.

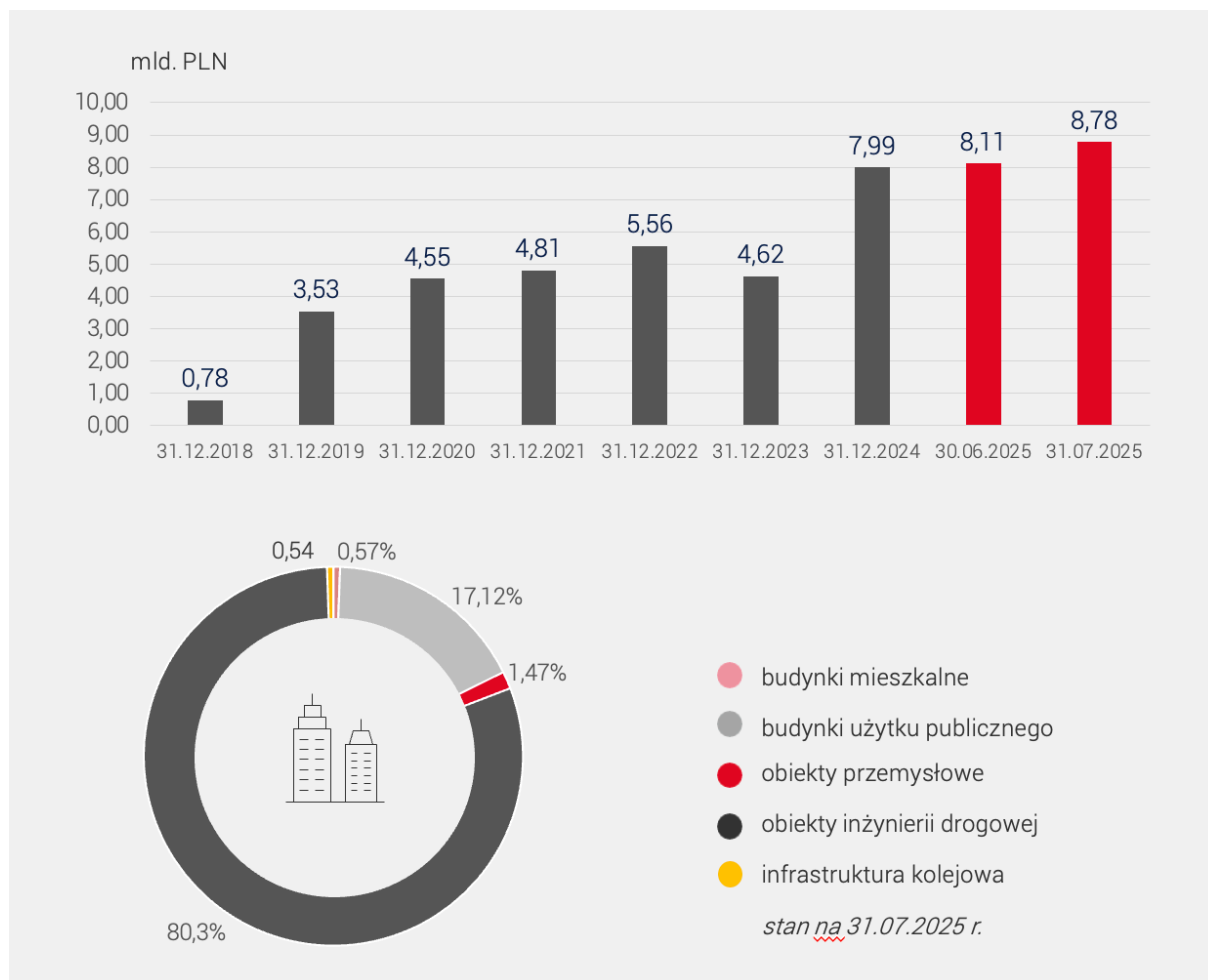
4.3. Opis działalności spółek z Grupy MIRBUD w I połowie 2025 r.

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

Segment robót budowlano – montażowych

W pierwszej połowie 2025 roku na rynku budowlanym w Polsce obserwowano nadal utrzymującą się niską podaż nowych kontraktów, co miało wpływ na zaostrzającą się walkę konkurencyjną pomiędzy generalnymi wykonawcami. Zjawisko to dotyczyło zarówno budownictwa kubaturowego, które ze względu na utrzymującą się wysoką cenę pieniądza, pozostawało w recesji, jak również budownictwa infrastruktury drogowej oraz kolejowej, których programy rządowe nie były realizowane w tempie deklarowanym wcześniej przez największych publicznych zamawiających, tj. Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad oraz PKP PLK. W powyższych segmentach sytuację poprawiał wzrost podaży ofert budownictwa dla wojska, zarówno w części kubaturowej, jak również infrastrukturalnej. Oslabioną aktywność największych Zamawiających publicznych tylko w niewielkim stopniu rekompensowały oferty budownictwa kubaturowego oraz infrastrukturalnego realizowane przez jednostki samorządu terytorialnego i finansowane w ramach Polskiego Ładu.

Powyższe uwarunkowania nie pozostały bez wpływu na wysokość portfela zamówień Grupy Kapitałowej MIRBUD, który na dzień 30 czerwca osiągnął wartość 8,11 mld złotych netto. Podpisanie kilku umów na realizację kolejnych kontraktów, głównie budownictwa infrastruktury drogowej, sprawiło, że już miesiąc później wartość portfela GK MIRBUD wzrosła do 8,78 mld złotych netto. Zmiany wartości portfela zamówień w ujęciu historycznym oraz jego strukturę obrazują poniższe wykresy.



W porównaniu do lat poprzednich zmianie ulega struktura portfela zamówień. Pomimo odczuwalnego spowolnienia na rynku budownictwa infrastruktury drogowej nadal dominującą w portfolio pozostaje ta właśnie działalność. W przypadku budownictwa kubaturowego, którego udział ogółem w portfolio wynosi 19,16% nadal dominującym i zyskującym na znaczeniu jest budowa budynków użyteczności publicznej (17,12%), natomiast budownictwo przemysłowe (1,47%) pozostaje w recesji. Nieistotnym dla działalności MIRBUD S.A. pozostaje udział budownictwa mieszkaniowego (0,57%), które spółka realizuje wyłącznie na potrzeby spółki zależnej z Grupy – JHM DEVELOPMENT. Na uwagę natomiast zasługuje fakt, że już po upływie okresu sprawozdawczego w portfolio Grupy pojawił się nowy, perspektywiczny segment budownictwa infrastruktury kolejowej (0,54%).

Wartość portfela zamówień od roku 2023 oscyluje w granicach 8 mld złotych netto. Jest to wartość wysoka, a jej utrzymanie, a nawet wzrost w niekorzystnym otoczeniu rynkowym, należy uznać za sukces, niemniej jednak dla dalszego rozwoju Grupy Kapitałowej MIRBUD niezbędne jest dalsze skalowanie działalności, które będzie możliwe po osiągnięciu wartości portfela zamówień wyższej niż 10 mld złotych netto.

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

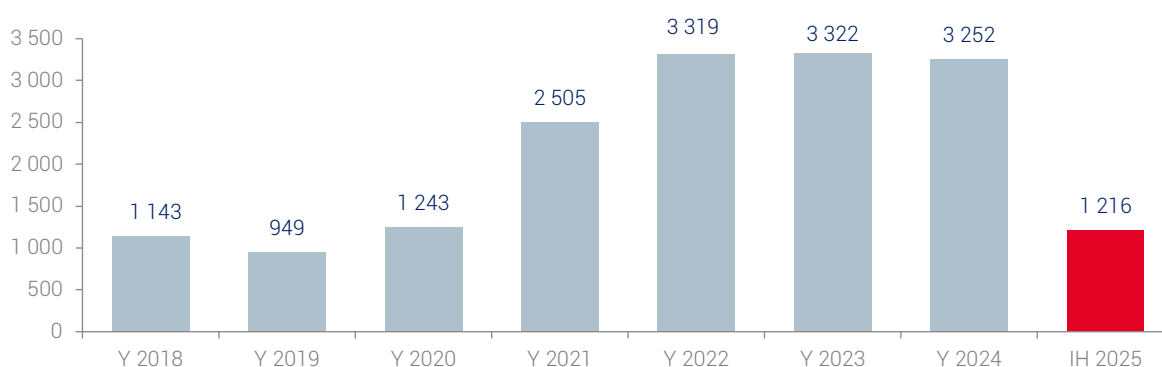
- budowa portfela zamówień do realizacji do roku 2029 w wysokości 8,11 mld złotych netto i dalsza jego rozbudowa po okresie sprawozdawczym;
- rozpoczęcie działalności w segmencie budownictwa kolejowego.

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

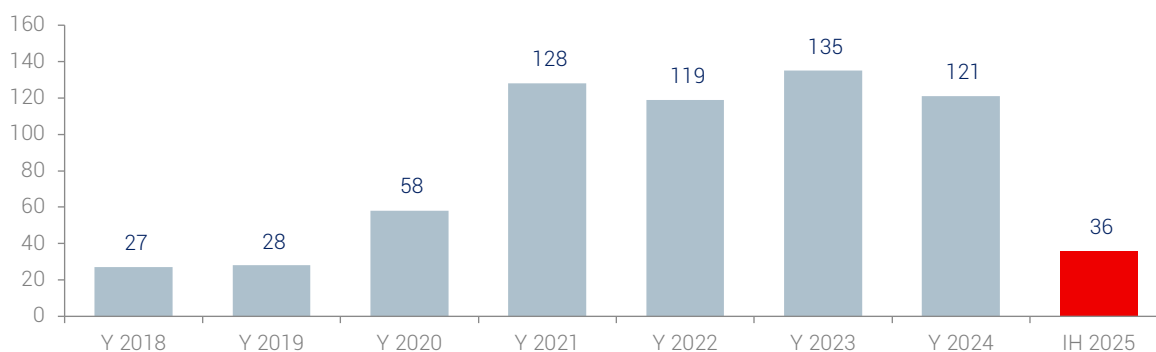
- unieważnienie czynności wyboru oferty Emitenta na budowę budynku dla Sądu Rejonowego w Suwałkach. Wartość oferty: 58,7 mln złotych netto.

Krótkoterminowym celem Grupy jest wzrost skali działalności w nowych segmentach rynku budowlanego (kolej, energetyka) i utrzymanie wartości przychodów powyżej 3 mld złotych rocznie, który Grupa Kapitałowa osiąga od trzech lat. Średnioterminowym celem jest wzrost przychodów do poziomu 5 mld złotych rocznie, co uplasuje Grupę MIRBUD na podium rankingu największych wykonawców budowlanych w kraju jako jedyną reprezentującą w tym gronie firmę polską. Dla osiągnięcia tego celu niezbędne jest dalsze skalowanie działalności na obszary budownictwa specjalistycznego, w tym przede wszystkim infrastruktury kolejowej oraz energetycznej.

Wykres: Przychody GK MIRBUD w latach 2018 - IH2025 (w tys. PLN)



Wykres: Zys netto GK MIRBUD w latach 2018 - IH2025 (w tys. PLN)



Wraz ze wzrostem skali działalności, MIRBUD S.A. jest postrzegana jako ważny gracz na rynku firm budowlanych w kraju. Dzięki realizacji wszelkiego rodzaju inwestycji w wyznaczonych terminach, z zachowaniem należytej staranności oraz w konkurencyjnych cenach Grupa Kapitałowa MIRBUD cieszy się opinią rzetelnego, polskiego wykonawcy, który skutecznie konkuruje z największymi firmami budowlanymi posiadającymi zaplecze finansowe w postaci kapitału powiązanych z nimi spółek zagranicznych. Planowany rozwój Grupy na rynku budownictwa kolejowego oraz sieci energetycznych w przyszłości pozwolą na dalsze zwiększanie skali działalności.

Infrastruktura drogowa

Kontrakty infrastruktury drogowej realizowane są przez MIRBUD S.A. lub konsorcjum firm z Grupy Kapitałowej MIRBUD, tj. MIRBUD S.A. oraz KOBYLARNIA S.A. Produkcję mas asfaltowych na potrzeby realizowanych kontraktów infrastruktury drogowej zabezpiecza KOBYLARNIA S.A.

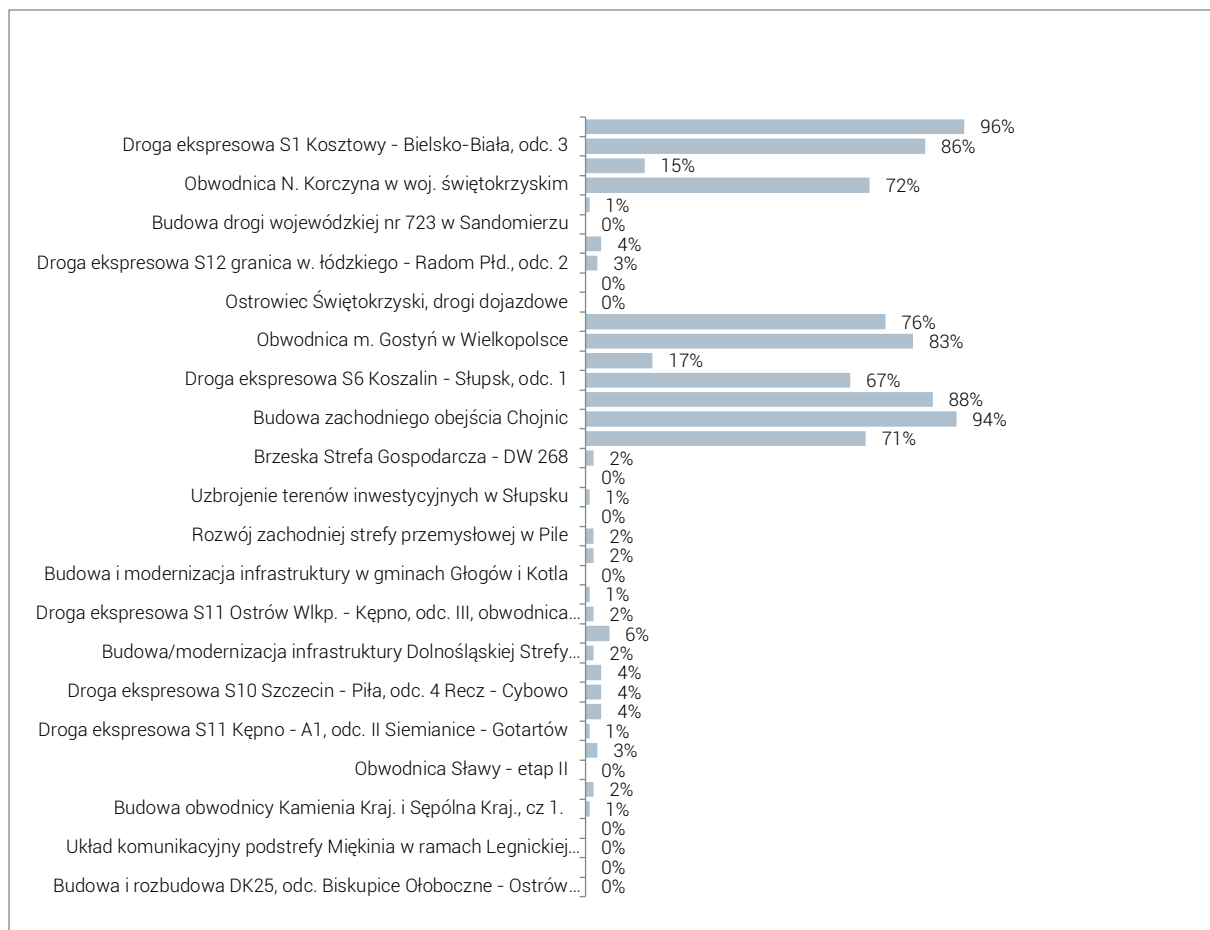
W I połowie 2025 roku do największych dokonań Grupy w segmencie robót budowlano – montażowych kontraktów infrastruktury drogowej można zaliczyć podpisanie umów na realizację następujących inwestycji:

- budowa układu drogowego w gminie Miękinia, woj. dolnośląskie. Wartość umowy: 92,863 mln złotych netto;
- projekt i budowa obwodnic: Kamienia Krajeńskiego i Sępólna Krajeńskiego. Wartość umów: 128,96 mln złotych netto;
- podpisanie umowy ramowej na projekt i budowę układu drogowego dla lotniska CPK;
- budowa drogi wojewódzkiej klasy G – zachodniej obwodnicy Mławy. Wartość umowy: 109,2 mln złotych netto;
- rozbudowa drogi krajowej nr 25, odc. Biskupice Ołoboczne – Ostrów Wielkopolski. Wartość umowy: 216,88 mln złotych netto.

Ponadto po upływie okresu sprawozdawczego podpisano umowy na realizację następujących inwestycji:

- budowa drugiej jezdni obwodnicy Wyrzyska w ciągu drogi ekspresowej S10. Wartość umowy: 98,621 mln złotych netto;
- budowa drogi ekspresowej S11 Ostrów Wlkp. – Kępno, odcinek I. Wartość umowy: 446,700 mln złotych netto;
- budowa łącznika drogowego dla rozwoju transportu intermodalnego w Sławkowie, woj. śląskie, pow. będziński. Wartość umowy: 154,134 mln złotych netto.

Na dzień 30.06.2025 r. Grupa realizowała w sumie 40 kontraktów budownictwa infrastruktury drogowej. Zaawansowanie prac na budowach przedstawia poniższy wykres:



W segmencie robót budowlano – montażowych budownictwa infrastruktury drogowej w I połowie 2025 roku złożono 37 ofert o łącznej wartości 14,3 mld zł netto.

