



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

za I półrocze 2026 roku

GRUPA KAPITAŁOWA
MIRBUD



SPIS TREŚCI

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
2.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD	5
2.1.	Opis Grupy Kapitałowej i przedmiot działalności	5
3.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD	19
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD wg stanu na 30.06.2026 r. i 31.12.2025 r.	19
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi i płynnością	23
4.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD I PERSPEKTYWY ROZWOJU	25
4.1.	Charakterystyka rynku	25
4.2.	Perspektywy rynku	40
4.3.	Opis działalności spółek z Grupy MIRBUD w I półroczu 2026 roku	49
4.3.1	Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.....	49
4.4.	Spółeczna Odpowiedzialność Biznesu.....	58
4.5.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy	58
4.6.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw.....	59
4.6.1.	Odbiorcy	59
4.6.2.	Dostawcy.....	63
4.7.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD	65
4.8.	Rozszerzone informacje nt. konsekwencji pożaru Centrum Handlowego Marywilska 44	70
4.9.	Określenie głównych inwestycji Emitenta krajowych i zagranicznych.....	72
4.10.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	72
4.11.	Czynniki ryzyka	74
	Zarządzanie ryzykiem kapitałowym	89
4.12.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	91
4.12.1.	Kredyty i pożyczki	91
4.12.2.	Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji	147
4.12.3.	Pożyczki udzielone	147
4.12.4.	Poręczenia i gwarancje.....	148
4.13.	Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji	152
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.....	152
5.	NAJWAŻNIEJSZE UMOWY	152
5.1.	Umowy ubezpieczenia	152
5.2.	Najważniejsze umowy o roboty budowlane i inne dotyczące działalności operacyjnej zawarte przez Spółki Grupy Kapitałowej.....	153
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	157
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	159
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	159
8.	OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE	159
9.	CHARAKTERYSTYKA ZEWNĘTRZNYCH I WEWNĘTRZNYCH CZYNNIKÓW ISTOTNYCH DLA ROZWOJU EMITENTA ORAZ OPIS PERSPEKTYW DZIAŁALNOŚCI EMITENTA W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ JEDNEGO KWARTAŁU.....	159
10.	ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM EMITENTA I JEGO GRUPĄ KAPITAŁOWĄ.....	160
11.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	160
12.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	163
12.1.	Akcjonariat.....	163
12.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2026 r. do 30.06.2026r.	163
12.1.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych	163
12.1.3.	Akcje i udziały Spółek Grupy	164
12.1.4.	Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące emitenta	169
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	169
12.1.6.	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	169
12.2.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za I półrocze 2026r.	169

12.3.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	169
12.4.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy.....	170
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.	175
12.6.	Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących	176
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;	181
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,.....	181
12.9.	Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych MIRBUD S.A.....	181
12.10.	Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki.....	181
12.11.	Pracownicy	181
12.12.	Polityka różnorodności.....	182
12.13.	Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....	182
12.14.	Informacje o istotnych postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań oraz wiarygodności emitenta lub jego jednostki.....	183
13.	OŚWIADCZENIE GRUPY KAPITAŁOWEJ NA TEMAT INFORMACJI NIEFINANSOWYCH	183
14.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI MIRBUD S.A.....	184
14.1	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega MIRBUD S.A.....	184

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 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r.

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD

2.1. Opis Grupy Kapitałowej i przedmiot działalności

Grupa Kapitałowa MIRBUD zatrudnia ponad 1300 pracowników, wśród których znajduje się wysoko wykwalifikowana kadra inżynierska o różnorodnych specjalizacjach w branży budowlanej. Atutem Spółek z Grupy jest również rozwinięty park maszynowy zapewniający wykonywanie większości prac na bazie własnego zaplecza.

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

Ponadto do Grupy Kapitałowej MIRBUD należy MARYWILSKA 44 Sp. z o.o., która na dzień 30.06.2026 r. jest właścicielem i zarządza Centrum Handlowym Marywilska 44.

W zakresie wynajmu nieruchomości inwestycyjnych w ramach grupy funkcjonuje Park Magazynowo – Logistyczny w Ostródzie (własność MIRBUD S.A.), oraz nieruchomość magazynowo-logistyczna w Bolesławcu

W listopadzie 2017 roku Zarząd MIRBUD S.A. podjął decyzję dotyczącą założenia jednoosobowej spółki kapitałowej pod nazwą: МІРБУД Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (nazwa skrócona: TOB

«МІРБУД») z siedzibą w Kijowie. Spółka została zarejestrowana 25 stycznia 2018 r. Aktualnie spółka nie prowadzi działalności operacyjnej na terenie Ukrainy.

W listopadzie 2023 r. do Grupy Kapitałowej dołączyła Spółka celowa PDC Industrial Center 217 sp. z o.o. (aktualnie MRB Industrial sp. z o.o.), która jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Chościszowice, gmina Bolesławiec, obejmująca działkę nr 75 z obrębu 0004 Chościszowice, 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 217 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 (obecnie Transkol sp. z o.o.). Z chwilą umorzenia udziałów własnych posiadanych przez Transkol, udziały MIRBUD S.A. na dzień 30.06.2026 r. 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.

W kwietniu 2025 r. została utworzona spółka celowa 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 pn. „Zaprojektowanie, wybudowanie i eksploatacja Ośrodka Sportowo-Rekreacyjnego na Olechowie-Janowie” w Łodzi, realizowanego w formule partnerstwa publiczno-prywatnego. Po zakończeniu budowy Spółka będzie odpowiedzialna również za techniczne utrzymanie obiektu. Utworzenie MRB1 Sp. z o.o. stanowi element rozwoju działalności Grupy Kapitałowej w obszarze realizacji długoterminowych projektów infrastrukturalnych w formule partnerstwa publiczno-prywatnego.