Budownictwo kubaturowe

W obszarze realizacji kontraktów budownictwa kubaturowego działa podmiot dominujący w Grupie – MIRBUD S.A. W I połowie 2025 roku do największych dokonań w segmencie robót budowlano – montażowych budownictwa kubaturowego należy zaliczyć podpisanie umowy na realizację budynków infrastruktury wojskowej o wartości 188,5 mln złotych netto. Ponadto w omawianym okresie do istotnych zdarzeń należy zaliczyć:

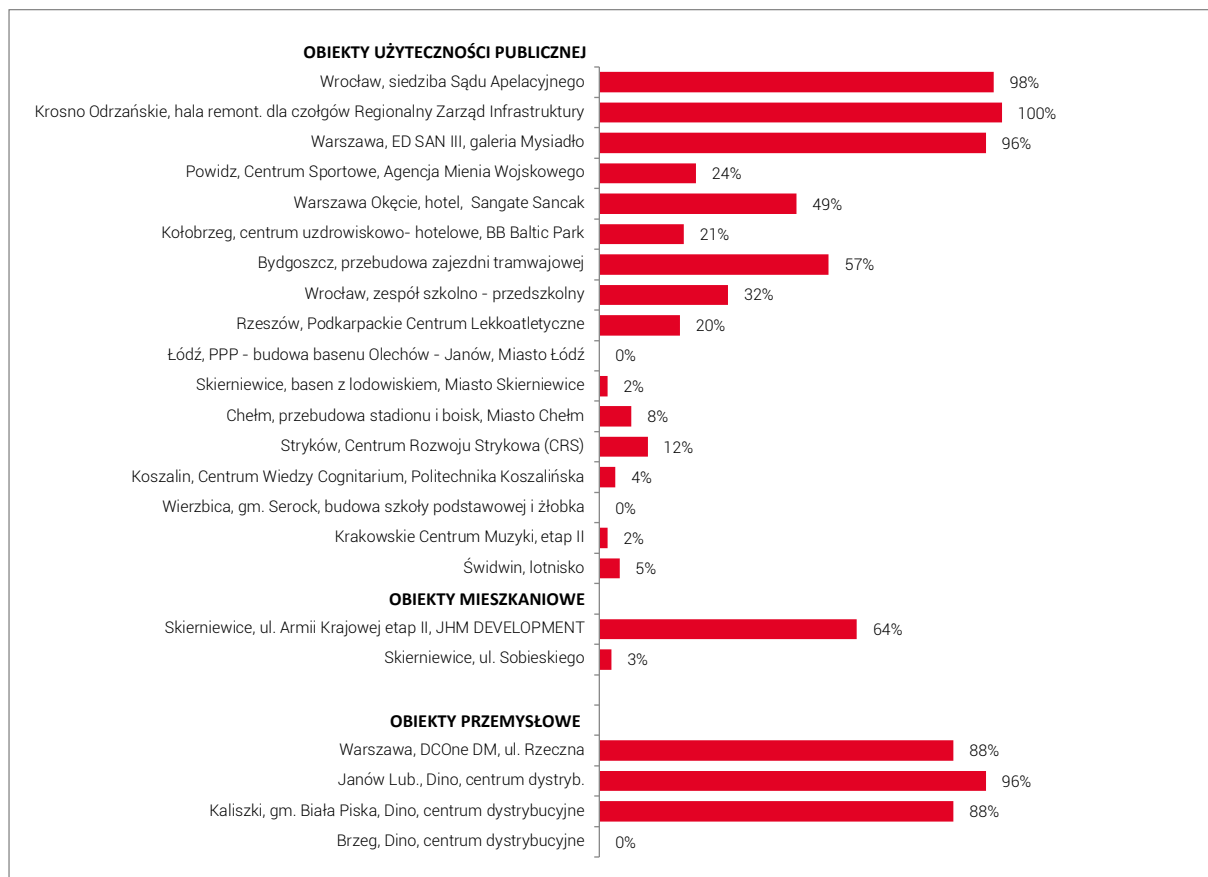
- ponowny wybór oferty na budowę Prokuratury Regionalnej w Gdańsku. Wartość oferty: 96,9 mln złotych netto;
- wybór oferty MIRBUD S.A. na budowę budynków infrastruktury wojskowej. Wartość oferty: 68,7 mln złotych netto.
- wybór oferty MIRBUD S.A. na budowę budynków infrastruktury wojskowej. Wartość oferty: 67,8 mln złotych netto.
- wybór oferty budowę budynku produkcyjnego dla PCO S.A. w Warszawie. Wartość oferty: 106,67 mln złotych netto.

Po upływie okresu sprawozdawczego istotnymi zdarzeniami w obszarze budownictwa kubaturowego były:

- podpisanie umowy na budowę budynku Prokuratury Regionalnej w Gdańsku. Wartość umowy: 96,929 mln złotych netto;
- podpisanie umowy na budowę budynków infrastruktury wojskowej. Wartość umowy: 67,822 mln złotych netto;

- wybór oferty na budowę budynków infrastruktury wojskowej. Wartość oferty: 31,470 mln złotych netto;
- podpisanie umowy na budowę budynków infrastruktury wojskowej. Wartość umowy: 68,700 mln złotych netto.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku MIRBUD S.A. realizowała 23 kontrakty budownictwa kubaturowego. Stopień zaawansowania prac na budowach przedstawia poniższy wykres:



W I połowie 2025 r. Spółka złożyła oferty w 57 postępowaniach publicznych i niepublicznych. Wartość złożonych ofert: 4,3 mld zł netto.

Budownictwo infrastruktury kolejowej

W lipcu 2024 roku podniesiono kapitał zakładowy MIRBUD S.A. do wysokości 11 009 300,00 złotych poprzez emisję akcji serii L w liczbie 18.348.800 sztuk akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 złotych każda. W wyniku emisji akcji Spółka pozyskała 200 mln złotych na rozwój w segmencie budownictwa infrastruktury drogowej i kolejowej. W ramach pozyskanych środków m.in. zakupiono udziały w PBS Transkol Sp. z o.o. Równolegle w MIRBUD S.A. rozwijano Dział Infrastruktury Kolejowej.

W pierwszej połowie 2025 roku złożono 7 ofert o łącznej wartości 4 223 621 545,99 złotych netto.

Po upływie okresu sprawozdawczego konsorcjum spółek z GK MIRBUD, tj. MIRBUD S.A. oraz PBS Transkol Sp. z o.o. podpisało umowę z PKP PLK na realizację zadania pn. „Ciągła wymiana szyn i podkładów w torze nr 1 linii kolejowej nr 281 Oleśnica – Chojnice (odcinek Kcynia – Nakło nad Notecią) oraz w torze nr 1 linii kolejowej nr 356 Poznań Wschód – Bydgoszcz Główna (na odcinku granica IZ – Kcynia) wraz z robotami towarzyszącymi” o wartości 46 523 788,06 złotych netto do realizacji do 13 grudnia 2025 roku.

MIRBUD S.A. posiada również ponad 10% udziałów w kapitale zakładowym kolejowej spółki TORPOL S.A.. Posiadanie znacznego pakietu akcji sprzyja nawiązaniu współpracy obu spółek, dzięki której możliwe jest w razie potrzeby zawiązywanie konsorcjum w celu komplementarnego ofertowania dużych kontraktów infrastruktury kolejowej, coraz częściej ogłaszanych przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. oraz Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o. Spodziewanym, pierwszym efektem takiej współpracy jest wybór oferty konsorcjum TORPOL S.A. (lider) oraz MIRBUD S.A. (partner) na realizację historycznie największego zadania organizowanego przez PKP PLK pn. „Prace na linii E 75 na odcinku Białystok – Suwałki – Trakiszki (granica państwa), etap I odcinek Białystok – Elk, faza II”, gdzie konsorcjum TORPOL/MIRBUD zaoferowało najniższą cenę, wynoszącą wraz z kwotą warunkową 3 712 994 652,55 złotych netto.

Jak wynika z powyższego, zgodnie z zapowiedzią – MIRBUD S.A. prowadzi intensywne działania w celu rozwoju Grupy Kapitałowej MIRBUD na rynku budownictwa infrastruktury kolejowej. Działania te są realizowane równolegle na kilku płaszczyznach: zarówno poprzez współpracę z dużym podmiotem, jakim jest Torpol S.A., jak również poprzez rozwijanie własnych kompetencji i zasobów kadrowo – sprzętowych w oparciu o spółkę Transkol.

ТОВ «МІРБУД»

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

Segment deweloperski

Spółka zależna JHM DEVELOPMENT jako deweloper realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. W pierwszej połowie 2025 roku sprzedaż gotowych lokali mieszkalnych prowadzona była w 7 lokalizacjach i dotyczyła 10 zrealizowanych inwestycji. Wszystkie wymienione inwestycje to obiekty zakończone w latach ubiegłych.

W omawianym okresie sprzedano, na podstawie umów przenoszących własność zawartych w formie aktu notarialnego, 109 lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych i domów jednorodzinnych. Na dzień 30 czerwca 2025 r. Spółka posiadała do sprzedaży 196 gotowych lokali mieszkalnych. W inwestycjach zakończonych Spółka posiadała podpisanych i aktywnych 12 umów deweloperskich i 17 umów rezerwacyjnych.

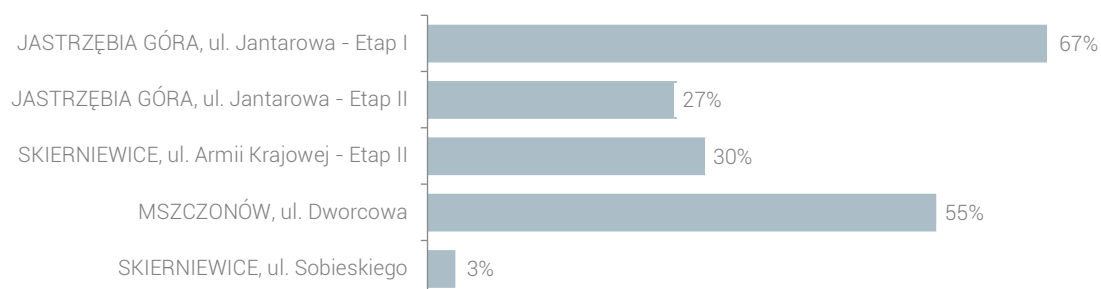
Jednocześnie Spółka na dzień 30.06.2025 roku posiadała w realizacji i sprzedaży 4 inwestycje deweloperskie: w Mszczonowie, Jastrzębiej Górze (etapy I i II) i Skierniewicach (Apartamenty Widok i Apartamenty Sobieskiego), gdzie łącznie realizowanych jest 715 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 32,09 tys. m². Na koniec okresu sprawozdawczego w tych inwestycjach Spółka posiadała podpisanych i aktywnych 188 umów deweloperskich i 18 umów rezerwacyjnych.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 30.06.2025 r.

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m ²]	Liczba lokali
----	-------------	---------------------------	-----------------	-----------------------	---------------

1	JASTRZĘBIA GÓRA, ul. Jantarowa Etap I	0,8726	apartamenty	6 364	164
2	JASTRZĘBIA GÓRA, ul. Jantarowa Etap II	0,4416	apartamenty	4 099	110
3	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap II	0,7624	wielorodzinna	9 277	200
4	MSZCZONÓW, ul. Dworcowa	0,7366	wielorodzinna	7 819	167
5.	SKIERNIEWICE, ul. Sobieskiego	0,2071	wielorodzinna. i usł.	4 529	74
RAZEM		2,8132		27 559	641

Stan zaawansowania realizacji tych inwestycji na dzień 30.06.2025 r. obrazuje poniższy wykres:



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

- Jastrzębiej Góry, ul. Jantarowa Etap I: 37%;
- Skierniewice, ul. Armii Krajowej Etap II: 19%;
- Mszczonowa, ul. Dworcowa: 39%;
- Skierniewice, ul. Sobieskiego: 34%

Sprzedaż w pozostałych dwóch inwestycjach zostanie uruchomiona w I kwartale 2025 roku.

Segment najmu powierzchni komercyjnych

W ramach Grupy Kapitałowej MIRBUD na 30.06.2025 roku działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnych prowadzona była przez trzy spółki:

- Marywilka 44 Sp. z o.o. wiodąca spółka w ramach segmentu,
- MIRBUD S.A. w związku z nabyciem od Marywilskiej 44 sp. z o.o. nieruchomości magazynowo-logistycznej w Ostródzie
- JHM DEVELOPMENT S.A. w związku z nabyciem w lipcu 2024 roku od Spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych w Starachowicach i Skierniewicach.

Na skutek pożaru w dniu 12 maja 2024 r. hala Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 w Warszawie uległa całkowitemu zniszczeniu. W następstwie tego zdarzenia podjęta została decyzja o zmianie organizacyjnej w działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych. Efektem zmian była reorganizacja majątku Spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. poprzez sprzedaż: nieruchomości w Ostródzie na rzecz MIRBUD S.A., nieruchomości w Starachowicach i Skierniewicach na rzecz JHM DEVELOPMENT S.A. oraz nieruchomości w Rumi na rzecz podmiotu spoza Grupy Kapitałowej MIRBUD.

Obecnie Spółka koncentruje swoją działalność w Parku Handlowym Marywilka 44 oraz Tymczasowym Miasteczku Kontenerowym, gdzie swoją działalność przenieśli kupcy wynajmujący lokale w zniszczonym centrum handlowym. Zarząd spółki podejmuje działania mające na celu odbudowę zniszczonego centrum handlowego i powrotu do wcześniejszej skali działalności. Posiadane przez spółkę kompetencje w zakresie komercjalizacji obiektów są obecnie również wykorzystywane przez MIRBUD S.A. w zakresie nieruchomości w Ostródzie na zasadach usługi.

Nieruchomości Inwestycyjne w ramach GK MIRBUD:

▪ Park Handlowy MARYWILSKA 44

Otwarty w 2017 r. Park Handlowy MARYWILSKA 44 oferuje szeroki wybór: butików modowych, artykułów dla domu i ogrodu, a także możliwość spędzenia czasu w strefie rekreacyjno-sportowej. Obiekt dysponuje 16 lokalami handlowymi o powierzchni od 80 m² do 2.500 m². W gronie najemców są między innymi: JYSK, Black Red White, ROMAX, ACTION, Rossmann oraz Żabka Polska.

▪ Tymczasowe Miasteczko Kontenerowe

Otwarte w dniu 31.08.2024 r. Tymczasowe Miasteczko Kontenerowe na terenie leżącym na parkingu zniszczonego w wyniku pożaru Centrum Handlowego Marywilka 44 powstało naprzeciw oczekiwaniom najemców, którzy w efekcie ww. zdarzenia stracili możliwość kontynuowania swojej działalności handlowo - usługowej. Miasteczko składa się z około 800 kontenerów, które zostały dopasowane do potrzeb handlowych. W gronie najemców są przede wszystkim byli najemcy Centrum Handlowego Marywilka 44, którym Zarząd spółki zaproponował preferencyjne warunki najmu do momentu odbudowania docelowego centrum handlowego.

▪ Pawilon Handlowy w Starachowicach

Nabyty przez Grupę w 2021 r. Pawilon Handlowy w Starachowicach wynajmowany jest w całości na rzecz najemcy prowadzącego sklep pod marką BricoMarche. Na terenie obiektu prowadzony jest sklep z artykułami typu Dom i Ogród. Wewnętrzna Powierzchnia Najmu to 4 071 m². Obiekt obejmuje również ogród/skład zewnętrzny o powierzchni 428 m² oraz parking zewnętrzny. Obecnie właścicielem obiektu jest spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

- **Centrum magazynowo-logistyczne w Ostródzie**

Obiekt stanowi 6 hal o łącznej powierzchni użytkowej 56 200 m² i powierzchnia najmu 44 341 m²

Poza wyżej wymienionymi obiektami handlowymi do nieruchomości inwestycyjnych w GK JHM DEVELOPMENT wg stanu na 31.12.2024 r. zaliczane są:

- niezabudowana nieruchomość gruntową w Woli Pękoszewskiej,
- niezabudowaną nieruchomość gruntową w Skierniewicach przy ulicy Unii Europejskiej,
- niezabudowaną nieruchomość gruntową w Rawie Mazowieckiej przy ulicy Białej,
- zabudowaną nieruchomość w Skierniewicach przy ulicy Sobieskiego,
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 użytkowane na podstawie długoterminowych umów dzierżawy – ujęcie zgodne z MSSF 16 „leasing”.

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 2024 r. Strategia Grupy w tym zakresie jest dostępna na stronie internetowej: <https://mirbud.pl/media/asset/fafc3fcfcc5f0077f5343ceeffcb6ca504121c977b886915a051303d44a4059a.pdf>

4.5. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy

Strukturę przychodów ze sprzedaży oraz rentowność wg segmentów działalności dla Grupy Kapitałowej MIRBUD w I półroczu 2025 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2024 roku przedstawiają poniższe tabele:

Tabela: Sprzedaż realizowana przez Grupę Kapitałową MIRBUD w okresach 01.06.2025 - 30.06.2025 oraz 01.01.2024-30.06.2024 wg segmentów

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów
	01.01.2025-30.06.2025	w %	01.01.2024 – 30.06.2024	w %
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	1 132 337	93,1%	1 281 921	87,7%
- budynki mieszkalne				
- budynki użytku publicznego	222 899	19,7%	320 593	25,0%
- budynki produkcyjne, usługowe.	119 481	10,6%	201 653	15,7%
- roboty inżynieryjno-drogowe	781 613	69,0%	759 675	59,3%
- roboty kolejowe	8 344	0,7%	0	0%
Działalność deweloperska	55 652	4,6%	122 409	8,4%
Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej	9 199	0,8%	25 232	1,7%
Pozostałe	19 638	1,6%	32 749	2,2%
SUMA	1 216 826	100%	1 462 311	100%

Wartość przychodów Grupy w pierwszej połowie 2025 roku względem roku ubiegłego uległa obniżeniu o 17%. Zmianie uległa również struktura przychodów. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe - ok. 93,1% całości sprzedaży (wzrost udziału w całości przychodów Grupy o 5,4 p.p.).

Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowała sprzedaż usług w segmencie robót inżynieryjno-drogowych stanowiąca ok. 69% tych usług (wzrost udziału w przychodach o 9,7 p.p.) oraz budynków użytku publicznego generujących ok. 19,7% przychodów ze sprzedaży tych usług (spadek udziału o ok. 5,3 p.p. rok do roku). Obniżeniu uległ również udział przychodów ze sprzedaży robót budowlano-montażowych w segmencie budynków produkcyjnych i usługowych, które stanowiły 10,6% tych przychodów (obniżenie udziału w przychodach r/r o 5,1 p.p.)

Na zmianę struktury przychodów wpływ miały również znacznie niższe przychody z działalności deweloperskiej. W pierwszej połowie 2025 roku nastąpił spadek tych przychodów o 55%, a ich udział w przychodach ze sprzedaży robót budowlano-montażowych w porównaniu analogicznego okresu roku 2024 zmniejszył się o 3,8 p.p. do poziomu 4,6%.

W pierwszej połowie 2024 roku JHM DEVELOPMENT S.A. sprzedała aktami notarialnymi przeniesienia własności 109 lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych i domach jednorodzinnych w 7 lokalizacjach. Jednocześnie Spółka na dzień 30.06.2025 roku posiadała w realizacji i sprzedaży 4 inwestycje deweloperskie w Mszczonowie, Jastrzębiej Górze (etapy I i II) i Skierniewicach (Apartamenty Widok i Apartamenty Sobieskiego), gdzie łącznie realizowanych jest 715 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 32,09 tys. m².

Na dzień 30 czerwca 2025 r. w tych inwestycjach Spółka posiadała podpisanych i aktywnych 188 umów deweloperskich i 18 umów rezerwacyjnych.

W wyniku pożaru CH Marywilska 44 przychody Grupy z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych w I połowie 2025 r. uległy znacznemu obniżeniu względem pierwszego półrocza 2024 roku - o ok. 63%, a ich udział w całości przychodów ze sprzedaży obniżył się o 0,9 p.p..

Zmiana poziomu i struktury sprzedaży w Grupie wynikała głównie z:

- opóźnienia w otrzymaniu decyzji ZRiD dla inwestycji Zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych dla odcinka drogi ekspresowej S 74 Przełom/Mniów - Kielce (S7 węzeł Kielce Zachód);
- spadku dynamiki, ilości i wartości krótkoterminowych projektów hal magazynowych i logistycznych;
- wstrzymywaniem w roku 2023 i 2024r postępowań przetargowych przed podmioty publiczne w oczekiwaniu na środki z KPO
- realizacji przez MIRBUD S.A. na zlecenie JHM DEVELOPEMENT S.A. inwestycji deweloperskich w Łodzi, Skierniewicach (przychody ok. 19 mln zł podlegają wyłączeniu konsolidacyjnemu);
- planowania oddania do użytkowania inwestycje 3 deweloperskich w Skierniewicach, Mszczonowie i Jastrzębiej Górze w IV kwartale 2024 roku;
- zniszczeniu w wyniku pożaru w dniu 12.05.2024r budynku CH Marywilska 44;
- skoncentrowania się na realizacji najbardziej rentownych, prestiżowych projektów.

Tabela: Rentowność dla Grupy Kapitałowej MIRBUD w okresie 01.01.2025 - 30.06.2025 oraz 01.01.2024 - 30.06.2024 wg. segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży w %	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży w %
	01.01.2025 - 30.06.2025		01.01.2024 - 30.06.2024	
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	70 496	6,2%	84 783	8,2%
- budynki mieszkalne				
- budynki użytku publicznego	15 713	7,0%	23 557	7,3%
- budynki produkcyjne, usługowe	9 033	7,6%	24 157	12,0%
- roboty inżynieryjno-drogowe	48 152	6,2%	37 069	4,9%
- roboty kolejowe	-2 402	-28,8%	0	0,0%
Działalność deweloperska	19 937	35,8%	43 133	35,2%
Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej	-2 709	-29,4%	14 007	55,5%
Pozostałe	535	3%	1 786	5%
SUMA	88 259	7,25%	143 709	9,83%

Rentowność brutto na sprzedaży Grupy w pierwszym półroczu roku 2025 względem analogicznego okresu roku 2024 r uległa obniżeniu o 2,57 p.p. co wynikało głównie z zmniejszonego przychodu i

wypracowanego zysku przez segment deweloperski (spadek wyniku o 23 mln zł r/r) oraz w segmencie wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (spadek wyniku 14,7 mln zł r/r).

Na uwagę zasługuje fakt, że pomimo trudnych warunków rynkowych Spółka utrzymała rentowność usług budowlano-montażowych na zbliżonym poziomie

Na poziomie rentowności w segmencie robót inżynieryjno – drogowych odczuły się dodatkowe koszty jakie Spółka ponosi przy realizacji kontraktu "Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała - Żywiec - Zwardoń, odcinek Przybędza - Miłówka (obejście Węgierskiej Górki)" wynikających z odmiennych warunków geologicznych niż wskazane przez Zamawiającego w dokumentacji przetargowej oraz wydłużonego czasu jego realizacji (koszty te zostały objęte roszczeniem zgłoszonym do Zamawiającego), które ponoszone były jeszcze w I kwartale 2025 roku.

Pozytywny wpływ na wyniki Spółki w kolejnych okresach może mieć negocjowana z Zamawiającymi publicznymi przy obiektach kubaturowych możliwość wprowadzenia do zrealizowanych umów o roboty budowlane klauzul waloryzacyjnych. (w 2024r z tego tytułu Spółka uzyskała waloryzację dla kontraktów budowa stadionu piłkarskiego Płocku i budowa budynku Sądu Administracyjnego we Wrocławiu w łącznej kwocie ok. 20 mln zł). Emitent dąży do uzyskania dodatkowych waloryzacji dla kontraktów kubaturowych w łącznej kwocie 50 mln zł (Spółka stara się procedować w procesie mediacyjnym).

Stabilizowanie wyników Grupy działającej głównie na rynku budowlanym odbywa się poprzez dywersyfikację jej działalności, a w szczególności poprzez rentowność sprzedaży w segmencie działalności deweloperskiej. W kolejnych okresach pozytywny wpływ na wynik Grupy może mieć również rozwój działalności w segmencie kolejowym.

4.6. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

4.6.1. Odbiorcy

Segment usług budowlano - montażyowych

W okresie sprawozdawczym odbiorcami usług Spółek z Grupy Kapitałowej (MIRBUD S.A., KOBYLARNIA S.A., TRANSKOL sp. z o.o.) były podmioty krajowe. Odbiorców produktów i usług można podzielić na dwie grupy:

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

W I połowie 2025 roku, podobnie jak w roku 2024, dało się odczuć znaczną niestabilność rynku głównie za sprawą konfliktu na Ukrainie oraz ze względu na oczekiwania na środki z Unii Europejskiej w ramach Krajowego Planu Odbudowy. Wpływ ogłaszanych w I połowie 2025 roku przetargów na segment budowlano-montażowy będzie odczuwalny po ich rozstrzygnięciu dopiero w od roku 2026 - w przypadku kontraktów „buduj” lub od roku 2028 – w przypadku kontraktów realizowanych w systemie „zaprojektuj i buduj”.

W I połowie 2024 r. poziom cen materiałów i usług ulegał stopniowej stabilizacji, jednak wzrost agresywnej konkurencji pomiędzy wykonawcami w perspektywie średnio i długookresowej może negatywnie wpłynąć na rentowność kontraktów realizowanych w 2026 roku i latach późniejszych

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

W 2025 Grupa skończy realizację kontraktów umów na budowę dróg, których marże zostały skalkulowane przed okresem wystąpienia pandemii COVID-19 i konfliktu w Ukrainie. Większość portfela Spółki stanowią kontrakty zawarte w aktualnych warunkach rynkowych, wszystkie zawierają zapisy waloryzacyjne.

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

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

Spółka osiągnęła w I połowie 2025 r. powyżej 10% przychodów ze sprzedaży z jednym odbiorcą GDDKiA (49% przychodów).

Począwszy od 01.01.2025 r. za realizację kontraktów drogowych zawartych w 2024 r. oraz kontraktów drogowych zawartych w latach wcześniejszych, w których prace budowlane jeszcze się nie rozpoczęły w ramach konsorcjum MIRBUD/KOBYLARNIA odpowiedzialny jest MIRBUD S.A., natomiast KOBYLARNIA S.A. świadczy usługi związane z produkcją masy mineralno-asfaltowej łącznie z jej ułożeniem.

Na koniec okresu sprawozdawczego Grupa Kapitałowa posiadała wypełniony portfel zamówień na lata 2025-2028 o łącznej wartości ok. 8,1 mld zł netto.

W I połowie 2025 roku Emitent wziął udział w:

- 37 przetargach na budowę infrastruktury drogowej (wartość złożonych ofert 14,3 mld zł netto)
- 57 przetargach na budowę obiektów kubaturowych (wartość złożonych ofert 4,3 mld zł netto).
- 7 przetargach na budowę infrastruktury kolejowej (wartość złożonych ofert 4,2 mld zł)

Segment deweloperski

W ramach Grupy Kapitałowej MIRBUD działalność w segmencie deweloperskim świadczy JHM DEVELOPEMENT S.A. Klientami JHM DEVELOPMENT S.A. są nabywcy lokali mieszkalnych, którzy stanowią różnorodną grupę niepowiązanych ze sobą podmiotów i osób indywidualnych.

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

Segment najmu nieruchomości

- na cele handlowe

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

W dniu 12 maja 2024r pożar spowodował całkowite zniszczenie Centrum Handlowego MARYWILSKA 44. W następstwie tego zdarzenia podjęta została decyzja o zmianie organizacji działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych. Efektem zmian była reorganizacja majątku Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. poprzez sprzedaż:

nieruchomości w Ostródzie na rzecz Spółki MIRBUD S.A., nieruchomości w Starachowicach i Skierniewicach na rzecz Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. oraz nieruchomości w Rumii na rzecz podmiotu spoza Grupy Kapitałowej MIRBUD.

Obecnie Spółka MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. koncentruje swoją działalność w Parku Handlowym Marywilska 44 oraz Tymczasowym Miasteczku Kontenerowym, i procesie odbudowy zniszczonej hali. W ramach Miasteczka Handlowego Spółka prowadzi działalność z tymi samymi najemcami, z którymi współpracowała w Centrum Handlowym.

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

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

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

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

- na cele magazynowe

W ramach Grupy funkcjonują dwie nieruchomości wynajmowane na cele magazynowe: położona w Ostródzie, przy trasie S7 (na dzień 30.06.2025 r. będąca własnością i zarządzana przez MIRBUD S.A.) oraz położona w Bolesławcu (na dzień 30.06.2025r będąca własnością i zarządzana przez PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o.). Odbiorcami usług najmu są:

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

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

Spółki z Grupy prowadzą działania zmierzające do komercjalizacji pozostałej powierzchni w ramach dostępnych obiektów. Spółki wykazuje elastyczne podejście w zakresie możliwości najmu wskazanych przestrzeni, dostosowania obiektu do wymaganych parametrów technicznych lub co do warunków umownych. Celem Spółki pozostaje pozyskanie długoterminowych, rzetelnych najemców dla całej powierzchni dostępnej w ramach obiektu położonego w Ostródzie.

Pozostałe Spółki z Grupy MIRBUD

Nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług.

4.6.2. Dostawcy

Segment usług budowlano - montażowych.



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

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

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

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

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

W 2024 roku Grupa Kapitałowa zawarła m.in. umowę na dostawę asfaltu na lata 2025-2027 w łącznej ilości 150 tys. ton.

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

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

W okresie sprawozdawczym dostawcy Spółek pochodzili głównie z rynku krajowego.

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

Segment deweloperski (JHM DEVELOPEMENT S.A.)

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

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

W I połowie 2025 roku z 5 projektów deweloperskich realizowanych w ramach działalności JHM DEVELOPEMENT S.A. 3 projekty, na warunkach umowy o świadczenie usługi generalnego wykonawstwa, wykonywała spółka MIRBUD S.A., obecnie jedyny akcjonariusz Spółki.

Segment najmu

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

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

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

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

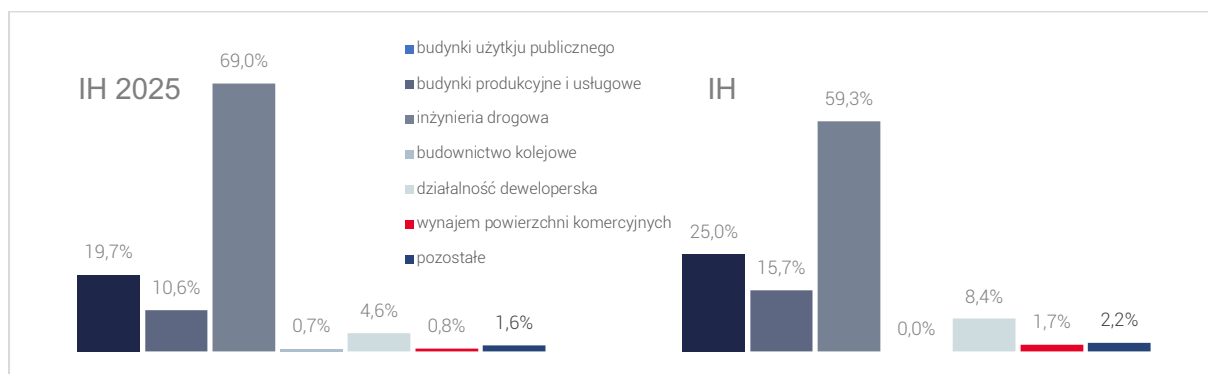
Pozostałe spółki z Grupy MIRBUD

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

4.7. Perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD

W I połowie 2025 roku niezmiennie dominującą w przychodach Grupy Kapitałowej MIRBUD była sprzedaż robót inżynieryjno – drogowych (69% przychodów), kolejnym znaczącym segmentem były roboty związane ze wznoszeniem budynków użyteczności publicznej (19,7% przychodów), budynków magazynowych i produkcyjnych (10%) oraz marginalnie – budynków mieszkalnych realizowanych wyłącznie dla spółki zależnej JHM DEVELOPMENT S.A. (w zestawieniu wyłączone z konsolidacji). Pozostałe segmenty działalności Grupy, tj. segment deweloperski oraz najmu powierzchni komercyjnych stanowiły po odpowiednio: 4,6% (spadek z 8,4% względem analogicznego okresu 2024 roku) oraz 0,7% (spadek z 1,7% względem analogicznego okresu 2024 roku) udziałów w przychodach. Ogółem sprzedaż usług budowlano – montażowych stanowi 93,1% udziału w przychodach. W odróżnieniu od analogicznego okresu roku 2024, w pierwszej połowie w przychodach Grupy Kapitałowej MIRBUD odnotowano sprzedaż usług budowlano – montażowych w obszarze budownictwa kolejowego.

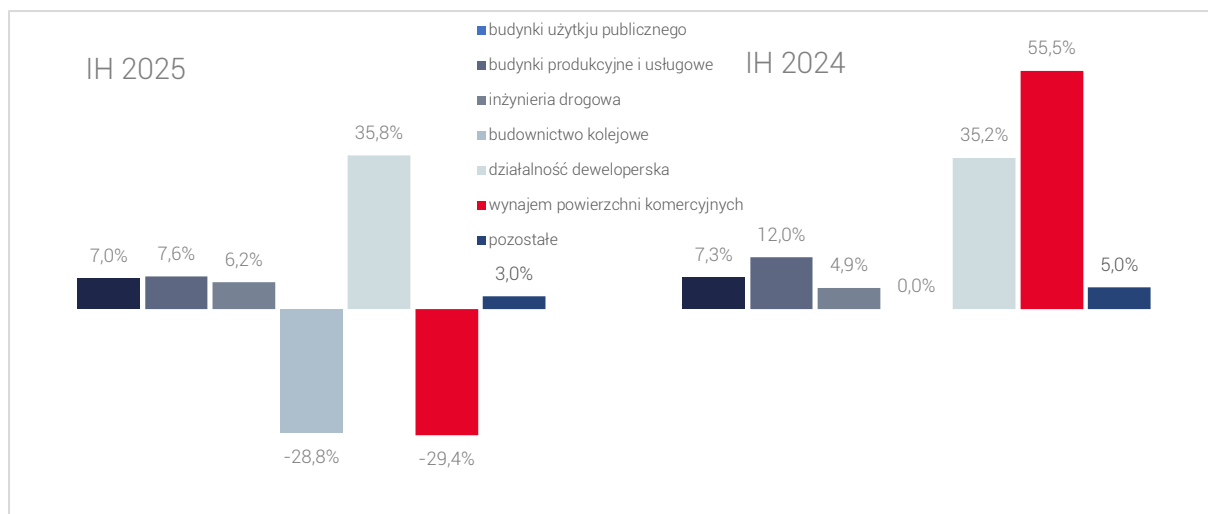
Wykres: Struktura przychodów GK MIRBUD w IH 2025 i IH 2024



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

W I połowie 2025 roku rentowność sprzedaży Grupy ogółem nieznacznie spadła z 6,6% w pierwszej połowie 2024 roku do 6,2% w roku 2024. W poszczególnych segmentach działalności nastąpiły zmiany rentowności sprzedaży. Wzrosła rentowność sprzedaży usług budowlano – montażowych w obszarze robót inżynieryjno – drogowych oraz nieznacznie z działalności deweloperskiej. Spadła natomiast rentowność sprzedaży z działalności związanej z najmem nieruchomości komercyjnych oraz budownictwa przemysłowego.

Wykres: Rentowność sprzedaży GK MIRBUD w IH 2025 i IH 2024



Segment budowlano – montażowy

Budownictwo infrastruktury drogowej

W obszarze budownictwa infrastruktury drogowej funkcjonują dwie ze spółek z Grupy Kapitałowej MIRBUD, tj. MIRBUD S.A. oraz KOBYLARNIA S.A.

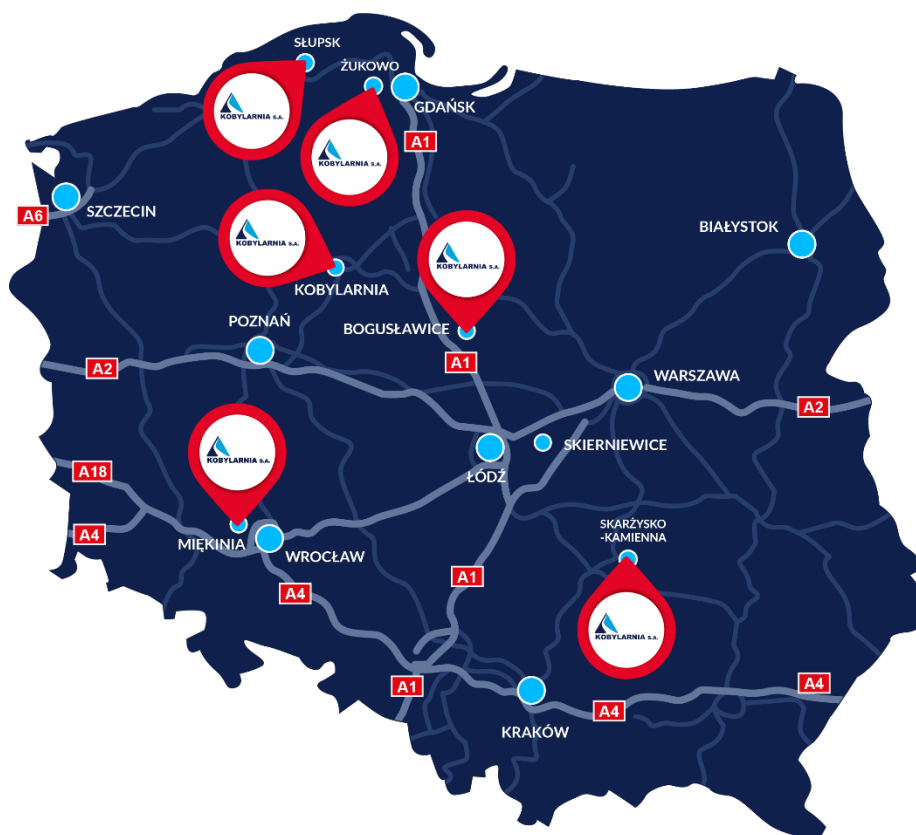
W I połowie 2025 roku podpisano 4 umowy na budowę infrastruktury drogowej o łącznej wartości 547,9 mln złotych netto. Po upływie okresu sprawozdawczego, w lipcu br. podpisano kolejne trzy umowy o łącznej wartości 699,45 mln złotych netto. Powyższe umowy, a także 21 nowych tego rodzaju umów o wartości 4,5 mld złotych netto podpisanych jeszcze w 2024 roku sprawiają, iż portfel zamówień Grupy Kapitałowej MIRBUD w tym obszarze na koniec czerwca br. wyniósł 6,53 mld złotych netto do realizacji do 2029 roku. Większość z powyższych kontraktów znajduje się obecnie na etapie przygotowania do realizacji robót budowlanych, tj. projektowania oraz uzyskania decyzji ZRiD. Istotnego wzrostu przychodów z realizacji tych kontraktów MIRBUD S.A. spodziewa się w roku 2026 i kolejnych.

Dla zapewnienia sprawnej realizacji kontraktów budownictwa infrastruktury drogowej w 2024 roku podjęto decyzję o zakupie nowych wytwórni mas bitumicznych przez spółkę KOBYLARNIA S.A., której głównym obszarem działalności pozostaje produkcja mas mineralno– asfaltowych na potrzeby realizacji kontraktów drogowych przez Grupę MIRBUD. Zgodnie z tymi założeniami zaplanowano rozbudowę zaplecza produkcyjnego w:

- Kobyłarni koło Bydgoszczy,
- Miękinii koło Wrocławia,
- Bogusławicach koło Włocławka,
- Bierkowie koło Słupska,
- Żukowie koło Gdańska,
- Skarżysku-Kamiennej.

Oprócz dotychczas funkcjonujących, stałych baz wytwórni mas bitumicznych w Kobyłarni, Miękinii oraz Bogusławicach zaplanowano rozbudowę zalecza produkcyjnego spółki KOBYLARNIA S.A. w Bierkowie, Żukowie oraz Skarżysku-Kamiennej. W I połowie 2025 roku zakończono montaż nowej wytwórni w Żukowie koło Gdańska, aktualnie trwa montaż kolejnych wytwórni w Bierkowie oraz Skarżysku Kamiennej.

Grafika: Struktura geograficzna zaplecza produkcyjnego mas bitumicznych GK MIRBUD.



W I połowie 2025 roku Grupa MIRBUD złożyła 37 ofert w postępowaniach publicznych na budowę obiektów infrastruktury drogowej na łączną kwotę 14 287 247 820,59 zł netto. Perspektywy dalszego pozyskiwania kolejnych kontraktów GK MIRBUD są bezpośrednio związane ze sprawną realizacją rządowych programów infrastrukturalnych przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad oraz rozbudowie infrastruktury drogowej przez organy samorządu terytorialnego na poziomie wojewódzkim i powiatowym.