W październiku 2025 r. do Grupy Kapitałowej dołączyła INTERASPHALT Sp. z o.o. z siedzibą w Obornikach Wielkopolskich. Podstawowym przedmiotem działalności INTERASPHALT Sp. z o.o. jest działalność w obszarze budownictwa infrastrukturalnego, w szczególności roboty związane z budową dróg i autostrad. W dniu 9 października 2025 r. MIRBUD S.A. dokonał nabycia udziałów w kapitale zakładowym INTERASPHALT Sp. z o.o., a następnie objął 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Włączenie INTERASPHALT Sp. z o.o. do Grupy Kapitałowej stanowi rozszerzenie potencjału wykonawczego Grupy w segmencie budownictwa drogowego i infrastrukturalnego.

W marcu 2026 r. do Grupy Kapitałowej dołączyła spółka celowa MRB2 Sp. z o.o. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności są roboty związane z budową dróg i autostrad. Spółka została zawiązana w celu realizacji umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym pn. „Budowa i utrzymanie dróg gminnych na terenie Gminy Miasto Marki”. W ramach projektu MRB2 Sp. z o.o. odpowiada za budowę i modernizację ulic oraz ich późniejsze utrzymanie.

MIRBUD S.A. jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, w skład którego wchodzi sprawozdania jednostki dominującej i jednostek zależnych – JHM DEVELOPMENT S.A., KOBYLARNIA S.A., MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. (spółka konsolidowana metodą pełną przez JHM Development S.A.), MBR Industrial Sp. z o.o., Transkol Sp. z o.o., MRB1 Sp. z o.o., MRB2 Sp. z o.o. oraz INTERASPHALT 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.



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@kobylnia.pl
Strona internetowa:	www.kobylnia.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 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczego 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 w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000359265 w dniu 23.06.2010 r.

Na podstawie uchwały NZW nr 2/7/2024 z dnia 17 lipca 2024r. Marywilska 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży z dnia 22 lipca 2024r. nabyła za wynagrodzeniem od MIRBUD S.A. udziały własne w ilości 905.100 szt. o wartości nominalnej 45.255 tys. zł celem ich umorzenia. Skutkiem transakcji była zmiana struktury kapitału udziałowego Marywilska 44 Sp. z o.o. i objęcie przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. roli podmiotu dominującego w stosunku do Spółki Marywilska 44.

Na podstawie uchwały NZW nr 1/12/2024 z dnia 18 grudnia 2024 r. Spółka MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży z dnia 3 kwietnia 2025 r. nabyła za wynagrodzeniem od MIRBUD S.A. udziały własne w ilości 905.100 szt. o wartości nominalnej 45.255 tys. zł celem ich umorzenia. Skutkiem transakcji była zmiana struktury kapitału udziałowego Marywilska 44 Sp. z o.o. i objęcie przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. roli jedyne go udziałowca bezpośredniego w stosunku do Spółki Marywilska 44. Wszystkie dotychczas wykupione udziały własne Marywilska 44 Sp. z o. o., zostały umorzone z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, tj. dnia 03.06.2025 r.

W dniu 24.07.2025 r. podjęta została uchwała NZW Spółki Marywilska 44 nr 1/7/2025 wyrażająca zgodę na nabycie od wspólnika 700 000 (siedemset tysięcy) udziałów własnych Spółki, o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych) celem ich umorzenia za wynagrodzeniem. Umorzenie 700 000 (siedemset tysięcy) udziałów Spółki, o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych) połączone jest z obniżeniem kapitału zakładowego Spółki.

W dniu 05.08.2025 r. pomiędzy JHM DEVELOPMENT S.A. a MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży 700 000 (siedemset tysięcy) udziałów o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych).

Na dzień 30 czerwca 2026 r. udział Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale, zyskach i głosach Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. wynosił 100,00%.

W dniu 14.01.2026 roku zawarta została umowa sprzedaży 700 000 (siedemset tysięcy) udziałów o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych). W dniu 06.03.2026 r. KRS zarejestrował obniżenie kapitału – na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. posiada 639 800 (sześćset trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset) udziałów o łącznej wartości nominalnej 31 990 000 zł.

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

Spółka konsolidowana metodą pełną przez JHM Development S.A.

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. – TRANSKOL Sp. z o.o.

TRANSKOL Sp. z o.o. powstała 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.

TRANSKOL

Pełna nazwa jednostki:	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. – MRB INDUSTRIAL sp. z o.o. (dawniej PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.)

Pełna nazwa jednostki:	MRB INDUSTRIAL sp. z o.o.
Siedziba jednostki:	Warszawa
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	525-286-46-71
REGON:	389097185
Dane adresowe:	ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa
tel/fax	+48(22) 423-10-00
Poczta elektroniczna:	sekretariat@marywilska44.com
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 0000903345. w dniu 27.05.2021 r.

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

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

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

W dniu 3 listopada 2025 roku Spółka JHM Development S.A. nabyła 6.148 udziałów w Spółce PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. od PG Dutch Holding I B.V. z siedzibą w Amsterdamie za łączną kwotę 650 tys. EUR.