Budownictwo kubaturowe

Rynek budownictwa kubaturowego w Polsce znajduje się obecnie w fazie spowolnienia. Utrzymujące się wysokie stopy procentowe kredytów hipotecznych skutecznie ograniczają popyt na nowe mieszkania, a także skutecznie zniechęcają prywatnych inwestorów do rozpoczynania nowych inwestycji. Sytuację nieznacznie poprawia wzrost zapotrzebowania na realizację kontraktów infrastruktury wojskowej. W I połowie 2025 roku spółka złożyła oferty w 57 postępowaniach publicznych i niepublicznych. Wartość złożonych ofert: 4 275 395 351,42 zł netto. W tym czasie podpisano 1 umowę o wartości 188,5 mln złotych netto. Po upływie okresu sprawozdawczego, w lipcu br. podpisano kolejne 3 umowy o łącznej wartości 233,44 mln złotych netto.

Na wysokość kontraktacji w obszarze budownictwa kubaturowego będą miały wpływ przede wszystkim plany rozbudowy zaplecza militarnego Polski. Kontrakty o charakterze niejawnym posiadają już dziś coraz większy udział w portfelu zamówień MIRBUD S.A. Ta tendencja nasili się w kolejnych latach.

Budownictwo infrastruktury kolejowej

Zgodnie z przyjętą i komunikowaną przez MIRBUD S.A. strategią rozwoju na rynku budownictwa kolejowego w 2024 rok dokonano zakupu udziałów kolejowej spółki Transkol. Również współpraca ze spółką TORPOL S.A, w której MIRBUD S.A. posiada 10 procent udziałów w kapitale zakładowym oraz rozwijanie własnych kompetencji w oparciu o spółkę Transkol jest strategią dla zaistnienia MIRBUD S.A. na rynku budownictwa kolejowego w Polsce. Rozwój Grupy MIRBUD na rynku budownictwa

kolejowego będzie możliwy dzięki planowanej realizacji programów kolejowych przez PKP PLK S.A. oraz związanych z działalnością Centralnego Portu Komunikacyjnego Sp. z o.o.

W I połowie 2025 roku spółka złożyła 7 ofert budownictwa infrastruktury kolejowej na kwotę 4,2 mld zł netto. Po upływie okresu sprawozdawczego, w lipcu br. podpisano pierwszą umowę z PKP PLK S.A. o wartości 46,52 mln złotych netto.

Segment deweloperski

Dalszy rozwój działalności deweloperskiej w miastach średniej wielkości, szczególnie tych, które są zlokalizowane w pobliżu większych aglomeracji miejskich umożliwia Spółce korzystanie ze swojej stabilnej pozycji oraz doświadczeń na tych rynkach. Takie lokalizacje pozwalają na zyskową realizację projektów deweloperskich przy zmniejszonym poziomie ryzyka. W miastach średniej wielkości ceny gruntów są umiarkowane, a więc Spółka może łatwiej zgromadzić wkład własny na zakup gruntu i rozpoczęcie inwestycji. W takich lokalizacjach często występuje bardziej ograniczona konkurencja, niż w największych aglomeracjach Polski. Przykładem realizacji tej koncepcji są zakończone w latach ubiegłych realizacje w miastach takich jak Konin, Skierniewice czy Żyrardów.

Jednocześnie JHM Development S.A. ma na celu realizację projektów deweloperskich w miastach dużych, liczących powyżej 300 tys. mieszkańców, które charakteryzują się wyższym popytem oraz wyższymi jednostkowymi cenami sprzedaży powierzchni mieszkalnej. Projekty realizowane w miastach dużych stwarzają dla Spółki największy potencjał wzrostu skali działalności. Projekty tego rodzaju zostały już zrealizowane w Katowicach, Bydgoszczy, Gdańsku i Łodzi, a obecnie przygotowywane do realizacji są kolejne inwestycje w tych miastach oraz w Poznaniu.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania bank ziemi będący w posiadaniu Spółki obejmuje 37,2 ha terenów, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną oraz komercyjną. W celu uzupełnienia banku ziemi Spółka systematycznie poszukuje nowych terenów pod zabudowę wielorodzinną w lokalizacjach zgodnych z wieloletnią strategią rozwoju.

Na lata 2025 – 2027 planuje rozpoczęcie realizacji kolejnych 13 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i o charakterze apartamentowym, w sumie 2 641 lokali o powierzchni użytkowej 131,2 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 stopniowo, poczynwszy od 2026 r. zwiększać osiągnięty w latach 2023-2024 poziom sprzedaży lokali.

Dane dotyczące inwestycji uruchamianych w najbliższych latach zamieszczono w tabeli poniżej.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji na latach 2025-2027

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m ²]	Liczba lokali
1	KONIN ul. Nefrytowa	0,8497	wielorodzinną	7 537	165
2	ŻYRARDÓW, ul. Wyspiańskiego	0,5307	wielorodzinną	7 861	161
3	ŁÓDŹ ul. Harcerska	0,8537	wielorodzinną	8 141	175
4	POZNAŃ ul. Smoluchowskiego - I Etap	1,3219	wielorodzinną	14 371	258
5	POZNAŃ ul. Smoluchowskiego - II Etap	0,4364	wielorodzinną	6 320	121
6	Skierniewice, ul. Mszczonowska	1,1425	wielorodzinną	12 579	251
7	KATOWICE ul. Piaskowa	1,1438	wielorodzinną	13 800	300
8	ŁÓDŹ ul. Śląska - Etap I	2,1492*	wielorodzinną	10 900	228
9	BYDGOSZCZ ul. Toruńska - Etap I	1,4123*	wielorodzinną	8 717	213
10	KONIN ul. Orłąt Lwowskich	1,126	wielorodzinną-usługowa	10 154	215
11	ŁÓDŹ - EC 2 - Etap I	17,6359*	wielorodzinną	17 135	286

12	Mszczonów ul. Olchowa	0,6557	wielorodzinna	6 200	124
13	SKIERNIEWICE, ul. Nowobielańska	0,6929	wielorodzinna	7 500	144
RAZEM		29,9507		131 215	2 641

*powierzchnia działki uwzględnia etapy przewidziane do realizacji po 2027 roku

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

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

Segment najmu powierzchni komercyjnych

W efekcie pożaru w dniu 12 maja 2024 roku, w którym całkowitemu zniszczeniu uległo kluczowe aktyw – Centrum Handlowe Marywilska 44 - została podjęta decyzja o zmianie strategii i reorganizacji segmentu najmu nieruchomości inwestycyjnych, w którym kluczową rolę do czasu ww. zdarzenia odgrywała spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. Zgodnie z nowymi założeniami Marywilska 44 Sp. z o.o. skoncentruje się na działaniach mających na celu w okresie przejściowym kontynuację zapewnienia tymczasowych miejsc handlowych, a docelowo – na odbudowie zniszczonego obiektu i jego pełnej komercjalizacji.

Zarząd Marywilska 44 podjął kierunkową decyzję o odbudowie spalonego Centrum Handlowego w jak najszybszym czasie. Rozpoczęcie odbudowy będzie możliwe po uzyskaniu wszystkich wymaganych zgód administracyjnych oraz po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczającego realizację inwestycji obejmującej handel wielkopowierzchniowy. W dniu 19 września 2024 roku Rada Miasta Stołecznego Warszawy przystąpiła do procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Marywilskiej i Płochocińskiej. W dniu 24 kwietnia 2025 roku Rada Miasta Stołecznego Warszawy uchwaliła na podstawie uchwały nr XVII/708/2025 uchwaliła miejscowy przestrzenny plan zagospodarowania rejonu ulic Marywilskiej i Płochocińskiej zgodnie z projektem.

Na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę.

4.8. Rozszerzone informacje nt. konsekwencji pożaru Centrum Handlowego Marywilska 44

Pożar Centrum Handlowego Marywilska 44

W dniu 12 maja 2024 roku w godzinach nocnych na terenie Centrum Handlowego Marywilska 44 wybuchł pożar, który doprowadził do niemalże całkowitego zniszczenia budynku. Tym samym Spółka Marywilska 44 utraciła największe aktyw i główne źródło generowanych przychodów.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego wydał w dniu 11 czerwca 2024 roku decyzję nakazującą Spółce dokonanie rozbiórki obiektu z wyłączeniem części biurowej. W drugiej połowie 2024r. Spółka zakończyła prace rozbiórkowe obiektu.

W dniu 12 marca 2025 roku rzecznik prasowy prokuratury Krajowej Przemysław Nowak poinformował w mediach społecznościowych, iż w toku prowadzonego śledztwa ustalono, że pożar Centrum Handlowego przy ul. Marywilskiej 44 w Warszawie z 12 maja 2024 r. był wynikiem podpalenia dokonanego na zlecenie wywiadu Federacji Rosyjskiej. Pomimo tego komunikatu, Spółka do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania, nie otrzymała informacji o zakończeniu śledztwa.

Na skutek pożaru hali poszkodowanych zostało około kilkaset kupców, którzy stracili swoje miejsca pracy i towar. Spółka podjęła decyzję o organizacji Tymczasowego Miasteczka Handlowego na terenie nieruchomości przy ul. Marywilskiej 44. Miasteczko składa się z około 800 kontenerów, które zostały dostosowane do potrzeb handlowych. W gronie najemców są przede wszystkim byli najemcy Centrum Handlowego Marywilska 44, którym zaproponowane zostały preferencyjne warunki najmu do momentu odbudowania docelowego centrum handlowego. Otwarcie Tymczasowego Miasteczka Handlowego dla klientów nastąpiło w dniu 31 sierpnia 2024 rok. Na dzień publikacji sprawozdania Tymczasowe Miasteczko Handlowe funkcjonuje bez zakłóceń i z powodzeniem przyciąga klientów z terenu całej Warszawy i okolic.

W pożarze nie ucierpiał w sposób znaczący Park Handlowy Marywilska 44. Po przeprowadzeniu napraw obiekt funkcjonuje bez zakłóceń i jest skomercjalizowany w 100%. Zniszczenie Centrum Handlowego MARYWILSKA 44, które sąsiadowało z Parkiem Handlowym, spowodowało zmniejszenie odwiedzalności całego Kompleksu Handlowego MARYWILSKA 44. Z tego powodu, Spółka zastosowała okresowe rabaty w czynszach wobec najemców Parku Handlowego.

Polisa ubezpieczeniowa

Majątek Spółki Marywilska 44 zniszczony w wyżej opisanym pożarze objęty jest polisą ubezpieczeniową wystawioną przez Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska S.A. (lider konsorcjum) w koasekuracji z WINER TU S.A. Vienna Insurance Group, InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group oraz Unią Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Zakres polisy ubezpieczeniowej obejmuje m.in. ochronę od ryzyk zdarzeń losowych, w tym pożaru oraz utraty czynszu w sytuacji, gdy na skutek wystąpienia szkody w ubezpieczonym budynku, objętej zakresem ubezpieczenia, budynek nie nadaje się do dalszego prowadzenia działalności.

Zakresem ochrony ubezpieczeniowej objęte są również Szkody w Ubezpieczonym Mieniu powstałe wskutek: akcji gaśniczej lub ratowniczej, w tym rozbiórki, wyburzania lub odgruzowywania, prowadzonej w związku ze Szkodą.

Polisa ubezpieczeniowa zawiera również zapisy ograniczające limit odpowiedzialności ubezpieczyciela dotyczące m.in. ryzyka terroryzmu, katastrofy budowlanej. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. nie identyfikuje przesłanek ograniczających odpowiedzialność ubezpieczyciela w myśl ww. klauzul dodatkowych.

Obecnie trwa proces likwidacji szkody przez Ubezpieczyciela. Do dnia 30.06.2025 roku wydane zostały cztery kolejne decyzje o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 65 000 tys. zł. W lipcu 2025 Ubezpieczyciel wydał dwie kolejne decyzje o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania w łącznej kwocie 18.621,6 tys. zł. Środki te Spółka Marywilska 44 już otrzymała.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. szacuje, że wypłata odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej nastąpi do końca 2025 roku w całkowitej wysokości 110.028 tys. zł.

Zarząd spółki oświadcza, iż zarówno dokonana analiza posiadanych przez Spółkę polis ubezpieczeniowych, jak i dotychczasowe ustalenia dokonane po zdarzeniu, nie wskazują na wystąpienie ryzyka odmowy wypłaty na rzecz Spółki odszkodowania w związku ze szkodą powstałą na skutek pożaru Centrum Handlowego Marywilska 44, który miał miejsce w dniu 12 maja 2024r. Stąd w 2024r. rozpoznany został przychód z wyżej wymienionej polisy.

Umowy dzierżawy

Spółka Marywilska 44 użytkuje grunt, na którym zlokalizowany jest Kompleks Handlowy Marywilska 44 na bazie wieloletnich umów dzierżawy zawartych z Miastem Stołecznym Warszawa i Miejskim Przedsiębiorstwem Realizacji Inwestycji Sp. z o.o. (dalej: Wyzdierżawiający). Na skutek pożaru, w związku ze znaczącym ograniczeniem możliwości prowadzenia działalności na terenach objętych dzierżawą, Wyzdierżawiający wyraził zgodę na okresową obniżkę czynszu proporcjonalną do spadku dochodu generowanego z nieruchomości. Warunki obniżki czynszu zostały uregulowane w stosownych aneksach do umów dzierżawy.

Obniżka czynszu przyznana spółce w związku z pożarem hali znajdującej się na dzierżawionym terenie nie została zakwalifikowana jako pomoc publiczna, ponieważ jej udzielenie wynika z nadzwyczajnych i obiektywnych okoliczności gospodarczych, a nie z preferencyjnego traktowania przedsiębiorcy.

Zmiana strategii działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych

Na skutek całkowitego zniszczenia kluczowego aktywa Spółki Marywilska 44 podjęto decyzję o zmianie strategii działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych. Zgodnie z nowymi założeniami Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. skoncentruje się na działaniach mających na celu w okresie przejściowym kontynuację działalności poprzez zapewnienie tymczasowych miejsc handlowych na terenie Kompleksu Handlowego Marywilska 44 i prowadzenie działalności w Parku Handlowym Marywilska 44, a docelowo – na odbudowę zniszczonego obiektu i jego pełną komercjalizację.

Efektom zmiany strategii Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych jest sprzedaż pozostałych nieruchomości i aktywów związanych ze Spółkami nieruchomościowymi ze Spółki Marywilska 44 do innych podmiotów, w tym podmiotów w ramach grupy kapitałowej, które w okresie po pożarze dysponują właściwymi zasobami umożliwiającymi skuteczne zarządzanie tymi aktywami. Działania te obejmowały:

Sprzedaż części nieruchomości inwestycyjnych, w których realizowana była działalność związana z komercyjnym wynajmem powierzchni na cele usługowo-handlowe oraz logistyczno-magazynowe, w tym:

- w dniu 15 lipca 2024 roku Spółka dokonała sprzedaży Spółce MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach nieruchomości inwestycyjnej położonej w Ostródzie przy ul. Grunwaldzkiej 55 obejmującej hale o łącznej pow. 56.724 m² z przeznaczeniem pod działalność magazynowo – logistyczną,
- w dniu 3 października 2024 r. Spółka dokonała sprzedaży podmiotowi spoza grupy kapitałowej nieruchomości inwestycyjnej położonej w Rumi przy ul. Dębogórskiej 132,
- w dniu 15 lipca 2024 r. Spółka dokonała sprzedaży Spółce JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach pawilonu handlowego położonego w Starachowicach przy ul. Radomskiej 10,
- w dniu 15 lipca 2024 roku Spółka dokonała sprzedaży Spółce JHM Development S.A. z siedzibą w Skierniewicach lokalu usługowego położonego w Skierniewicach przy ul. Reymonta 31.

Sprzedaż posiadanych udziałów w podmiotach prowadzących działalność związaną z komercyjnym wynajmem powierzchni, w tym:

- w dniu 12 lipca 2024 roku zawarta została umowa sprzedaży udziałów w Spółce PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. w łącznej ilości 20.800 szt. Spółce MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach

W związku z ograniczeniem skali działalności i sprzedażą ww. aktywów Spółki podjęte zostały działania mające na celu zmniejszenie wysokości kapitałów własnych Spółki, w tym:

- nabycie przez Spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o. udziałów w kapitale zakładowym w celu ich umorzenia, w tym:
 - w dniu 17 lipca 2024 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. podjęło Uchwałę nr 2/7/2024 w sprawie wyrażenia zgody na nabycie przez Spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o. od Spółki MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach 905.100 udziałów w kapitale zakładowym Marywilska 44 Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 45.255 tys. zł w celu ich umorzenia, za wynagrodzeniem w wysokości 90.510 tys. zł.
 - w dniu 22 lipca 2024 roku zgodnie z zawartą umową, Spółka dokonała zakupu 905.100 udziałów własnych od Spółki MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach o łącznej wartości nominalnej 45.255 tys. zł w celu ich umorzenia, za wynagrodzeniem w wysokości 90.510 tys. zł.
 - w dniu 18 grudnia 2024 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. podjęło Uchwałę nr 1/12/2024 w sprawie wyrażenia zgody na nabycie przez Spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o. od Spółki MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach kolejnych 905.100 udziałów w kapitale zakładowym Marywilska 44 Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 45.255 tys. zł w celu ich umorzenia, za wynagrodzeniem w wysokości 90.510 tys. zł,

Z dniem 03 czerwca 2025 udziały Marywilska S.A. sp. z o.o. w liczbie 1.810.200 szt o wartości nominalnej 90.510 tys. zł zostały umorzone.
- Wypłata dywidendy z zysku netto za 2023 rok oraz kapitału zapasowego, utworzonego z zysku zatrzymanego z lat ubiegłych. W tym celu w dniu 12 lipca 2024 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników uchwałą nr 1/7/2024, zmieniającą uchwałę nr 3/4/2024 Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 26 kwietnia 2024 r., postanowiło:
 - ✓ zysk netto Spółki MARYWILSKA44 Sp. z o.o. za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. w kwocie 3.527.627,14 zł przeznaczyć w całości na wypłatę dywidendy dla Wspólników Spółki,
 - ✓ część kapitału zapasowego, utworzonego z zysku zatrzymanego w latach ubiegłych w kwocie 21.357.372,86 zł przeznaczyć w całości na wypłatę dywidendy dla Wspólników Spółki,
 - ✓ ustalić dzień dywidendy na dzień 12 lipca 2024 roku oraz dzień wypłaty dywidendy na dzień 19 lipca 2024 roku.

Wypłata dywidendy z podziału zysku za rok obrotowy 2023 oraz części kapitału zapasowego została zrealizowany w dniu 19 lipca 2024 roku.
- Dokonano całkowitej spłaty zadłużenia kredytowego Spółki związanego z finansowaniem budowy i modernizacji nieruchomości inwestycyjnych.

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 01.01.2025 - 30.06.2025 r.

4.10. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Działalność budowlano-montażowa

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

W 2025r i latach kolejnych MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A. nadal realizować będą projekty inwestycyjne mające na celu jej rozwój i wzrost wartości. Najbliższe zamierzenia inwestycyjne wiążą się ze wzmocnieniem zaplecza działalności i konkurencyjności Spółek w segmencie drogowym co pozwoli osiągnąć im większą rentowność w najbliższych latach. Spółki planują w ramach zwiększenia potencjału sprzętowego odnowienie parku maszynowego oraz środków transportu, które znacząco poprawią efektywność i zakres świadczonych usług.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego KOBYLARNIA S.A. zakończyła budowę nowej otaczarni mas bitumicznych wraz budynkami warsztatowymi, laboratoryjnymi i placami magazynowymi i niezbędną infrastrukturą. Koszt budowy ok. 50 mln zł (w tym 25 mln zł wytwórnia) częściowo sfinansowany z kredytu bankowego.