W dniu 14 stycznia 2026 r., na podstawie aktu notarialnego Repertorium A nr 380/2026, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 1/2026 zgodnie z którą podwyższono kapitał zakładowy spółki z kwoty 2 075 000 PLN (dwa miliony siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych) o kwotę 12 375 000 PLN (dwanaście milionów trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych) tj. do kwoty 14 450 000 PLN (czternaście milionów czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych) poprzez utworzenie 247 500 (dwieście czterdzieści siedem tysięcy pięćset) nowych udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy. Udziały zostały pokryte wkładem pieniężnym w wysokości 123 750 000 PLN (sto dwadzieścia trzy miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych). Nowo utworzone udziały objęła spółka MIRBUD S.A. W wyniku jej przyjęcia oraz zarejestrowania zmian w KRS w dniu 16 lutego 2026 r., na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Spółki wynosi 14 450 000 PLN, a struktura własnościowa przedstawia się następująco:

- 97,87% udział MIRBUD S.A.,
- 2,13% udział JHM Development S.A.

W dniu 16 lutego 2026 roku dokonano zmiany nazwy Spółki PDC Industrial Centre 217 Sp. z o.o. na MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o.

Na dzień publikacji sprawozdania Grupa MIRBUD posiadała łącznie 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki MRB Industrial Sp. z o.o. (dawniej 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
Poczta elektroniczna:	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 Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001168225. w dniu 17.04.2025 r.

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

Pełna nazwa jednostki:	Interasphalt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
Siedziba jednostki:	Oborniki Wielkopolskie
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	781-002-51-65
REGON:	631575982
Dane adresowe:	ul. Przemysłowa 3, 64-600 Oborniki Wielkopolskie
tel/fax	+48 (61) 296 15 51
Poczta elektroniczna:	sekretariat@mirbud.pl
Kraj siedziby:	Polska

W dniu 9 października 2025 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała zakupu 100 udziałów za łączną kwotę 426 tys. PLN w kapitale zakładowym spółki Interasphalt Sp. z o.o. z siedzibą w Obornikach Wielkopolskich.

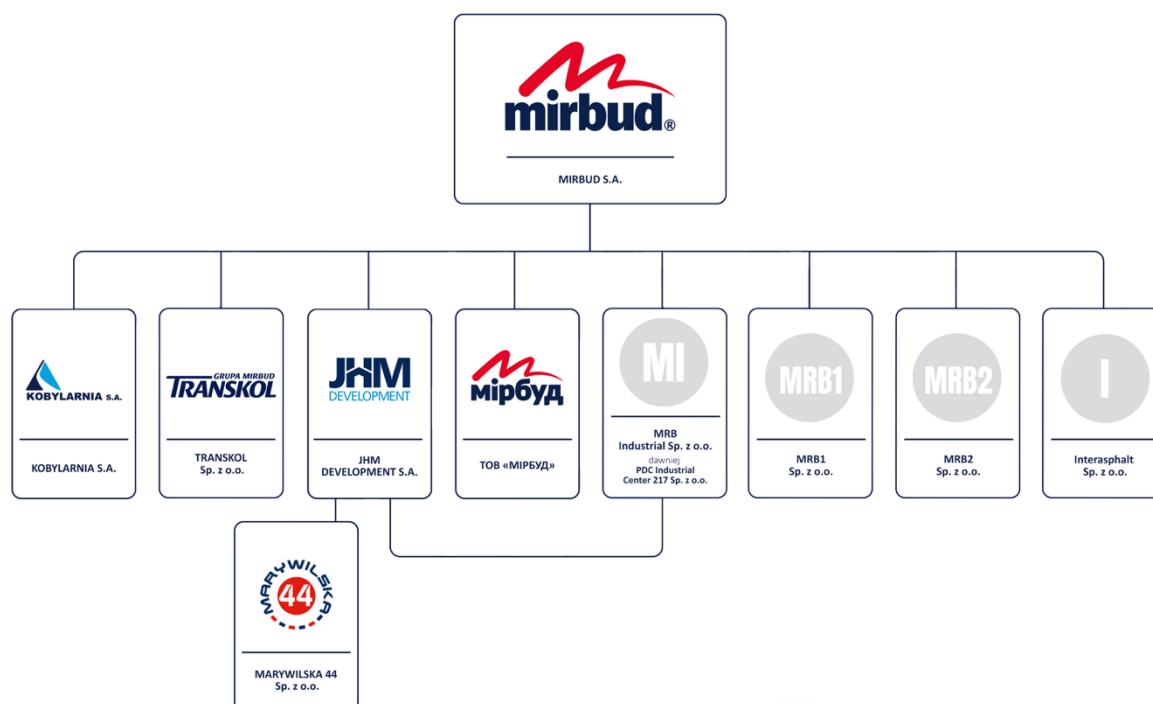
Na dzień publikacji sprawozdania Spółka MIRBUD S.A. posiadała 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Interasphalt Sp. z o.o. z siedzibą w Obornikach Wielkopolskich.

Jednostka zależna od MIRBUD S.A. – MRB2 Sp. z o.o.

Pełna nazwa jednostki:	MRB2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	836-189-27-22
REGON:	544320114
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
tel/fax	+48 (46) 833 98 65
Poczta elektroniczna:	sekretariat@mirbud.pl
Kraj siedziby:	Polska

Spółka powstała 12.03.2026 r., na podstawie aktu notarialnego REP. A NR 2926/2026. Została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001230226 w dniu 18.03.

Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 30.06.2026 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 30.06.2026 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%
MRB INDUSTRIAL sp. z o.o. (PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o.)	14 450 000,00 zł	97,87%
TRANSKOL sp. z o.o.	2 832 000,00 zł	100%
MRB1 Sp. z o.o.	100 000 zł	100%
INTERASPHALT Sp. z o.o.	90 000 zł	100%
MRB2 Sp. z o.o.	50.000 zł	100%

Kapitał zakładowy TOB «МІРБУД» wynosi 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dn 30 czerwca 2026r. wynosi 199.969,01 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A.. Na dzień 30 czerwca 2026r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 330.877,09 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

Tabela: Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 30.06.2026 r.