W związku z realizacją kontraktów drogowych na terenie całego kraju Spółka KOBYLARNIA S.A. zawarła umowy na zakup dodatkowych czterech wytwórni mieszanek asfaltowych. Koszt zakupu jednej wytwórni wynosi ok. 5 mln euro. Inwestycje KOBYLARNIA S.A. podmiotu zależnego Emitenta będą finansowane kapitałem własnym i obcym.

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

Działalność deweloperska

W latach 2025 – 2027 Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. będzie kontynuowała realizację inwestycji wymienionych powyżej i sukcesywnie będzie uruchamiać realizację nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na zabezpieczonym banku ziemi. Dotyczy to inwestycji w Koninie, Poznaniu, Skierniewicach, Żyrardowie, Mszczonowie, Katowicach, Bydgoszczy i Łodzi. Dla tych lokalizacji obecnie toczą się procedury administracyjne i przygotowywana jest dokumentacja - niezbędne dla uruchomienia realizacji projektu deweloperskiego.

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

Spółka prowadzi również działania związane z nabyciem nowych gruntów inwestycyjnych z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe.

W kolejnych okresach sprawozdawczym będą prowadzone dalsze działania zmierzające do zapewnienia Spółce optymalnych źródeł finansowania umożliwiających wykonanie założonych planów rozwoju.

W ocenie Zarządu bezpieczna struktura kapitałowa, posiadana wiedza i kompetencje doświadczonej kadry oraz reputacja Spółki na rynku pozwalają jednoznacznie pozytywnie ocenić możliwość realizacji planów rozwojowych.

Działalność wynajmu powierzchni komercyjnych

Zarządu Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. pozytywnie ocenia możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w szczególności związanych z odbudową Centrum Handlowego Marywilska 44. Osąd ten oparty jest na niezwykle bogatym doświadczeniu i wiedzy Spółki w prowadzeniu działalności związanej z wynajmem powierzchni komercyjnych, dużego zainteresowania najemców pozyskaniem powierzchni w miejscu zniszczonej hali targowej oraz kondycji finansowej Spółki i co za tym idzie perspektyw na pozyskanie finansowania inwestycji. Należy jednak podkreślić, że podjęcie finalnej decyzji o odbudowanie zależy od spełnienia szeregu warunków, na które Spółka nie ma bezpośredniego wpływu w tym m.in. pozyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych.

4.11. Czynniki ryzyka

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

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

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie

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

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

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

W perspektywie roku 2025 r. Zarząd Emitenta nie przewiduje znaczącego wpływu tego ryzyka na wynik finansowy nie przewiduje wpływu na kapitał własny Emitenta.

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

- o opóźnieniami generalnych wykonawców i podwykonawców.

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

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

Jednakże ograniczenia w imporcie wielu dóbr i usług są problemy z pozyskaniem towarów przez niektórych najemców powierzchni handlowej w ramach kompleksu handlowego w Warszawie. Może przełożyć się to na problemy finansowe tych najemców lub na chęć do wynajmu powierzchni handlowej (ryzyko obniżenie wskaźnika komercjalizacji).

Jednocześnie wysokie wskaźniki inflacji i stóp procentowych wpływają na większe koszty finansowania działalności najemców, w tym między innymi koszty finansowania zapasów i innych aktywów obrotowych. Przy utrudnionym dostępie do towarów może przełożyć się to na pogorszenie sytuacji finansowej najemców.

W perspektywie obecnego okresu rozliczeniowego Zarząd Emitenta przewiduje możliwy negatywny wpływ tego ryzyka na wynik finansowy i kapitał własny Emitenta.

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

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

Ryzyko epidemiologiczne

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

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

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

- W obszarze usług budowlano – montażowych nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów budowlanych ze względu na wystąpienie stanu epidemicznego. Nie jest jednak wykluczone, iż w przypadku dalszego utrzymywania się tego stanu może dojść do opóźnień w realizacji kontraktów spowodowanych tzw. „siłą wyższą”, w tym związanych z:
 - o brakiem zachowania ciągłości w łańcuchach dostaw dla budów,
 - o zakłóceniami w ciągłości finansowania inwestycji,
 - o 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 długotrwałego utrzymywania się stanu epidemicznego możliwe jest wystąpienie negatywnych skutków finansowych, spowodowanych:
 - spadkiem popytu na lokale,
 - zakłóceniami w finansowaniu inwestycji,
 - opóźnieniami generalnych wykonawców i podwykonawców.

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

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

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

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

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

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 57% w oparciu o kapitał obcy poprzez:

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

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

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

Wskaźnik ogólnego zadłużenia = *Zobowiązania ogółem / Aktywa*

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego = *Zobowiązania długoterminowe / Aktywa*

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = *Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa*

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego = *Zobowiązania / Kapitał własny*

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

Zarządzanie ryzykiem kredytowym

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

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

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

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

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

Zarządzanie ryzykiem płynności

Za zarządzanie płynnością finansową w Grupie odpowiada Zarząd Jednostki Dominującej.

Podstawowymi celami zarządzania zasobami finansowymi i płynnością w Grupie są:

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

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

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

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

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

Wskaźnik płynności bieżącej = Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe

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

Wskaźnik płynności środków pieniężnych = Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe

Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

Na dzień 30.06.2025 r. w Grupie Kapitałowej MIRBUD transakcje zabezpieczające stopę procentową dla długoterminowych kredytów złotówkowych zawarła Spółka Kobyłarnia S.A. Zabezpieczony poziom stopy WIBOR kształtuje się na poziomie 1,80 p. p.

Pozycje narażone na zmianę stóp procentowych	Ryzyko przepływów pieniężnych		Ryzyko wartości godziwej	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	257 473	167 005		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe	32	2 189		
Inne zobowiązania finansowe	140 244	141 096		
Razem	397 749	310 290		

Ryzyko zmiany stóp procentowych - wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, racjonalnie możliwych zmiany stóp procentowych, oszacowane zostały na dzień 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku na poziomie – 1,0/+1,0 punktu procentowego dla złotego i euro.

Poniżej podano wpływ zmiany stóp procentowych na wynik netto i sumę bilansową według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz dzień 31 grudnia 2024 roku.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 30.06.2025	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	257 473	-2 086	2 086	2 575	-2 257
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe	32				
Inne zobowiązania finansowe	140 244	-1 136	1 136	1 402	-1 402
Razem	397 749	-3 222	3 222	3 977	-3 977

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:	wzrost o 1%	spadek o 1%	wzrost o 1%	spadek o 1%
	31.12.2024				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	167 005	-1 353	1 353	1 670	-1 670
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe	2 189	-18	18	22	-22
Inne zobowiązania finansowe	141 096	-1 143	1 143	1 411	-1 411
Razem	310 290	-2 513	2 513	3 103	-3 103

Ryzyko zmiany kursów walut

W Grupie MIRBUD jedynie MIRBUD S.A. generuje przychody w walucie obcej. W pierwszym półroczu roku 2025 Spółka MIRBUD S.A. generowała ok. 3% 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 pierwszym półroczu 2025 r. Emitent nie zabezpieczał przychodu walutowego transakcjami terminowymi sprzedaży walut.

Pozycje narażone na zmianę kursów walut	EUR		USD		Inne	
	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów						
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	1 342	7 015				
Zobowiązania handlowe i pozostałe	195	2 925				
Środki pieniężne	649	181				
Inne aktywa finansowe						
Razem	2 186	10 121				

Ryzyko zmiany kursów walut – wrażliwość na zmiany

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany kursów walut, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Spółki w zakresie rynków finansowych, zmiany kursów walut, które są „realnie możliwe”, oszacowane zostały na poziomie -10%/+10% na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku.

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

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę kursów walut (euro)		Wpływ na zysk/(stratę netto)		Wpływ na sumę bilansową	
	Stan na:	wzrost o 10%	spadek o 10%	wzrost o 10%	spadek o 10%
	30.06.2025				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów					
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	7 015	568	-568	702	-702
Zobowiązania handlowe i pozostałe	2 925	237	-237	293	-293

Środki pieniężne	649	53	-53	65	-65
Inne aktywa finansowe					
Razem	2.186	177	-177	219	-219

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%
	31.12.2024				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów					
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	7 015	568	-568	701	-701
Zobowiązania handlowe i pozostałe	2 925	237	-237	293	-293
Środki pieniężne	181	15	-15	18	-18
Inne aktywa finansowe					
Razem	10 120	820	-820	1 012	-1 012

Zarząd Emitenta szacuje, że w 2025 r udział przychodów w walucie euro obniży się o ok. 50% (będzie ulegał stopniowemu obniżeniu na przestrzeni 2025 r.) Na dzień 30.06.2025 r. Emitent nie posiadał zawartych transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym.

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

Obecnie banki w Polsce utrzymują zaostrzoną politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze budowlanym, jak i wobec osób starających się o uzyskanie kredytów hipotecznych. Spółki Grupy Kapitałowej planując kolejne projekty starają się brać pod uwagę sytuację rynkową poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów.

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

Ryzyka związane z koniunkturą:

- zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce

Przychody Spółek z Grupy MIRBUD w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też 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 sprawozdanie ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiągane przez Grupę, przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością.

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

Na rynek deweloperski bardzo silny wpływ mają programy rządowe wspierające budownictwo mieszkaniowe czy obniżające koszty kredytowania zakupu mieszkań. W okresach funkcjonowania programów koniunktura rośnie, a wyczerpanie środków na nie przeznaczonych i oczekiwanie na zapowiadany nowy rządowy program wpływa na jej ochłodzenie.

Na poziom koniunktury w branży deweloperskiej wpływ mają przede wszystkim koszty materiałów i pracy w branży budowlanej, które przekładają się na ceny nieruchomości. Dalszy wzrost cen materiałów oraz kosztów usługi generalnego wykonawstwa może przełożyć się na taki poziom wzrostu cen mieszkań, że spowoduje to ochłodzenie koniunktury na rynku pierwotnym.

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 Spółki.

- 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 zadawałających 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 perspektywę rozwoju Grupy.

- w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

Poziom aktywności handlowej i popyt na wynajem powierzchni komercyjnej 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. Decydujące są też zachowania i trendy konsumenckie.

Wystąpienie w przyszłości czynników negatywnie wpływających na rynek wynajmu powierzchni komercyjnej może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, oraz sytuację finansową jak również perspektywę dalszego rozwoju Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.

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 perspektywę rozwoju Grupy.

Ryzyka związane z konkurencją:

- w branży budowlanej

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

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

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

- w branży deweloperskiej

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

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

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

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

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

- dla działalności zarządzanych hal handlowych i wynajmu powierzchni komercyjnej

Główna działalność Grupy w zakresie najmu powierzchni handlowej i usługowej obejmuje najem na terenie kompleksu handlowego MARYWILSKA 44. Zarządzany przez Spółkę MARYWILSKA 44 należy do grupy obiektów handlowych promujących różnorodność ofert sklepów sieciowych i prowadzących działalność małych podmiotów gospodarczych, wciąż jest to rynek bardzo rozdrobniony. 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 działalności Spółki. Dodatkowo, nie można wykluczyć, iż w przyszłości inne podmioty gospodarcze zbudują duże kompleksy handlowe, które będą bezpośrednio konkurować z obiektami handlowymi przy ul. Marywilskiej 44 w obrębie m.st. Warszawy.

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółka prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki finansowe, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki. W takiej sytuacji Spółka mogłaby utracić niektórych odbiorców, co ograniczyłoby wielkość oferty i pogorszyłoby pozycję konkurencyjną Spółki. Spółka minimalizuje to ryzyko, poprzez zapewnienie w ramach współpracy szeregu korzyści dodatkowych wynikających z współpracy ze Spółką.

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 perspektywę rozwoju Spółek z Grupy.

W celu ograniczenia ryzyka wynikającego ze zmian przepisów prawa w szczególności prawa podatkowego Spółki podjęły następujące działania:

- monitorują zmiany prawa przez systematycznie rozwijany dział prawny
- korzystają z wewnętrznego jak i zewnętrznego doradztwa prawnego i podatkowego

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

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

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

Ryzyka związane z bieżącą działalnością

- ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

Do takich czynników należą:

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

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

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

- związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

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

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

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

- związane z infrastrukturą budowlaną

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

Wystąpienie któregośkolwiek 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.

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

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

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

- związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

Jednostki w umowach z inwestorami występują jako generalny wykonawca. Podpisane i realizowane umowy nakładają na Spółki szereg zobowiązań oraz określają konsekwencje niewywiązywania się z przyjętych na siebie obowiązków. Umowy takie przede wszystkim bardzo dokładnie określają terminy – zarówno wykonania zleconych prac, jak i dokonania innych czynności, np. usunięcia ewentualnych

usterek i wad w okresie gwarancyjnym. W przypadku niedotrzymania tych terminów Spółki mogą być zagrożone ryzykiem płacenia kar umownych.

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

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

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

b) budowa obiektów przemysłowych,

c) roboty instalacyjne.

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

Niezależnie od powyższego zapłata nieprzewidzianych kar umownych, czy też odszkodowań może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółek. Należy jednak zaznaczyć, iż w latach 2005-2024 z tytułu ryzyka związanego z karami za niewykonanie, nienależyte wykonanie, lub nieterminowe wykonanie zlecenia Spółki nie poniosły znaczących obciążeń.

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

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

Ponadto na podstawie art. 649¹ – 649⁵ Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor jest zobowiązana do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora.

Wystąpienie któregośkolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Spółek, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

- związane z procesem produkcyjnym

Umowy dotyczące realizacji kontraktów budowlanych zawierają szereg klauzul odnośnie do należytego i terminowego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad i usterek, z czym związane jest wniesienie kaucji gwarancyjnej lub zabezpieczenia kontraktu gwarancją ubezpieczeniową lub bankową.

Zabezpieczenie zwykle wnoszone jest w postaci gwarancji ubezpieczeniowej, bankowej lub kaucji pieniężnej w określonym terminie po podpisaniu kontraktu i rozliczane po zakończeniu realizacji kontraktu. Wysokość zabezpieczenia uzależniona jest od rodzaju kontraktu. Zwykle jego wysokość kształtuje się na poziomie 5-10% ceny kontraktowej.

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

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

Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

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

Narzędziami służącymi do utrzymania i korygowania strukturę kapitału mogą być:

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

Monitorowanie kapitału odbywa się za pomocą wskaźnika zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę zadłużenia finansowego (obejmujących bieżące i długoterminowe kredyty i pożyczki oraz inne zadłużenie finansowe wykazane w skonsolidowanym bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w skonsolidowanym bilansie wraz z zadłużeniem netto.

Wyczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024
Kredyty ogółem	460 279	355 772
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-117 390	-396 770
Zadłużenie netto	342 889	-40 998
Kapitał własny	1 120 131	1 097 146
Kapitał ogółem	1 463 020	1 056 149
Wskaźnik zadłużenia	23%	-4%

Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024
Dług netto	342 889	
EBITDA	179 754	207 605
Kapitał własny	1 120 131	1 097 146
Aktywa razem	2 595 223	2 416 747
dług netto/EBITDA	1,9	0,0
kapitał własny/aktywa ogółem	0,4	0,5

Ryzyko związane z posiadaniem udziałów w Marywilska 44**- Ryzyko nieuzyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej Spółki Marywilska 44**

W związku z pożarem, który miał miejsce w dniu 12 maja 2024 r. zniszczeniu uległo Centrum Handlowe Marywilska 44 położone przy ul. Marywilska 44 w Warszawie będące własnością Spółki Marywilska 44 Sp. z o. o. Spalone Centrum było objęte polisą ubezpieczeniową, m.in. od ognia. Istnieje ryzyko odmowy przez Ubezpieczyciela wypłaty odszkodowania lub znacznego zmniejszenia odszkodowania. Do dnia 30.06.2025 roku wydane zostały cztery kolejne decyzje o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 65 000 tys. zł. W dniu 11 lipca 2025 roku ubezpieczyciel podjął decyzję o wypłacie kolejnych dwóch zaliczek na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 18 621,7 tys. zł. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania spółka otrzymała środki dotyczące wszystkich przyznanych zaliczek. Natomiast do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie zakończyły się jeszcze czynności mające na celu stwierdzenie przyczyn pożaru i nie ma możliwości przewidzenia jak to wpłynie na wypłatę odszkodowania przez Ubezpieczyciela. Odmowa wypłaty środków z polisy wpłynęłaby negatywnie na przyszłe wyniki osiągnięte przez Spółkę MARYWILSKA 44, co przełoży się na wycenę udziałów w tym podmiocie.

Zarząd spółki stoi na stanowisku, iż zarówno dokonana analiza posiadanych przez Spółkę polis ubezpieczeniowych, jak i dotychczasowe ustalenia dokonane po zdarzeniu, nie wskazują na wystąpienie ryzyka odmowy wypłaty na rzecz Spółki odszkodowania w związku ze szkodą powstałą na skutek pożaru Centrum Handlowego Marywilska 44, który miał miejsce w dniu 12 maja 2024 r.

- Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym

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

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

- Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego Marywilska 44

Podjęte działania związane z tymczasową działalnością na terenie Kompleksu Handlowego MARYWILSKA 44 (Tymczasowe Miasteczko Handlowe oraz Park Handlowy) obarczone są ryzykiem nieosiągnięcia dostatecznie dużej skali działalności, co pozwoliłoby na odtworzenie hali, jej pełną komercjalizację w przyszłości oraz osiągnięcie progu rentowności dla działalności Spółki. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie ma możliwości przewidzenia jak będzie rozwijała się działalność w Tymczasowym Miasteczku Handlowym. Brak przywrócenia dawnej skali działalności może przełożyć się negatywnie na sytuację finansową Spółki Marywilska 44 Sp. z o. o.

- Ryzyko związane z brakiem przedłużenia umów dzierżawy

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. działalność zlokalizowaną w Warszawie przy ulicy Marywilskiej 44 prowadzi na terenach dzierżawionych od Miasta Stołecznego Warszawa oraz Miejskiego Przedsiębiorstwa Realizacji Inwestycji. Obecne umowy dzierżawy gruntów, na których Spółka prowadzi działalność operacyjną kończą się w 2034 oraz w 2036 roku. Przedłużenie ww. umów jest jednym z kluczowym czynników wpływających na decyzję w zakresie rozwoju Spółki, w tym powrót do pierwotnej

skali działalności. Spółka identyfikuje ryzyko związane z przeciągającym się procesem negocjacji, a tym samym wpływ na możliwość podjęcia strategicznych decyzji rozwojowych.

4.12. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

4.12.1. Kredyty i pożyczki

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółki z Grupy w I połowie 2025 roku i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD ZA I PÓŁROCZE ROKU 2025

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku. w tys. zł.