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy	Udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym
MARYWILSKA 44 Spółka z o.o.	66 990 000 zł	100%
MRB INDUSTRIAL sp. z o.o. (PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o.)	14 450 000 zł	2,13%

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, szeregowie 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. to spółka zależna od MIRBUD S.A., specjalizująca się w produkcji mas mineralno-bitumicznych i betonowych, a także wykonawstwie robót drogowo – mostowych. Spółka posiada 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;
- Skarżysko Kamienna – wytwórnia Benninghoven ECO 3000 plus PD 180 o wydajności 240 Mg/h.

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.

TRANSKOL Sp. z o.o.

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 **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 **Marywilska 44 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

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

ТОВ «МІРБУД»

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

- budownictwo ogólne i inżynieria lądowa.

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

MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej MRB INDUSTRIAL 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.

INTERASPHALT sp. z o.o.

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

- roboty związane z budową dróg i autostrad.

MRB2 Sp. z o.o.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej MRB2 Sp. z o.o. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- roboty związane z budową dróg i autostrad.

Spółka została powołana w celu realizacji projektu o nazwie „Budowa i utrzymanie dróg gminnych na terenie Gminy Miasto Marki” 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 30.06.2026 r. i 31.12.2025 r.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 30. czerwca 2026 i 31 grudnia 2025 r w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2026	% udział w całości aktywów	31.12.2025	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %	
Aktywa trwałe, w tym:	970 430	29,8%	1 002 296	34,9%	-	31 866	-3%
Rzeczowe aktywa trwałe	326 876	10,0%	333 493	11,6%	-	6 617	-2%
Nieruchomości inwestycyjne	415 926	12,8%	432 042	15,1%	-	16 116	0%
Wartości niematerialne	9 256	0,3%	9 336	0,3%	-	80	-1%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności ora środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	139 034	4,3%	140 635	4,9%	-	1 601	-1%
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	0	0,0%	0	0,0%	-		#DZIEL/0!
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	1 361	0,0%	1 557	0,1%	-	196	-13%
aktywa biologiczne	0	0,0%	0	0,0%	-		#DZIEL/0!
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	77 074	2,4%	84 110	2,9%	-	7 036	-8%
Inne aktywa trwałe gdzieindziej niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	903	0,0%	1 123	0,0%	-	220	-20%
Aktywa obrotowe, w tym:	2 290 703	70,2%	1 866 759	65,1%	423 944	23%	
Zapasy	804 298	24,7%	396 886	13,8%	407 412	103%	
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	6 934	0,2%	31 078	1,1%	-	24 144	0%
Należności handlowe i pozostałe należności	1 230 042	37,7%	1 085 781	37,8%	144 261	13%	
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności ora środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	22	0,0%	32	0,0%	-	10	-31%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	181 548	5,6%	272 715	9,5%	-91167,4	-33%	
Inne aktywa obrotowe gdzieindziej niesklasyfikowane	67 859	2,1%	80 267	2,8%	-	12 408	-15%
aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	0,0%	-	0,0%	0		
A k t y w a r a z e m	3 261 134	100,0%	2 869 055	100,0%	392 078	14%	

Na dzień 30.06.2026 r. w porównaniu do końca roku 2025 wartość sumy bilansowej Grupy MIRBUD wzrosła o 14%. Zmianom uległa również struktura aktywów Grupy Kapitałowej.

Wartością dominującą są nadal aktywa obrotowe, które stanowią na dzień 30.06.2026 r. 70% aktywów Grupy ogółem (wzrost udziału aktywów obrotowych w sumie bilansowej o 5,1 p.p. względem końca roku 2025).

Znaczącymi pozycjami aktywów obrotowych nadal są: należności handlowe i pozostałe należności stanowiące 37,7% aktywów ogółem (nieznaczny spadek udziału w całości aktywów o 0,1 p.p. w stosunku do roku 2025), zapasy (głównie grunty i lokale mieszkalne w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A.), których udział w aktywach ogółem wzrósł o 10,9 p.p. w porównaniu z rokiem 2025 i stanowi 24,7% całości aktywów, oraz środki pieniężne i ekwiwalenty stanowiące 5,6% aktywów Grupy. (spadek udziału o 3,9 p.p. w aktywach Grupy).

Aktywa trwałe stanowią na dzień 30.06.2026 r. 28,9% całości aktywów Grupy MIRBUD (spadek o 5 p.p. w stosunku do końca 2025 r.).