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	15 000	PLN		12 250	WIBOR 1M+marża	28.01.2026	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
MBANK S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	15 200		WIBOR 1M+marża	30.03.2027	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	16 000	PLN		16 000	WIBOR 1M+marża	31.10.2025	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	60 000	PLN	23 877	12 000	WIBOR 1M+marża	31.05.2028	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN		16 000	WIBOR 1M+marża	03.08.2025	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	34 916		WIBOR 1M+marża	04.10.2026	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	14 156		WIBOR 1M+marża	30.07.2033	
SANTANDER BANK POLSKA S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	19 799		WIBOR 1M+marża	14.03.2027	
Razem kredyty i pożyczki				107 948	56 250	164 198		

Na dzień 30.06.2025 r. wartość kredytów i pożyczek została wyceniona według zamortyzowanego kosztu. W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązania z tytułu pożyczek uległa zwiększeniu o kwotę 2.328 tys. PLN.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD według stanu na dzień 30 czerwiec 2025 roku. w tys. zł

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM Development S.A.	8 823	PLN	5 881	474	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	BANK SPÓŁDZIELCZY
MBANK	JHM Development S.A.	34 100	PLN	13 140	0	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	MBANK
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	JHM Development S.A.	39 050	PLN	0	4 944	WIBOR 3M+marża	31.03.2026	BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	JHM Development S.A.	42 750	PLN	7 841	0	WIBOR 3M+marża	30.06.2027	BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	2 278	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	BGK
BGK	Kobylarnia S.A.	38 000	PLN	30 997	5 000	WIBOR 1M+marża	30.12.2033	BGK
BGK	Kobylarnia S.A.	15 000	PLN	9 832	0	WIBOR 1M+marża	30.09.2026	BGK
ALIOR BANK S.A.	Kobylarnia S.A.	18 716	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	26.09.2035	ALIOR BANK S.A.
Razem kredyty i pożyczki				69 969	11 039	81 008		

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku. w tys.

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	15 000	PLN		12 326	WIBOR 1M+marża	28.01.2025	hipoteka kaucyjna na nieruchomościach
MBANK S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN		15 200	WIBOR 1M+marża	27.06.2025	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	16 000	PLN		16 000	WIBOR 1M+marża	31.10.2025	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	60 000	PLN		10 200	WIBOR 1M+marża	29.12.2025	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	20 000	PLN		13 767	WIBOR 1M+marża	03.08.2025	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	28 820		WIBOR 1M+marża	04.10.2026	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	15 053		WIBOR 1M+marża	30.07.2033	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
Razem kredyty i pożyczki				43 873	67 493	111 366		

Na dzień 31.12.2024 r. wartość kredytów i pożyczek została wyceniona według zamortyzowanego kosztu. W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek uległa zwiększeniu o kwotę 2.328 tys. PLN.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD S.A. na dzień 31 grudnia 2024 roku

Nazwa jednostki	Podmiot zobowiązany	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty - część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty - część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM Development S.A.	8 823	PLN	6 132	442	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
MBANK	JHM Development S.A.	34 100	PLN	6 675	0	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	hipoteka na nieruchomościach
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	JHM Development S.A.	39 050	PLN	2 293	0	WIBOR 3M+marża	31.03.2026	hipoteka na nieruchomościach
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	2 485	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	38 000	PLN	29 663	5 000	WIBOR 1M+marża	30.12.2033	hipoteka, poręczenie MIRBUD
ALIOR BANK S.A.	Kobylarnia S.A.	18 716	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	26.09.2032	zastaw
Razem kredyty i pożyczki				47 248	6 063	53 311		

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

Na dzień 30.06.2025 r. spółki z Grupy MIRBUD nie wykazywały zadłużenia z tytułu zaciągniętych pożyczek z wyjątkiem pożyczek wskazanych w powyższych tabelach.

4.12.2. Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji

Obligacje serii E

W dniu 26 listopada 2021 r. Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr XXV/2021 w sprawie dokonania przydziału 50.000 obligacji kuponowych zabezpieczonych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50.000 tys. zł (pięćdziesiąt milionów złotych) dokonał warunkowego przydziału obligacji serii E. Warunkiem skutecznego przydziału Obligacji inwestorom było dokonanie rozliczenia i rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w trybie delivery versus payment. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji jest dzień 17 grudnia 2021 r.

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

Środki z emisji zostały przeznaczone w szczególności na:

- a) nabycie udziałów w spółce Hakamore sp. z o.o. w upadłości
- b) zakup od wierzycieli spółki Hakamore przysługujących tym wierzycielom w stosunku do spółki wierzytelności, w tym obligacji lub doprowadzeniu do udostępnienia spółce Hakamore środków niezbędnych do zaspokojenia wszystkich wierzycieli;
- c) nabycie od Hakamore sp. z o.o. w upadłości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Łodzi jak i prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi.

Po umorzeniu postępowania upadłościowego Hakamore Sp. z o.o. w upadłości w styczniu 2024 r. została podpisana umowa sprzedaży wyżej opisanych nieruchomości na rzecz JHM DEVELOPMENT S.A. a tym samym cel emisji obligacji serii E został zrealizowany. Spółka Hakamore z dniem 1 stycznia 2024 r. postawiona została w stan likwidacji. Wykreślenie Spółki z KRS miało miejsce w dniu 2 sierpnia 2024 r.

Oprocentowanie obligacji było zmienne, oparte na stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki były płatne w okresach półrocznych. W dniu płatności odsetek przypadającym na 17.06.2025r., **Emitent dokonał całościowego przedterminowego wykupu łącznej liczby wyemitowanych Obligacji serii E.**

Obligacje serii F

W dniu 02 czerwca 2025 roku Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr VII/2025 w sprawie dokonania przydziału 60.000 obligacji kuponowych zabezpieczonych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 60,0 mln zł dokonał warunkowego przydziału obligacji serii F. Warunkiem skutecznego przydziału Obligacji inwestorom było dokonanie rozliczenia i rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w trybie delivery versus payment. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji był dzień 23.06.2025 r.

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, z której przeprowadzeniem nie wiąże się obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017r.

w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE (oferta skierowana była wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych).

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach półrocznych. W dniach płatności odsetek przypadających na 20.06.2028r oraz 20.12.2028r., Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 10% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 20.06.2029 r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom

4.12.3. Pożyczki udzielone

W dniu 14.12.2023 roku Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę pożyczki ze Spółką PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. w maksymalnej kwocie 120.000 tys. zł, z przeznaczeniem na sfinansowanie budowy Centrum magazynowo – logistyczno – produkcyjnego zlokalizowanego w Chościszowicach gmina Bolesławiec oraz prowadzenie bieżącej działalności gospodarczej. Na dzień 30.06.2025 roku zadłużenie z tytułu pożyczki wraz z wyceną wynosiło 112.801 tys. zł.

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

W dniu 03.06.2025 roku Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę pożyczki ze Spółką MRB 1 Sp. z o.o. w maksymalnej kwocie 35.000 tys. zł, z przeznaczeniem na sfinansowanie budowy Ośrodka Sportowo-rekreacyjnego na Olechowie- Janowie w formule PPP. Na dzień 30.06.2025 roku zadłużenie z tytułu pożyczki wraz z wyceną wynosiło 0 zł.

4.12.4. 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

Na dzień 30.06.2025 r.i 31.12.2024 r. stan poręczeń przedstawia poniższa tabela:

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD ZA I PÓŁROCZE ROKU 2025

Tabela: Poręczenia udzielone przez MIRBUD S.A. wg stanu na 30.06.2025 r. i 31.12.2024 r.

Wykaz udzielonych poręczeń dla innych podmiotów wg jednostek	Tytuł poręczenia	Wartość poręczenia tys. PLN		Wartość zobowiązania tys. PLN		
		Stan na:	Stan na:	Stan na:	Stan na:	data wygaśnięcia poręczenia
		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	
<u>Wobec jednostek powiązanych</u>		-	-	-	-	-
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	19 109	15 000	9 832		19.09.2026
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	23 303	9 318	2 899	3 520	31.12.2029
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	58 379		35 997		31.12.2029
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie emisji obligacji seria E		55 000		45 185	31.12.2026
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie emisji obligacji seria F	75 000		60 000		31.12.2026
<u>Wobec pozostałych jednostek</u>		-	-	-	-	-
<u>Razem</u>	-	<u>175 791</u>	<u>79 318</u>	<u>108 728</u>	<u>48 705</u>	

KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 30.06.2025 r. i 31.12.2024r Kobyłarnia S.A. udzieliła następujących poręczeń.

Tabela: Poręczenia udzielone przez Kobyłarnia S.A. stan na 30.06.2025 r. w tys. zł

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia na 31.12.2024	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2024 r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	MIRBUD S.A.	Linia gwarancyjna	120 000	-	30.11.2025

Tabela: Poręczenia udzielone przez Kobyłarnia S.A. stan na 31.12.2024 r. w tys. zł

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia na 31.12.2024	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2024 r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	MIRBUD S.A.	Linia gwarancyjna	120 000	-	30.11.2025

JHM DEVELOPMENT

Zestawienie zobowiązań warunkowych spółek z grupy JHM DEVELOPMENT na dzień 30.06.2025r. 31.12.2024 r, przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Zobowiązania warunkowe na dzień 30.06.2025 r.

Lp.	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Tytuł zobowiązania	Wartość poręczenia na 30.06.2025r	Wartość zobowiązania na 30.06.2025r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	Marywilska 44 sp. z o.o.	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.	650	650	05.07.2033
2	MIRBUD S.A.	Poręczenie majątkowe-zabezpieczenie kredytu w PKO BP S.A.	97 500	0	27.12.2026

Tabela: Zobowiązania warunkowe na dzień 31.12.2024 r

Lp.	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Tytuł zobowiązania	Wartość poręczenia na 31.12.2024r	Wartość zobowiązania na 31.12.2024r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	Marywilska 44 sp. z o.o.	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.	650	650	05.07.2033
2	MIRBUD S.A.	Poręczenie majątkowe-zabezpieczenie kredytu w PKO BP S.A.	97 500	0	22.06.2025



Marywilska 44 Sp. z o.o.

Zestawienie zobowiązań warunkowych Marywilska 44 sp. z o.o. na dzień 30.06.2025 i 31.12.2024 przedstawiają poniższe tabele.

Tabela: Zobowiązania warunkowe na dzień 30.06.2025 r

Lp.	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Tytuł zobowiązania	Wartość poręczenia na 30.06.2025r	Wartość zobowiązania na 30.06.2025r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	-	-	0	0	

Tabela: Zobowiązania warunkowe na dzień 31.12.2024 r

Lp.	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Tytuł zobowiązania	Wartość poręczenia na 31.12.2024r	Wartość zobowiązania na 31.12.2024r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	MIRBUD S.A.	Zabezpieczenie majątkowe pożyczki Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	0	0	
2	JHM DEVELOPMENT S.A.	Zabezpieczenie majątkowe hipoteka na rzecz administratora zabezpieczeń obligacji serii E	0	0	

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

Zgodnie z warunkami umowy:

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

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

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

Zmiany w zakresie gwarancji w okresie od zakończenia poprzedniego roku obrotowego wynikają z zakończenia prac rozpoczętych w poprzednich latach. W ocenie Zarządu Spółki, z uwagi na charakter potencjalnego zobowiązania oraz dotychczasową historię obciążeń z tego tytułu (sporadyczne przypadki na przestrzeni kilku lat), nie istnieje możliwość wiarygodnego wartościowego oszacowania zobowiązań

warunkowych z tego tytułu. Tym nie mniej Zarząd jest świadomy istnienia takiego ryzyka, dlatego też jest tworzona rezerwa na naprawy gwarancyjne.

Zobowiązania warunkowe z tytułu gwarancji usunięcia wad i usterek udzielone przez Spółki z Grupy MIRBUD inwestorom, powstałe, trwające w okresie od 01.01.2025 – do 30.06.2025r przedstawiają się następująco:

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2025	31.12.2024
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	885 612	822 894
Z tytułu usunięcia wad i usterek	590 363	550 369
Z tytułu zapłaty wierzytelności	77 720	119 317
Razem	1 553 695	1 492 581

4.13. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

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

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

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

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

W dniu 09.09.2024r działając zgodnie z art. 69 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz. U. tj. 2022.2554) Emitent poinformował, że w wyniku nabycia akcji spółki Torpol S.A. – kod LEI 259400HHPUDSWFR70D07 (dalej: „Spółka”) w transakcji na GPW w Warszawie, zawartej w dniu 09

września 2024 roku, MIRBUD Spółka Akcyjna – kod LEI 259400B45UFSRKN5V388, przekroczył 10% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy TORPOL S.A.

W dniu 18 grudnia 2024 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała zakupu 17.450 udziałów, co stanowi 92,78% głosów na zgromadzeniu wspólników w Spółce Transkol spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach. (za kwotę 77.500 tys. PLN)

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

4.14. Stanowisko Zarządu odnośnie do 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 01.04.2024 r. do dnia 31.03.2025 r. MIRBUD S.A. objęta jest ochroną ubezpieczeniową na podstawie umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 30.03.2024 r. - „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 18/MIRBUD/2024. Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia w 2024 roku, spółki: MIRBUD S.A., KOBYLARNIA S.A., JHM DEVELOPMENT S.A., PDC IC 217 sp. z o.o. zawierały szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą ich działalności.

Od dnia 01.04.2025 r. do dnia 31.03.2026 r. MIRBUD S.A. objęta jest ochroną ubezpieczeniową na podstawie umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 31.03.2025 r. - „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 19/MIRBUD/2025. Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia w 2025 roku, spółki: MIRBUD S.A., KOBYLARNIA S.A., JHM DEVELOPMENT S.A., PDC IC 217 sp. z o.o. zawierały szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą ich działalności.

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

W celu ochrony posiadanego majątku Marywilka 44 sp. z o.o. Spółka zawarła z TUIR ALLIANZ S.A. ubezpieczenie mienia i zysku przedsiębiorstw kompleksu handlowego w Warszawie obowiązujące od 01.04.2025r do 31.03.2026 r. Ponadto Spółka zawarła umowę ubezpieczeniową odpowiedzialności cywilnej oraz ubezpieczenia szkód powstałych w następstwie roszczeń z tytułu odpowiedzialności członków organów Spółki Kapitałowej.

W celu ochrony ubezpieczeniowej kontenerów handlowych Marywilka 44 sp. z o.o. Spółka zawarła z TUIR ALLIANZ S.A. ubezpieczenie ww. mienia obowiązujące od 26.10.2024r do 25.10.2025r.

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

Tabela: Najważniejsze umowy zawarte przez Spółki Grupy Kapitałowej w okresie od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. w tys. zł

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
10.01.2025	92.863	Gmina Miękinia	„Stworzenie warunków dla rozwoju Podstrefy Miękinia w ramach Legnickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej – UKŁAD KOMUNIKACYJNY”. Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum) KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum)
03.02.2025	128.964	GDDKiA	Projekt i budowa obwodnicy Kamienia Krajeńskiego i Sępólna Krajeńskiego z podziałem na 2 części: <ul style="list-style-type: none"> część 1: Projekt i budowa obwodnicy Kamienia Krajeńskiego w ciągu drogi krajowej nr 25 na odcinku od km 81+100 do km 84+405; część 2: Projekt i budowa obwodnicy Sępólna Krajeńskiego w ciągu drogi krajowej nr 25 na odcinku od km 90+540 do km 96+317. Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Lider Konsorcjum), MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum)
12.02.2024	144.700	Agencją Rozwoju Miasta Krakowa sp. z o.o.	Budowa budynku usługowego: Krakowskie Centrum Muzyki przy ul. Piastowskiej w Krakowie – II Etap
05.03.2025	188.481	AMW SINEVIA S.A.	Kompleksowe wykonanie robót drogowych, nawierzchni lotniskowych, placów manewrowych, parkingów na lotnisku w Świdwinie
05.03.2025	17.297	AMW SINEVIA S.A.	Kompleksowa budowa budynku Nziemnej Obsługi Statków Powietrznych (NOSP) wraz z infrastrukturą towarzyszącą w ramach zadania nr 54050 „Budowa budynku SIL i NOSP”
12.05.2025	110.056	Województwo Mazowieckie	Budowa drogi wojewódzkiej klasy G - zachodniej obwodnicy Mławy na odcinku między ulicą Gdyńską, a nowoprojektowaną drogą krajową S7. Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum), KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Partner Konsorcjum),
20.06.2025	216.884	GDDKiA	„Zaprojektowanie i rozbudowa drogi krajowej nr 25 na odcinku Biskupice Ołoboczne – Ostrów Wielkopolski”. Konsorcjum firm w składzie: <ul style="list-style-type: none"> KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni (Lider Konsorcjum), MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Partner Konsorcjum),

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

Ponadto w raportowanym okresie miały miejsce poniższe zdarzenia.

W dniu 09.01.2025 r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Warszawie (ul. Mazowiecka 14, 00-048 Warszawa), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Budowa drogi wojewódzkiej klasy G – zachodniej obwodnicy Mławy na odcinku między ulicą Gdyńską, a nowoprojektowaną drogą krajową S7” 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 Kobylni (Partner Konsorcjum),

Wartość oferty: 134 268 170,63 złotych brutto.

W dniu 07.03.2025 r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie (adres: ul. Mińska 25, 03-808 Warszawa), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Projekt i Rozbudowa drogi krajowej nr 9 na odcinku Skaryszew- do początku obwodnicy Iłży od km ok 20+700 do km ok 32+900 wraz z budową obwodnicy Skaryszewa” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 278 568 503,36 złotych brutto.

W dniu 14.03.2025 r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu (ul. ul. Siemiradzkiego 5a, 60-763 Poznań), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Zaprojektowanie i rozbudowa drogi krajowej nr 25 na odcinku Biskupice Ołoboczne - Ostrów Wielkopolski” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: Konsorcjum) firm w składzie:

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

Wartość oferty: 266 767 440,20 złotych brutto.

W dniu 24.03.2025r Emitent raportem bieżącym nr 11/2025 poinformował, że otrzymał zawiadomienie od Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Warszawie (dalej: Zamawiający) o unieważnieniu czynności wyboru oferty Emitenta w postępowaniu pn. „Budowa drogi wojewódzkiej klasy G – zachodniej obwodnicy Mławy na odcinku między ulicą Gdyńską, a nowoprojektowaną drogą krajową S7”.

Zamawiający dokonał unieważnienia wyboru oferty Emitenta zgodnie z zaleceniem Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych.

W dniu 25.03.2025 r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu (ul. Siemiradzkiego 5a, 60-763 Poznań), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Zaprojektowanie i budowa drogi ekspresowej S11 Ostrów Wlkp. – Kępno; odcinek I węzeł Przygodzice – węzeł Ostrzeszów Północ (bez węzła)” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta.

Wartość oferty: 549 441 000,00 złotych brutto.

W dniu 28.03.2025 r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Sądu Okręgowego w Suwałkach (ul. Waryńskiego 45, 16 - 400 Suwałki), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Budowa budynku dla Sądu Rejonowego w Suwałkach, przy ul. Utrata” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 72 201 000,00 złotych brutto.

W dniu 2.04.2025 r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Prokuratury Regionalnej w Gdańsku (ul. Wały Jagiellońskie 38, 80 – 853 Gdańsk), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n.

„Budowa budynku Prokuratury Regionalnej w Gdańsku wraz z zagospodarowaniem terenu” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 119 222 703,17 złotych brutto.

W dniu 7.04.2025 r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Warszawie (ul. Mazowiecka 14, 00-048 Warszawa), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Budowa drogi wojewódzkiej klasy G – zachodniej obwodnicy Mławy na odcinku między ulicą Gdyńską, a nowoprojektowaną drogą krajową S7” jako najkorzystniejsza została ponownie 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: 134 268 170,63 złotych brutto.