Na aktywa trwałe składają się przede wszystkim rzeczowe aktywa trwałe stanowiące 10,0% aktywów (spadek udziału w sumie bilansowej o 1,9 p.p.) oraz nieruchomości inwestycyjne (które stanowią głównie nieruchomości Wodnego Parku Marywilska 44, marketu NOMI hale magazynowo-logistyczne w Ostródzie i Bolesławcu) stanowiące 12,8% aktywów ogółem (spadek udziału o 2,3 p.p. względem roku 2024)

Zmiany w strukturze aktywów spowodowane były głównie:

- przyjęciem przez KOBYLARNIĘ S.A. do środków trwałych dwóch wytwórni mieszanek mineralno-asfaltowych. (w łącznej kwocie ok. 37 mln zł);
- zapłatą przez KOBYLARNIĘ zaliczek na cztery wytwórni mieszanek mineralno-asfaltowych w łącznej kwocie 17 mln zł
- Sprzedażą przez JHM DEVELOPMENT S.A. nieruchomości handlowej w Starachowicach za kwotę ok. 15 mln zł
- wzrostem wartości w pozycji towary spowodowanym zakupem przez JHM DEVELOPEMENT S.A. nieruchomości inwestycyjnej w Poznaniu, obręb ewidencyjny 0003 Komandoria stanowiącej działkę ewidencyjną numer 1/8 o powierzchni 12,2285 ha za kwotę 422 mln zł.- w celu realizacji projektu inwestycyjnego w zakresie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego obejmujący realizację ponad 2000 lokali mieszkalnych
- sukcesywnym rozliczaniem i otrzymywaniem przez MIRBUD i KOBYLARNIĘ zaliczek na realizację kontraktów budowlanych (wartość otrzymanych zaliczek na roboty budowlane w I półroczu 2026 roku wyniosła 28 mln zł, wartość nierozliczonych zaliczek na roboty budowlane 92 mln zł);
- rozliczeniem wyceny kontraktów długoterminowych w łącznej kwocie 196 mln zł
- wzrostem należności handlowych spowodowanym przejściem dużych projektów drogowych w fazę realizacji;

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 30 czerwca 2026 i 31 grudnia 2025 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2026	% udział w całości pasywów	31.12.2025	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	1 216 343	37%	1 193 479	42%	22 864	2%
Wyemitowany kapitał podstawowy	11 009	0%	11 009	0%	0	0%
Nadwyżka ceny emisyjnej powyżej wartości nominalnej udziałów	197 529	6%	197 529	7%	0	0%
Zyski (straty) przypadające właścicielom jednostki)	44 882	1%	112 264	4%	-67 382	-60%
Pozostałe kapitały	962 922	30%	872 677	30%	90 245	10%
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	0	0%	0	0%	0	0%
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 086 013	33%	733 166	26%	352 847	48%
- Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	148 122	5%	168 711	6%	-20 589	-12%
- pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	6 857	0%	6 889	0%	-32	0%
- długoterminowe zobowiązania finansowe za zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	387 376	12%	341 466	12%	45 910	13%
- długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	543 658	17%	216 100	8%	327 558	152%
- inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	0	0%	0	0%	0	0%
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	958 778	29%	942 410	33%	16 368	2%
- Rezerwa na zobowiązania krótkoterminowe	12 643	0%	11 014	0%	1 629	15%
- krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	230 261	7%	108 352	4%	121 909	113%
- zobowiązania handlowe i pozostałe	700 031	21%	811 639	28%	-111 608	-14%
- zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 247	0%	3 464	0%	-2 217	-64%
inne zobowiązania i rezerwy długoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane	14 596	0%	7 940	0%	6 656	0%
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	0	0%	0	0%
Pasywa razem	3 261 134	100%	2 869 055	100%	392 079	13,7%

W I półroczu 2026 roku struktura pasywów uległa nieznacznym zmianom. Działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD jest w 37% finansowana ze środków własnych, natomiast w 63% kapitałem obcym. Udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu wyniósł 33% (wzrost udziału w stosunku do 2025 r. o 7 p.p.), udział zobowiązań krótkoterminowych uległ zmniejszeniu o 4 p.p. względem roku 2025 i kształtował się na poziomie 29%.

Zmiana struktury pasywów wynikała głównie z:

- zaciągnięcia pożyczki w ARP S.A. w wysokości 50 mln zł z terminem spłaty 31.04.2031 rok
- zapadalności w 2026 roku kredytów obrotowych zaciągniętych w PKO BP S.A., PEKAO S.A., BOS S.A. i VELO BANKK S.A. na łączną kwotę 86 mln zł (Emitent planuje rolować zobowiązania na kolejne okresy);
- rozłożenia w czasie zapłaty części ceny zakupu nieruchomości inwestycyjnej w Poznaniu do roku 2031;
- częściowej spłaty pozostałych kredytów/pożyczek długoterminowych;
- sukcesywnym rozliczaniem i otrzymywaniem przez MIRBUD i KOBYLARNIĘ zaliczek na realizację kontraktów budowlanych (wartość otrzymanych zaliczek na roboty budowlane w I półroczu 2026 roku wyniosła 28 mln zł, wartość nierozliczonych zaliczek na roboty budowlane 92 mln zł);
- zwiększenia wykorzystania dostępnych kredytów (na realizację kontraktów budowlanych i inwestycji deweloperskich).

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy za okres od 01.01.2026r do 30.06.2026r i 01.01.2025r do 30.06.2025 r. w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2026 do 30.06.2026	Rentowność	Okres od 01.01.2025 do 30.06.2025	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	1 457 401	-----	1 216 826	-----	240 575	19,8%
Zysk ze sprzedaży	132 277	9,08%	88 259	7,25%	44 018	50%
Zysk operacyjny EBIT	74 916	5,14%	57 160	4,70%	17 756	31%
Zysk przed opodatkowaniem	56 883	3,90%	45 670	3,75%	11 213	25%
Zysk netto	44 882	3,08%	36 120	2,97%	8 762	24%

W I połowie 2026 roku Grupa MIRBUD osiągnęła przychody wyższe o prawie 20% względem przychodów analogicznego okresu roku 2025. Wzrost przychodów grupy wynikał głównie z:

- znacznego wzrostu przychodów z sektora budowy budynków użytku publicznego
- wzrostu ilości i wartości krótkoterminowych projektów budowy hal magazynowych i logistycznych;
- wyższej od zakładanej sprzedaży w segmencie deweloperskim (w I półroczu 2026r sprzedano 253 lokale mieszkalne w porównaniu do sprzedaży 109 lokali mieszkalnych w analogicznym okresie roku 2025)

Rentowność ze sprzedaży w I połowie 2026 roku w stosunku do I półrocza 2025 roku, uległa podwyższeniu o 1,83 p.p. głównie w wyniku zwiększonego przychodu i wypracowanego zysku przez segment budowlano – montażowy (wzrost wyniku o 24 mln zł) i zwiększonego przychodu i wyniku wypracowanego zysku w segmencie deweloperskim (wzrost wyniku o 17 mln zł)

Rentowność netto utrzymała się na nieznacznie wyższym.