W dniu 23.04.2025 roku Emitent otrzymał zwrótnie podpisaną umowę ramową (dalej: Umowa Ramowa) zawartą pomiędzy Konsorcjum (dalej: Konsorcjum) firm w składzie:

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

a spółką Centralny Port Komunikacyjny sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Aleje Jerozolimskie 142B, 02-305 Warszawa), której przedmiotem jest określenie zasad i sposobu zawierania Umów Wykonawczych oraz ramowych warunków, na jakich będą zawierane Umowy Wykonawcze dla zadania pn. Projekt i budowa układu drogowego łączącego teren lotniska CPK z siecią dróg publicznych. Umowa Ramowa będzie wykonywana równolegle z pozostałymi Umowami Ramowymi zawartymi z innymi Wykonawcami po przeprowadzeniu Postępowania Ramowego, aby umożliwić wszystkim Wykonawcom udział w Postępowaniach Wykonawczych. Maksymalna wartość Umów Wykonawczych: 2 279 054 486,00 złotych netto. Okres Realizacji Umowy Ramowej: 72 miesiące od daty podpisania Umowy Ramowej.

W dniu 29.04.2025r Emitent poinformował, że otrzymał zawiadomienie od Prokuratury Regionalnej w Gdańsku (dalej: Zamawiający) o unieważnieniu czynności wyboru oferty Emitenta w postępowaniu pn. „Budowa budynku Prokuratury Regionalnej w Gdańsku wraz z zagospodarowaniem terenu”. Zamawiający dokonał unieważnienia wyboru oferty Emitenta oraz dokona ponownego badania i oceny ofert.

W dniu 12.05.2025 r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu (adres: ul. Siemiradzkiego 5a, 60-763 Poznań), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Zaprojektowanie i budowa drugiej jezdni obwodnicy Wyrzyska w ciągu drogi ekspresowej S10 wraz z wzmocnieniem jezdni istniejącej do KR6” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 121 304 086,11 złotych brutto.

W dniu 14.05.2025 r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Prokuratury Regionalnej w Gdańsku (adres: ul. Wały Jagiellońskie 38, 80-853 Gdańsk), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Budowa budynku Prokuratury Regionalnej w Gdańsku wraz z zagospodarowaniem terenu” jako najkorzystniejsza została ponownie wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 119 222 703,17 złotych brutto.

W dniu 27.05.2025 r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – AMW SINEVIA Sp. z o.o. (ul. Paderewskiego 6, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki), iż w postępowaniu o oznaczeniu SVA/466-21/2025 jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 84 501 000,00 złotych brutto.

W dniu 13.06.2025 r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – AMW SINEVIA Sp. z o.o. (ul. Paderewskiego 6, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki), iż w postępowaniu o oznaczeniu SVA/4620-70/2025 jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 83 422 119,01 złotych brutto.

W dniu 20.06.2025 r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego Gminy Sławków (adres siedziby: Rynek 1, 41-260 Sławków), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Budowa łącznika drogowego pomiędzy Drogą Krajową nr 94 a Euroterminalem i stacją PKP LHS w Sławkowie dla rozwoju transportu intermodalnego” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 189 585 960,59 złotych brutto.

W dniu 20.06.2025 r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Zielonej Górze (adres: ul. Bohaterów Westerplatte 31, 65-950 Zielona Góra), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Zaprojektowanie i budowa obwodnicy miejscowości Wschowa i Dębowa Łęka w ciągu drogi krajowej nr 12” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 158 350 669,55 złotych brutto.

W dniu 24.06.2025 r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – PCO Spółka Akcyjna (adres: ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego 28, 03-982 Warszawa), iż w postępowaniu w ramach zapytania ofertowego p.n. „Rozbiórka istniejącego budynku D i budowa nowego budynku produkcyjnego 4-kondygnacyjnego wraz z instalacjami i infrastrukturą towarzyszącą w Warszawie, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 28” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 131 205 330,00 zł brutto

POZOSTAŁE SPÓŁKI W GRUPIE

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

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

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

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
02.07.2025	96.929	Skarb Państwa – Prokuratura Regionalna w Gdańsku	realizacja zamówienia publicznego pn.: „Budowa budynku Prokuratury Regionalnej w Gdańsku wraz z zagospodarowaniem terenu”.
03.07.2025	67.823	AMW SINEVIA Sp. z o.o.	realizacja zadania o oznaczeniu SVA/4620-70/2025
18.07.2025	49.500	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy	Zawarcie przez spółkę zależną Emitenta JHM DEVELOPMENT S.A. budowa w formule generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego w stanie deweloperskim wraz z infrastrukturą techniczną, parkingami oraz przebudową i rozbudową układu drogowego.
21.07.2025	98.621	GDDKiA	„Zaprojektowanie i budowa drugiej jezdni obwodnicy Wyrzyska w ciągu drogi ekspresowej S10 wraz z wzmocnieniem jezdni istniejącej do KR6”.
21.07.2025	446.700	GDDKiA	„Zaprojektowanie i budowa drogi ekspresowej S11 Ostrów Wlkp. – Kępno; odcinek I węzeł Przygodzice – węzeł Ostrzeszów Północ (bez węzła)”.
21.07.2025	46.524	PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. z siedzibą w Warszawie	<p>ciągła wymiana szyn i podkładów w torze nr 1 linii kolejowej nr 281 Oleśnica – Chojnice (odcinek Kcynia – Nakło nad Notecią) oraz w torze nr 1 linii kolejowej nr 356 Poznań Wschód – Bydgoszcz Główna (na odcinku granica IZ – Kcynia) wraz z robotami towarzyszącymi”. konsorcjum firm z Grupy MIRBUD w składzie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum) oraz • PBS Transkol Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (Partner Konsorcjum)
22.07.2025	154.135	Gmina Sławków	Budowa łącznika drogowego pomiędzy Drogą Krajową nr 94 a Euroterminalem i stacją PKP LHS w Sławkowie dla rozwoju transportu intermodalnego”.
28.07.2025	68.702	AMW SINEVIA Sp. z o.o.	Realizacja zadania o oznaczeniu SVA4/W/DI-IPI/2025/00509.

W dniu 01.07.2025r. Emitent otrzymał zawiadomienie od Zamawiającego – Sądu Okręgowego w Suwałkach (ul. Waryńskiego 45, 16 - 400 Suwałki) o unieważnieniu czynności wyboru oferty Emitenta w postępowaniu pn. „Budowa budynku dla Sądu Rejonowego w Suwałkach, przy ul. Utrata”, o którym informował w raporcie bieżącym nr 14/2025

W dniu 03.07.2025 r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – AMW SINEVIA Sp. z o.o. (adres: ul. Paderewskiego 6, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia o oznaczeniu SVA/466-100/2025 Zadanie nr 42282 jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 38 708 100,00 zł brutto.

POZOSTAŁE SPÓŁKI W GRUPIE

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

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

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

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

W raportowanym okresie nie nastąpiły zmiany w strukturze jednostki gospodarczej. Nastąpiły natomiast zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej MIRBUD wynikające z:

- zakupu udziałów w Przedsiębiorstwie Budownictwa Specjalistycznego Transkol sp. z o.o.

W dniu 18 grudnia 2024 roku zakupiono 92,78% udziałów w kapitale zakładowym i takiej samej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników spółki Przedsiębiorstwo Budownictwa Specjalistycznego „Transkol” Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach.

W dniu 18 grudnia 2024 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwały o dobrowolnym umorzeniu za wynagrodzeniem 1 323 udziałów

W dniu 04.02.2025 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie dobrowolnego umorzenia za wynagrodzeniem 8 udziałów. Umorzenie udziałów finansowane było z zysku netto zgromadzonego na kapitale zapasowym. Wartość nominalna udziału nie uległa zmianie i wynosi nadal 100 zł.

W wyniku przeprowadzonych operacji umorzenia udziałów na dzień sporządzenia sprawozdania jedynym udziałowcem spółki, posiadającym 17 450 udziałów, co stanowi 100% udziału w kapitale zakładowym jest MIRBUD S.A.

Transkol Sp. z o.o. specjalizuje się w budowie, remontach i modernizacji stacji, szlaków i bocznic kolejowych.

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

8. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD nie publikowały prognoz wyników finansowych dotyczących roku 2025.

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

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

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

Czynników zewnętrznych

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

Czynników wewnętrznych:

- kondycji finansowej Spółek z Grupy w szczególności MIRBUD S.A.,
- ugruntowanej pozycji w sektorze budownictwa kubaturowego przemysłowego,
- systematycznego rozwoju Grupy w branży inżynieryjno-drogowej,
- systematycznego wypełniania portfela zamówień na lata 2025 – 2028,
- zdywersyfikowanego portfela zamówień na lata 2025 – 2028,
- dalszego rozwijania działalności deweloperskiej poprzez realizację projektów w Łodzi, Poznaniu, Koninie, Bydgoszczy, Jastrzębiej Górze,
- rozwijania segmentu budownictwa kolejowego i energetycznego
- odbudowy, komercjalizacji i ściągłości czynszów w CH MARYWILSKA 44 sp. z o.o.,
- wysokości poziomu marży na realizacji kontraktów osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji oraz 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,
- osiągania zgodnych z planowanymi wyników finansowych przez spółki zależne w Grupie.

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

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

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

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

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

Założeniem efektywnego systemu kontroli wewnętrznej w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych.

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

- stosowanie w Grupie jednolitych zasad rachunkowości w zakresie wyceny, ujęcia i ujawnień zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej,
- kontrole i stały monitoring jakości danych wejściowych, wspierane przez systemy finansowe, w których zdefiniowano reguły poprawności danych (Przygotowanie danych w systemach źródłowych podlega sformalizowanym procedurom operacyjnym i akceptacyjnym, które określają zakres kompetencji poszczególnych osób.)
- stosowanie wewnętrznych mechanizmów kontrolnych, w tym: rozdział obowiązków, przynajmniej dwustopniowa autoryzacja danych, weryfikacja poprawności otrzymanych danych,
- zdefiniowanie kompetencji oraz sformalizowanie procesu sporządzania sprawozdania finansowego, (Proces sprawozdawczy realizują wykwalifikowani pracownicy dysponujący stosowną wiedzą i doświadczeniem. Pod nadzorem Członka Zarządu- Dyrektora Pionu)
- zdefiniowanie zasad i kontroli przestrzegania obiegu dokumentów finansowo-księgowych oraz weryfikację w zakresie merytorycznym, formalnym i rachunkowym,
- prowadzenie ewidencji zdarzeń gospodarczych w zintegrowanym systemie finansowo-księgowym, którego konfiguracja odpowiada obowiązującym w Spółkach Grupy zasadom rachunkowości oraz zawiera instrukcje i mechanizmy kontrolne zapewniające spójność i integralność danych,
- mapping danych z systemów źródłowych na sprawozdania finansowe wspomagający prawidłową prezentację danych;
- niezależną ocenę sprawozdania finansowego dokonywaną przez niezależnego audytora zewnętrznego.

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

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

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

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

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

W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki jednym z podstawowych elementów kontroli jest badanie rocznego sprawozdania finansowego i przegląd półrocznego sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta celem wyrażenia przez niego opinii i raporcie czy sprawozdanie finansowe jest prawidłowe oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową MIRBUD S.A., jak i jej wynik finansowy. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej z opinią biegłego rewidenta przedstawiane jest Radzie nadzorczej do zaopiniowania i Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy do zatwierdzenia.

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

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

- wstępna ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz rocznego sprawozdania finansowego Spółki;
- wstępna ocena sprawozdania Zarządu z działalności grupy kapitałowej Spółki oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Spółki,
- wstępna ocena wszelkich dokumentów finansowych przedkładanych Radzie Nadzorczej,
- opiniowanie podstawowych zasad istniejącego w Spółce systemu sprawozdawczości finansowej oraz rachunkowości, w tym kryteriów konsolidacji wyników poszczególnych podmiotów z grupy kapitałowej Spółki;
- przedstawianie Radzie Nadzorczej wniosków i rekomendacji dotyczących zasadności zmiany systemu sprawozdawczości finansowej istniejącego w Spółce i grupie kapitałowej Spółki, a także informowanie

Rady Nadzorczej o istotnych, znanych Komitetowi nieprawidłowościach takiego systemu lub ryzykach związanych z jego organizacją i funkcjonowaniem.

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

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 31 grudnia 2024 roku nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

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

12. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

12.1. Akcjonariat

12.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2025 r. do 30.06.2025r.

W okresie 01.01-30.06.2025 r. MIRBUD S.A. dokonywała wypłaty dywidendy.

W dniu 15 maja 2025 roku Zarząd Spółki MIRBUD S.A. zwrócił się z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy MIRBUD S.A. o dokonanie podziału zysku jednostkowego netto osiągniętego w roku obrotowym 2024 poprzez wypłatę dywidendy w kwocie 9.908 tys. PLN, tj. 0,09 zł brutto na jedną akcję oraz przeznaczeniu pozostałej części zysku w kwocie 86.011 tys. PLN na kapitał zapasowy. Rada Nadzorcza MIRBUD S.A. na posiedzeniu w dniu 16 maja 2025 roku zaopiniowała wniosek jednogłośnie pozytywnie.

W dniu 13 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę nr 10/20254 dotyczącą podziału zysku netto Spółki za rok 2024. Zgodnie z podjętą uchwałą Walne Zgromadzenie postanowiło przeznaczyć część zysku za rok obrotowy 2024 w kwocie 11.009.300,00 złoty na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Emitent, tj. 0,10 złoty brutto na jedną akcję oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 84.910.024,72 złotych i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki.

W dniu 13 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę nr 11/2025 dotyczącą wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy Emitenta. Za dzień dywidendy przyjęto 01 lipca 2024 roku, natomiast za dzień wypłaty dywidendy 08 sierpnia 2025 roku. Dywidenda została wypłacona w wyznaczonym terminie.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy KOBYLARNIA S.A. z dnia 20.05.2025 r. uchwałą nr 5/2025 postanowiło zysk netto Spółki osiągnięty w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2024 do 31.12.2024 w kwocie 25 755 798,84 zł przeznaczyć w całości na kapitał zapasowy Spółki.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. z dnia 20 maja 2025 r. Uchwałą nr 9/2025 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2024 postanowiło zysk netto w wysokości 57.315.515,24 zł osiągnięty w roku obrotowym obejmującym okres od dnia 1 stycznia 2024 r. do dnia 31 grudnia 2024 r. przeznaczyć na wypłatę dywidendy w wysokości 6.228.000,00 zł oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 51.087.515,24 i przeznaczyć ją na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPEMENT S.A. z dnia 20 maja 2025 r. Uchwałą nr 10/2025 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2024 i przeznaczeniu z tego zysku na wypłatę dywidendy kwoty w wysokości 6.228.000,00 zł postanowiło ustalić dzień dywidendy na dzień 28 maja 2025 roku oraz dzień wypłaty dywidendy na dzień 10 lipca 2025 roku. Dywidenda została wypłacona w wyznaczonym uchwałą terminie

W dniu 12.02.2025 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników PBS TRANSKOL sp. z o.o. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy z kapitału zapasowego dla Wspólnika Spółki w kwocie 40 135 000,00 zł ustalając dzień wypłaty dywidendy na dzień 14 lutego 2025 r.

12.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych

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

12.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy

MIRBUD S.A.

Na dzień 30.06.2025 r. i 31.12.2024 r. Kapitał zakładowy podzielony jest na 110 093 000 akcji na okaziciela w pełni opłaconych o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego na dzień 30.06.2025r i dzień publikacji sprawozdania.

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	gotówka	11.12.2009r.
6	F	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	03.03.2010r.
7	G	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	19.05.2010r.
8	H	10 000 000	0,10 zł	1 000	gotówka	18.08.2010r.
9	I	7 492 500	0,10 zł	749	gotówka	26.05.2014r.
10	J	2 873 947	0,10 zł	287	gotówka	11.09.2019r.
11	K	6 377 753	0,10 zł	638	gotówka	30.09.2019r.
12	L	18 348 800	0,10 zł	1 835	gotówka	25.06.2024r.
Razem		110 093 000		11 009		

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień publikacji raportu

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
Jerzy Mirgos	41 785 000	37,95%	41 785 000	37,95%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	12 025 773	10,92%	12 025 773	10,92%
TFI PZU S.A.	5 589 481	5,08%	5 589 481	5,08%
PTE PZU S.A.	5 508 430	5,00%	5 508 430	5,00%
Pozostali akcjonariusze	45 184 316	41,03%	45 184 316	41,03%
Razem	110 093 000	100,00%	110 093 000	100,00%

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 30.06.2025 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
Jerzy Mirgos	41 763 000	37,93%	41 763 000	37,93%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	12 025 773	10,92%	12 025 773	10,92%
TFI PZU S.A.	5 589 481	5,08%	5 589 481	5,08%
PTE PZU S.A.	5 508 430	5,00%	5 508 430	5,00%
Pozostali akcjonariusze	45 206 316	41,05%	45 206 316	41,05%
Razem	110 093 000	100,00%	110 093 000	100,00%

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31.12.2024 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział akcji w ogólnej liczbie głosów
Jerzy Mirgos	41 763 000	37,93%	41 763 000	37,93%
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	14 229 550	12,93%	14 229 550	12,93%
TFI PZU S.A.	5 589 481	5,08%	5 589 481	5,08%
Pozostali akcjonariusze	48 510 969	44,06%	48 510 969	44,06%
Razem	110 093 000	100,00%	110 093 000	100,00%

KOBYLARNIA S.A.

Kapitał zakładowy KOBYLARNIA S.A. na dzień 30.06.2025 roku wynosił 30 000 000 zł (trzydzieści milionów złotych) i dzielił się na 300 000 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego KOBYLARNIA S.A. na dzień 30.06.2025 r. i dzień 31.12.2024r.

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

Tabela: Struktura posiadanych akcji na 30.06.2025 r. i 31.12.2024 roku.

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

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2025 roku wynosił 173 000 000 zł (sto siedemdziesiąt trzy miliony złotych) i dzielił się na 69 200 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2025 r. i 31.12.2024 r.

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

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 30.06.2025 r. i 31.12.2024 r.

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

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

Marywilska 44 Sp. z o.o.

Na kapitał zakładowy spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. składa się 1 339 800 udziałów. Wysokość kapitału zakładowego Spółki na dzień 30.06.2025 r. wynosiła 66 900 tys. zł, a struktura udziałowców przedstawiała się następująco:

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilska Sp. z o.o. na 30.06.2025 r. dzień publikacji sprawozdania.

Nazwa	Liczba udziałów	Cena nominalna	Kapitał zarejestrowany w tys. PLN	Data rejestracji	Sposób pokrycia
JHM DEVELOPMENT S.A.	1 339 800	50,00 zł	66 900	24.11.2014	gotówka
Razem	1 339 000	50,00 zł	66 900		

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilska Sp. z o.o. na dzień 31.12.2024 r.

Nazwa	Liczba udziałów	Cena nominalna	Kapitał zarejestrowany w tys. PLN	Data rejestracji	Sposób pokrycia
MIRBUD S.A.	905 100	50,00 zł	45 255	05.04.2022	gotówka
JHM DEVELOPMENT S.A.	1 339 800	50,00 zł	66 900	24.11.2014	gotówka
Udziały własne	905 100	50,00 zł	45 255	w trakcie	gotówka
Razem	3 150 000		157 500		

W dniu 22.07.2024 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała sprzedaży 905.100 udziałów w kapitale zakładowym Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. do spółki Marywilska 44 sp. z o.o., celem ich umorzenia za wynagrodzeniem w wysokości 90.510 tys. złotych.

W dniu 2.04.2025 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała sprzedaży 905.100 udziałów w kapitale zakładowym Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. do spółki Marywilska 44 sp. z o.o., celem ich umorzenia za wynagrodzeniem w wysokości 90.510 tys. złotych.

Umorzenie 1.810.200 udziałów własnych, o łącznej wartości nominalnej 90,51 mln zł zgodnie z Uchwałą nr 2/12/2024 z 18.12.2024 r. NZW nastąpi na podstawie art.199 § 1 w związku z art.263 § 1 Kodeksu spółek handlowych i w związku z postanowieniem § 12 ust.2 Umowy Spółki: planowane umorzenie własnych udziałów nabytych przez Spółkę połączone jest z obniżeniem kapitału zakładowego Spółki z kwoty 157,5 mln zł o kwotę 90,51 mln zł do kwoty 66,99 mln zł. Umorzenie nastąpi zgodnie z art.199 § 7 Kodeksu spółek handlowych z chwilą zarejestrowania obniżenia kapitału zakładowego.

Z dniem 03 czerwca 2025 udziały Marywilska S.A. sp. z o.o. w liczbie 1.810.200 szt o wartości nominalnej 90.510 tys. zł zostały umorzone.

TOB «МІРБУД»

Kapitał zakładowy TOB «МІРБУД» wynosi 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 30 czerwca 2025 r. wynosi 205.675,62 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 30 czerwca 2025 r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 330.877,09 zł.

Kapitał zakładowy TOB «МІРБУД» wynosi 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 31 grudnia 2024 r. wynosi 232.068,67 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 31 grudnia 2024 r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 330.877,09 zł.

Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o.

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

W transakcji zakupu udziałów uczestniczyła również Spółka z Grupy MIRBUD S.A. – Marywilska 44 Sp. z o.o., która w dniu 29 listopada 2023 roku nabyła 20.800 udziałów w kapitale zakładowym Spółki będącej przedmiotem umowy sprzedaży. Wartość nominalna udziału wynosiła 50 PLN każdy, co daje łączną wartość

nominalną 1.040 tys. PLN, co stanowi 50,12% kapitału zakładowego Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.

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

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

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa MIRBUD posiadała łącznie 85,19% udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.

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

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

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o. na dzień 31.12.2024r.

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

PBS TRANSKOL sp. z o.o.

Kapitał zakładowy spółki na dzień 30.06.2025 wynosi 2 832 000,00 jest w całości opłacony i dzieli się na 17 450 udziałów o wartości nominalnej 100 zł. Udziały są równe i niepodzielne.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego PBS TRANSKOL sp. z o.o. na dzień 30.06.2025 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych udziałów	Udział w kapitale zakładowym.	Liczba głosów	% udział w ogólnej liczbie głosów
MIRBUD	17 450	100%	17 450	100%
Udziały umorzone	10 870	0,00%	10 870	0,00%
Razem	28 320	100%	28 320	100%

W dniu 04.02.2025 Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie dobrowolnego umorzenia za wynagrodzeniem 8 udziałów. Umorzenie udziałów finansowane było z zysku netto zgromadzonego na kapitale zapasowym, nie była zmieniana wartość nominalna udziału i wynosi nadal 100 zł.

W wyniku przeprowadzonych operacji umorzenia udziałów na dzień sporządzenia sprawozdania jedynym udziałowcem spółki, posiadającym 17 450 udziałów, co stanowi 100% udziału w kapitale zakładowym jest MIRBUD S.A.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego PBS TRANSKOL sp. z o.o. na dzień 31.12.2024 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych udziałów	Udział w kapitale zakładowym.	Liczba głosów	% udział w ogólnej liczbie głosów
MIRBUD	17 450	99,81%	17 450	99,81%
pozostali udziałowcy	33	0,19%	33	0,19%
Udziały umorzone	10 837	0,00%	10 837	0,00%
Razem	28 320	100%	28 320	100%

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

MIRBUD S.A.

Łączna liczba akcji MIRBUD S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2025r. ,31.12.2024, i na dzień sporządzenia raportu przedstawia się następująco:

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

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	41 785 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 4 178 500 zł	37,95%
RAZEM		41 785 000 akcji	37,95%

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2025r i 31.12.2024r

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	41 763 000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja o łącznej wartości 4 176 300 zł	37,93%
RAZEM		41 763 000 akcji	37,93%

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

W okresie objętym sprawozdaniem wszystkie akcje JHM DEVELOPMENT S.A. znajdowały się w posiadaniu MIRBUD S.A.

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

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

Na dzień 30.06.2025 r. oraz po dniu bilansowych do dnia sporządzenia sprawozdania poza informacjami ujawnionymi w niniejszym sprawozdaniu i raportach bieżących emitent nie miał informacji o umowach, w wyniku których w przyszłości mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy Emitenta.

12.1.6. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce programy akcji pracowniczych nie występują.

12.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za 2025 r.

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

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej zniszczonej w pożarze wynosiła po konsolidacji 110.930 tys. PLN tys. PLN.

Majątek objęty jest polisą ubezpieczeniową m.in. od ognia. Trwa proces likwidacji szkody przez Ubezpieczyciela. W dniu 26 lipca 2024 r. wydana została decyzja o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy. Zarząd Spółki szacuje, że jego wypłata z polisy ubezpieczeniowej nastąpi jeszcze w tym roku i wyniesie około 110.028 tys. PLN. Na dzień 30.06.2025 tytułem zaliczki na odszkodowanie wypłacono łącznie kwotę 83 mln zł.

Dla celów sporządzenia sprawozdania wykazany został odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnej w księgach spółki Marywilska 44 oraz szacunkowy przychód z ubezpieczenia – pozycje te ujęte zostały w 2024 roku odpowiednio w pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych.

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

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 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. Zarząd MIRBUD S.A. nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2025– 30.06.2025

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

W dniu 19 grudnia 2024 roku Rada Nadzorcza Emitenta podjęła Uchwałę w sprawie powołania do składu Zarządu MIRBUD S.A. Panią Annę Więzowską z dniem 1 stycznia 2025 roku.

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2024– 31.12.2024

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

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

Skład Rady Nadzorczej Emitenta w okresie 01.01.2025r – 30.06.2025 roku uległ zmianie.

W dniu 13 czerwca 2025 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. Pana Wiktora Askanasa.

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. na dzień 30.06.2025r i dzień publikacji sprawozdania

Imię i nazwisko	Stanowisko
Radosław Niewiadomski	Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Jacek Tucharz	Członek Rady Nadzorczej.
Jerzy Łuczak	Członek Rady Nadzorczej
Killion Munzele Munyama	Członek Rady Nadzorczej.
Tadeusz Gruchała	Członek Rady Nadzorczej – od 01.01.2025r.
Wiktor Askanas	Członek Rady Nadzorczej – od 13.06.2025r

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. na dzień 31.12.2024 r

Imię i nazwisko	Stanowisko
Radosław Niewiadomski	Przewodniczącego Rady Nadzorczej - od 14.04.2024
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Jacek Tucharz	Członek Rady Nadzorczej
Bartosz Wilczak	Członek Rady Nadzorczej
Jerzy Łuczak	Członek Rady Nadzorczej – od 18.03.2024 r.
Killion Munzele Munyama	Członek Rady Nadzorczej – od 01.08.2024r.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2025 do 30.06.2025 nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2025 r. i dzień publikacji sprawozdania

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

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2024 r.

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2025 – 30.06.2025 r.

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

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

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

KOBYLARNIA S.A.

Skład Zarządu Spółki w okresie od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Zarządu KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2025 – 30.06.2025 r.

Zarząd	
Karolina Lewandowska	Prezes Zarządu
Michał Niemyt	Wiceprezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Członek Zarządu
Sławomir Nowak	Członek Zarządu (do 31.03.2025r)

Z dniem 31 marca 2025 r. rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu złożył Pan Sławomir Nowak.

Tabela: Skład Zarządu KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2025 – 30.06.2025 r.

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

Tabela: Skład Rady Nadzorczej KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

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

Marywilska 44 Sp. z o.o.

Skład Zarządu spółki zależnej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2025 – 30.06.2025 r. nie uległ zmianie.

Tabela: Skład Zarządu Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2025 – 30.06.2025 r.

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

Tabela: Skład Zarządu Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

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

Skład oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej spółki zależnej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2025 - 30.06.2025 r. nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2025 – 30.06.2025 r.

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

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

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

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

PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o.

Skład Zarządu spółki zależnej PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o. w okresie 01.01.2025 – 30.06.2025 r. nie uległ zmianie.

Tabela: Skład Zarządu PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o. w okresie 01.01.2025 – 30.06.2025 r.

Zarząd	
Kaja Mirgos-Kwiatkowska	Prezes Zarządu
Piotr Taras	Członek Zarządu

Tabela: Skład Zarządu PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o. w okresie 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

Zarząd	
Kaja Mirgos-Kwiatkowska	Prezes Zarządu
Piotr Taras	Członek Zarządu

Rada nadzorcza nie występuje.

PBS TRANSKOL sp. z o.o.

Skład Zarządu spółki zależnej PBS TRANSKOL sp. z o.o. w okresie 01.01.2025 – 30.06.2025 r. uległ zmianie.

Tabela: Skład Zarządu PBS TRANSKOL Sp. z o.o. w okresie 01.01.2025 – 30.06.2025r i na dzień publikacji sprawozdania

Zarząd	
Arkadiusz Arciszewski	Prezes Zarządu
Jerzy Molenda	Wice Prezes
Jerzy Mirgos	Członek Zarządu

Tabela: Skład Zarządu PBS TRANSKOL Sp. z o.o. w okresie 01.01.2024 – 31.12.2024 r.

Zarząd	
Wojciech Kowalski	Prezes Zarządu (do 18.12.2024r)
Arkadiusz Arciszewski	Prezes Zarządu (od 19.12.2024r)
Jerzy Molenda	Wice Prezes

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

Pani Kaja Mirgos-Kwiatkowska pełniąca od dnia 02.01.2020 r. obowiązki członka zarządu (obecnie Prezesa Zarządu) JHM DEVELOPMENT S.A, od dnia 01.08.2020 r. obowiązki członka zarządu Marywilska 44 sp. z o.o., od dnia 04.12.2023 r. obowiązki Prezesa Zarządu PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o. jest córką Pana Jerzego Mirgos Prezesa Zarządu MIRBUD S.A. posiadającego na dzień 30.06.2025r 37,93% akcji Emitenta.

12.6. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących**MIRBUD S.A.***Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w jednostce dominującej w okresie 01.01.2025r–30.06.2025r*

Nazwa organu	Stanowisko	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Z tytułu udzielonych poręczeń	Wynagrodzenie w jednostkach zależnych	Łącznie
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	759	0	0	0	0	0	510	1 269
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu	793	0	0	0	0	0	206	999
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu	683	0	0	0	0	0	36	719
Tomasz Sałata	Członek Zarządu	660	0	0	0	0	0	0	660
Anna Więzowska	Członek Zarządu	548	0	0	0	0	0	109	657
Ewa Przybył	Prokurent	175	0	0	0	0	0	0	175
Krzysztof Dobiński	Prokurent	275	0	0	0	0	0	0	275
Piotr Lewandowski	Prokurent	202	0	0	0	0	0	0	202
Radosław Niewiadomski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	39	0	0	0	0	0	9	48
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	36	0	0	0	0	0	39	75
Jacek Tucharz	Członek Rady Nadzorczej	27	0	0	0	0	0	0	27
Jerzy Łuczak	Członek Rady Nadzorczej	30	0	0	0	0	0	0	30
Kilion Munyama	Członek Rady Nadzorczej	28	0	0	0	0	0	0	28
Tadeusz Gruchła	Członek Rady Nadzorczej	23	0	0	0	0	0	0	23
Wiktor Askanas	Członek Rady Nadzorczej	0	0	0	0	0	0	0	0
RAZEM		4 278	-	-	-	-	-	909	5 187

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

Nazwa organu	Stanowisko	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Z tytułu udzielonych poręczeń	Wynagrodzenie w jednostkach zależnych	Łącznie
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu	759	0	0	0	0	0	450	1 209
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu	690	0	0	0	0	0	309	999
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu	684	0	0	0	0	0	37	721
Tomasz Sałata	Członek Zarządu	649	0	0	0	0	0	0	649
Ewa Przybył	Prokurent	174	0	0	0	0	0	0	174
Anna Więzowska	Prokurent	390						110	500
Radosław Niewiadomski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	35	0	0	0	0	0	9	44
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	34	0	0	0	0	0	31	65
Stanisław Lipiec	Członek Rady Nadzorczej	12	0	0	0	0	0	0	12
Jerzy Łuczak	Członek Rady Nadzorczej	12	0	0	0	0	0	0	12
Jacek Tucharz	Członek Rady Nadzorczej	27	0	0	0	0	0	0	27
Bartosz Wilczak	Członek Rady Nadzorczej	28	0	0	0	0	0	0	28
RAZEM		3 494	-	-	-	-	-	946	4 440

W okresie od 01.01.2025-30.06.2025 r. członkowie organów zarządzających, nadzorujących i organów administrujących Emitenta nie otrzymywali z tytułu pełnionej funkcji, nagród lub korzyści z wyjątkiem wynagrodzeń wskazanych w tabeli powyżej.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM DEVELOPMENT S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2025 – 30.06.2025 r i 01.01.2024 - 30.06.2024 r. przedstawiają poniższe tabele.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01–30.06.2025 r.

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm.	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	1 440	0	0	0	0	1 440
Rada Nadzorcza	27	0	0	0	0	27
Łącznie	1 467	0	0	0	0	1 467

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

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm.	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	865	0	0	0	0	865
Rada Nadzorcza	24	0	0	0	0	217
Łącznie	889	0	0	0	0	889

KOBYLARNIA S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w KOBYLARNIA S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2025 – 30.06.2025 i 01.01.2024 – 30.06.2024 przedstawiają poniższe tabele.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01–30.06.2025 r.

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	1 061	0	0	0	0	1 061
Rada Nadzorcza	99	0	0	0	0	99
Łącznie	1 160	0	0	0	0	1 160

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

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

MARYWILSKA sp. z o.o.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilka 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2025 – 30.06.2025 i 01.01.2024– 30.06.2024 przedstawiają poniższe tabele.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilka Sp. z o.o. w okresie 01.01.2025–30.06.2025 r.

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	1 073	0	0	0	0	1 073
Rada Nadzorcza	41	0	0	0	0	41
Łącznie	1 114	0	0	0	0	1 114

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

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

POZOSTAŁE SPÓŁKI Z GRUPY

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w PDC INDUSTRIAL CENTER 217 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2025 – 30.06.2025 i 01.01.2024– 30.06.2024 przedstawiają poniższe tabele:

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących PDC INDUSTRIAL CENTER 217 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2025–30.06.2025 r.

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	6	0	0	0	0	6
Rada Nadzorcza (nie występuje)	0	0	0	0	0	0
Łącznie	6	0	0	0	0	6

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

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

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Transkol sp z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2025 – 30.06.2025 i 01.01.2024– 30.06.2024 przedstawiają poniższe tabele:

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Transkol Sp. z o.o. w okresie 01.01.2025–30.06.2025 r.

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	246	0	0	0	0	246
Rada Nadzorcza	28	0	0	0	0	28
Łącznie	274	0	0	0	0	274

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

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	366	0	0	0	0	366
Rada Nadzorcza	34	0	0	0	0	34
Łącznie	400	0	0	0	0	400

12.7. 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.

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

Na 30.06.2025 r. Spółki z Grupy nie posiadały zobowiązań wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków organów zarządzających, nadzorujących i organów administrujących oraz zobowiązań związanych z tymi emeryturami.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

12.10. 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.

12.11. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 30.06.2025r. i na dzień 30.12.2024r. przedstawiają poniższe tabele.

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 30.06.2025 r.

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
MIRBUD S.A.	561	227
KOBYLARNIA S.A.	252	55
JHM DEVELOPMENT S.A.	30	16
Marywilska 44 Sp. z o.o.	11	-
PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o.	2	-
TOB «МІРБУД»	-	-
PBS TRANSKOL	50	-

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

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

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

12.12. Polityka różnorodności

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

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

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

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

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

W dniu 18.04.2025 r. Spółka MIRBUD S.A. zawarła z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, adres: 03-450 Warszawa, ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną pod numerem KRS 0000327377 w Krajowym Rejestrze Sądowym - Rejestrze Przedsiębiorców, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego oraz wpisaną pod numerem 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów umowy na usługę polegającą na weryfikacji informacji dotyczących zrównoważonego rozwoju przedstawionych w sporządzonym przez Klienta w ramach Sprawozdania z informacji niefinansowych za 2024 rok („Raport Zrównoważonego Rozwoju”), – wynagrodzenie 48,0 tys. zł netto.

W dniu 13.03.2025 r. Spółka MIRBUD S.A. zawarła z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie, adres: 03-450 Warszawa, ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną pod numerem KRS 0000327377 w Krajowym Rejestrze Sądowym - Rejestrze Przedsiębiorców, prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego oraz wpisaną pod numerem 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów umowy na usługę polegającą na ocenie sprawozdania o wynagrodzeniach w okresie od 01.01.2024 do 31.12.2024 roku – wynagrodzenie 6,0 tys. zł netto. i w okresie od 01.01.2025 do 31.12.2025 roku – wynagrodzenie 6,5 tys. zł netto.

W okresie 01.01.2025 - 30.06.2025 r. wynagrodzenie wypłacone przez Spółki z Grupy MIRBUD biegłym rewidentom wyniosło 136 tys. zł.

W okresie 01.01.2025-30.06.2025r Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego nie świadczył innych niedozwolonych usług na rzecz Spółki.

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

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

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

Na dzień 30 czerwca 2025 roku toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 9.211 tys. PLN.

Rezerwy na przyszłe zobowiązania, które mogą powstać z toczących się postępowań sądowych tworzone są w drodze szczegółowej analizy ryzyka ich powstania.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku toczyły się sprawy sądowe dotyczące wierzytelności z powództwa Emitenta, na łączną wartość przedmiotu sporu 25.890 tys. PLN.

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

W dniu 25 lutego 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.

Sprawa sądowa dotycząca wierzytelności z powództwa Spółki KOBYLARNIA S.A. na zadaniu S5 odcinek 5 o wartości sporu 5.037 tys. PLN.

Sprawa sądowa dotycząca wierzytelności z powództwa Spółki KOBYLARNIA S.A. na zadaniu S5 odcinek 2 o wartości sporu 6.660 tys. PLN.

Łączna wartość sporów KOBYLARNIA S.A. z GDDKiA na dzień 30 czerwca 2025 r. wyniosła 79.119 tys. PLN. Na obecnym etapie został powołany zespół biegłych sądowych.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Spółka KOBYLARNIA S.A. toczyła również spor przeciwko Gminie Legnica na łączną kwotę 6.064 tys. PLN.

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

13. OŚWIADCZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA TEMAT INFORMACJI NIEFINANSOWYCH

Grupa Kapitałowa MIRBUD sporządziła odrębne sprawozdanie na temat informacji niefinansowych opublikowane łącznie ze sprawozdaniem finansowym za rok 2024 jako element sprawozdania zarządu GK MIRBUD z działalności, i jest dostępne pod adresem:

<https://relacje.mirbud.pl/raporty-okresowe>

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

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

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. Spółka MIRBUD S.A. podlegała zbiorowi zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” (Dobre Praktyki 2021, DPSN2021), które zostały przyjęte Uchwałą Nr 13/1834/2021 Rady Giełdy Papierów Wartościowych z dnia 29 marca 2021 r.

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

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

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu

Anna Więzowska
Członek Zarządu