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 58% 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	30.06.2026	31.12.2025
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,63	0,58
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,33	0,26
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,29	0,33
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	1,68	1,40

W raportowanym okresie poziom zadłużenia Grupy wzrósł o 5%, zmianie uległa również jego struktura (wzrósł o 7 p.p. udział zadłużenia długoterminowego, a spadł zadłużenia krótkoterminowego o 4 p.p) co wynikało z:

- zaciągnięcia pożyczki w ARP S.A. w wysokości 50 mln zł z terminem spłaty 31.04.2031 rok

- zapadalności w 2026 roku kredytów obrotowych zaciągniętych w PKO BP S.A., PEKAO S.A., BOS S.A. i VELO BANKK S.A. na łączną kwotę 86 mln zł (Emitent planuje rolować zobowiązania na kolejne okresy);
- rozłożenia w czasie zapłaty części ceny zakupu nieruchomości inwestycyjnej w Poznaniu do roku 2031;
- częściowej spłaty pozostałych kredytów/pożyczek długoterminowych;
- zwiększenia wykorzystania dostępnych kredytów (na realizację kontraktów budowlanych i inwestycji deweloperskich).

Na poziom i strukturę zadłużenia Grupy Kapitałowej MIRBUD S.A. w perspektywie II połowy roku 2026 wpływ będzie miał:

- okres zrolowania zobowiązań finansowych wynikających z kredytów obrotowych,
- terminowość regulowania należności przez Inwestorów,
- skala realizowanych inwestycji deweloperskich i koniunktura na rynku mieszkaniowym,
- wartość inwestycji w środki trwałe,
- sfinansowanie zewnętrzne potencjalnej akwizycji w sektorze kolejowym i energetycznym
- możliwość pozyskiwania gwarancji bankowych w celu realizowania strategii finansowania dużych kontraktów drogowych z zaliczek od Zamawiającego.

Tabela: Wskaźniki płynności Grupy

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
Wskaźnik płynności bieżącej		
Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe	2,39	1,98
Wskaźnik przyspieszonej płynności		
(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe	1,55	1,56
Wskaźnik płynności środków pieniężnych		
Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe	0,19	0,29

Płynność Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 30.06.2026 roku w porównaniu do stanu na 31.12.2025r utrzymała się na wysokim poziomie.

4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD I PERSPEKTYWY ROZWOJU

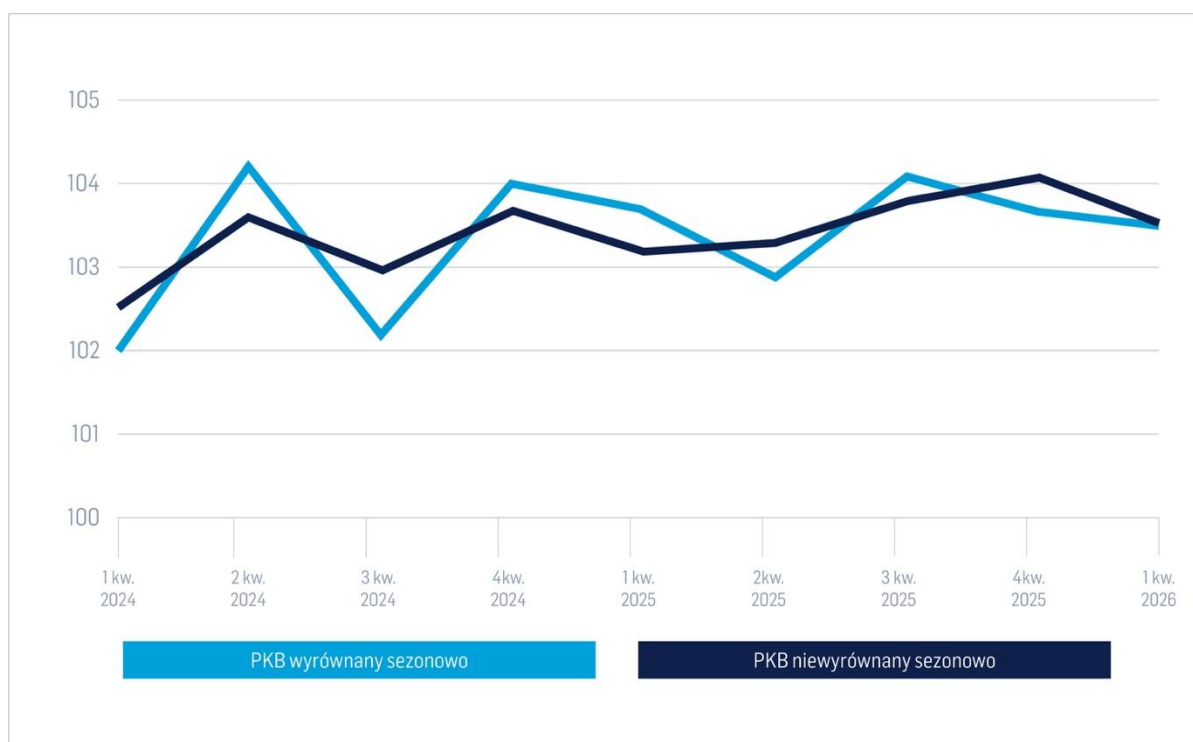
4.1. Charakterystyka rynku

Makroekonomia

W pierwszym półroczu 2026 r. polska gospodarka utrzymywała relatywnie wysokie tempo wzrostu. Konsensus prognoz publikowanych pomiędzy styczniem a czerwcem wskazywał na wzrost produktu krajowego brutto w 2026 r. na poziomie 3,5% (rozpiętość prognoz: od 3,1% do 3,9%)¹, przy stopniowym zawężaniu rozpiętości oczekiwań analityków.

Według wstępnych szacunków GUS produkt krajowy brutto w I kwartale 2026 r. (niewyrównany sezonowo) wzrósł realnie o 3,5% rok do roku (wobec wzrostu o 4,1% w poprzednim okresie i o 3,2% w 1 kwartale 2025 r.). Po wyeliminowaniu wpływu czynników sezonowych gospodarka zwiększyła swoją wartość o 0,6% w stosunku do poprzedniego kwartału, natomiast w skali roku wzrosła o 3,5%. Wzrost w I kw. 2026 r. był wspierany przede wszystkim przez popyt krajowy (w I kwartale br. był o 3,7% wyższy niż rok wcześniej wobec wzrostu o 4,6%). Konsumpcja wśród gospodarstw domowych wzrosła o 3,3% r/r, natomiast popyt inwestycyjny zwiększył się o 2,4% r/r. Niższa niż rok wcześniej była wartość dodana brutto w budownictwie (o 4,5%)².

Wykres: Dynamika realnego produktu krajowego brutto wyrównanego i niewyrównanego sezonowo (analogiczny okres roku poprzedniego = 100)



Źródło: GUS

¹ Spectis, Rynek budowlany w Polsce, lipiec 2026

² GUS, Wstępny szacunek produktu krajowego brutto 01.06.2026 r. w 1 kwartale 2026 r.

Z kolei Komisja Europejska (KE) w swoich wiosennych prognozach dla Polski zakładała, że nasz kraj pozostanie w 2026 r. jedną z najszybciej rozwijających się dużych gospodarek Unii Europejskiej. Przyjęto wzrost PKB o 3,5% przy jednoczesnym wzroście inwestycji o 6,9%³. Za główne źródła wzrostu uznano utrzymującą się konsumpcję prywatną, przyspieszenie wydatkowania środków unijnych, realizację projektów finansowanych z Krajowego Planu Odbudowy oraz wzrost nakładów związanych z bezpieczeństwem i obronnością.

Prognozy sektora bankowego pozostają zbieżne z oceną KE. Analitycy Pekao S.A. szacują wzrost gospodarczy w całym 2026 r. na poziomie 3,5%, wskazując jednocześnie na prawdopodobne przyspieszenie dynamiki PKB w II kwartale do ok. 3,8% r/r.⁴ Bank Millennium potwierdza, że dotychczasowa odporność polskiej gospodarki była w dużej mierze wspierana przez konsumpcję prywatną i publiczną, zastrzegając natomiast, że utrzymanie wysokiego tempa rozwoju w dłuższym okresie będzie wymagało zwiększenia inwestycji w transformację energetyczną, poprawę efektywności energetycznej i surowcowej⁵.

Fundusze i aktywność inwestycyjna

Jednym z najważniejszych czynników wpływających na sytuację rynku budowlanego pozostawała skala uruchamianych środków publicznych i europejskich. Według danych Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej (MFIPR) na 29 czerwca 2026 r. wartość projektów ujętych w ponad 1 mln 129 tys. umów, wyniosła ponad 225 mld zł. Wśród obszarów otrzymujących najwyższe wypłaty od 2024 r. znajdują się między innymi:

Największe wypłaty z KPO wg inwestycji od 2024 r.			
Nr	Program/inicjatywa	Cele wsparcia	Wartość
1	Czyste Powietrze	Ocieplanie domów, wymiana starych pieców na nowoczesne i ekologiczne źródła ciepła	Ponad 7,5 mld zł
2	Linie kolejowe	Naprawa i modernizacja torów oraz infrastruktury kolejowej, poprawa bezpieczeństwa i płynności ruchu pociągów	Prawie 6,1 mld zł
3	Rolnictwo i żywność	Wzmocnienie produkcji rolnej i przetwórstwa żywności, zwiększenie odporności na kryzysy, wsparcie lokalnych rolników i nowoczesnych rozwiązań	Prawie 4,8 mld zł
4	Rozwój i modernizacja infrastruktury centrów opieki wysokospecjalistycznej i podmiotów leczniczych	Poprawa efektywności funkcjonowania, dostępności i jakości udzielanych świadczeń zdrowotnych	Prawie 4,5 mld zł
5	Pociągi pasażerskie	Zakup nowoczesnych pociągów, poprawa komfortu podróży, bardziej ekologiczny i sprawniejszy transport kolejowy	Ponad 4,4 mld zł

Źródło: Tabela nr 1 na podstawie danych z serwisu www.kpo.gov.pl (stan na 29.06.2026 r.)

³ Komisja Europejska, Spring Forecast 2026

⁴ <https://businessinsider.com.pl/gospodarka/polska-gospodarka-przyspiesza-ekonomisci-komentuja-wyniki-przemyslu-i-plac/4dhk3xy>

⁵ <https://www.parkiet.com/gospodarka-krajowa/art44902651-grzegorz-maliszewski-bank-millennium-polska-gospodarka-jedzie-na-dopalaczach-czeka-nas-hamowanie>

Największe wypłaty z KPO wg inwestycji od 2024 r. (część pożyczkowa)		
Nr	Program/inicjatywa	Wartość
1	Wsparcie na rzecz krajowego systemu energetycznego (Fundusz wsparcia energetyki)	9,5 mld zł
2	Inwestycje na rzecz zielonej transformacji miast	Prawie 3,6 mld zł
3	Budowa morskich farm wiatrowych (Fundusz na rzecz morskiej energetyki wiatrowej)	1,6 mld zł
4	Zeroemisyjny transport publiczny w miastach (tramwaje)	Prawie 0,8 mld zł
5	Budowa infrastruktury gazu ziemnego w celu zapewnienia bezpieczeństwa energetycznego	Ponad 0,5 mld zł
6	Wspieranie zaawansowanej transformacji cyfrowej	Ponad 0,3 mld zł

Źródło: Tabela nr 2 na podstawie danych z serwisu www.kpo.gov.pl (stan na 29.06.2026 r.)

Równolegle postępowała realizacja programów finansowanych z funduszy europejskich w ramach perspektywy 2021-2027. To pieniądze m.in. z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego Plus, Funduszu Spójności i Funduszu na rzecz Sprawiedliwej Transformacji.

Według danych MFIPR, wygenerowanych z systemu teleinformatycznego SL2021, od momentu uruchomienia programów krajowych i regionalnych do 28 czerwca br., uruchomiono 4 882 nabory o budżecie 329,5 mld zł. Podpisane umowy z beneficjentami obejmowały 28 883 projekty o wartości wydatków kwalifikowanych 275,1 mld zł, z czego 212,6 mld zł stanowiło wsparcie unijne, co odpowiadało 67% dostępnej alokacji środków UE. Ponadto złożono 79 618 wniosków o dokapitalizowanie projektów o łącznej wartości wydatków kwalifikowalnych 618,9 mld zł, w których 477,3 mld zł stanowiło samo dofinansowanie⁶.

Jednocześnie, zdaniem ekspertów Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa (PZPB), zachowania uczestników rynku wskazują, że wykonawcy z ostrożnością podchodzą do tempa materializacji zapowiadanych inwestycji. Widoczna poprawa statystyk dotyczących kontraktacji i ogłaszanych postępowań nie przełożyła się na ograniczenie presji konkurencyjnej, co wskazuje, że część rynku nadal koncentruje się przede wszystkim na zabezpieczeniu przyszłego portfela zamówień.

Inflacja i presja kosztowa

W pierwszym półroczu 2026 r. inflacja konsumencka pozostawała istotnie niższa niż w latach 2022-2024. W czerwcu ceny towarów i usług konsumpcyjnych spadły przeciętnie o 0,5% w stosunku do maja, ale były jednocześnie wyższe o 2,5% niż rok wcześniej. Ceny usług wzrosły o 5,4% r/r, podczas gdy ceny towarów zwiększyły się o 1,3% r/r. Z kolei średnia inflacja za okres styczeń-czerwiec wyniosła 2,7% r/r.⁷

Zgodnie z centralną ścieżką lipcowej projekcji Narodowego Banku Polskiego (NBP) średnioroczna inflacja CPI wyniesie 2,9% w 2026 roku, 2,7% w 2027 roku i 2,2% w 2028 roku. W marcowej rundzie progностycznej NBP zakładał odpowiednio 2,3%, 2,4% i 2,3%. Dynamika cen ma przez cały horyzont

⁶ Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, Postępy w realizacji programów na lata 2021-2027 – stan na 28.06.2026 r.

⁷ GUS, Ceny towarów i usług konsumpcyjnych, dane za czerwiec 2026 r.

projekcji pozostawać w dopuszczalnym paśmie odchyłeń od celu inflacyjnego NBP, czyli między 1,5% a 3,5%. Inflacja po wyłączeniu cen żywności i energii ma wynieść po 3% w 2026 i 2027 roku, a następnie obniżyć się do 2,4% w 2028 roku. NBP szacuje także wzrost gospodarczy 3,7% w tym roku, którego głównym motorem mają być inwestycje finansowane ze środków unijnych.⁸

Choć otoczenie inflacyjne uległo wyraźnej stabilizacji, nie oznacza to automatycznie zmniejszenia presji kosztowej w budownictwie. Diagnoza PZPB wskazuje, że eskalacja napięć geopolitycznych na Bliskim Wschodzie wpłynęła na wzrost cen produktów opartych na pochodnych ropy naftowej, w tym asfaltu, styropianu, farb oraz chemii budowlanej⁹. Organizacja zwraca także uwagę, że obowiązujące mechanizmy waloryzacji kontraktów publicznych nie zapewniają pełnej rekompensaty wzrostu kosztów ponoszonych przez wykonawców, szczególnie w przypadku wieloletnich projektów infrastrukturalnych.¹⁰

W rezultacie poprawa wskaźników makroekonomicznych nie eliminuje ryzyka pogorszenia rentowności części kontraktów realizowanych przez przedsiębiorstwa budowlane.

Rynek pracy

Rynek pracy pozostawał stabilny, jednak nadal charakteryzował się ograniczoną dostępnością pracowników. W sektorze przedsiębiorstw dynamika wynagrodzeń utrzymywała się w przedziale od 5,4% do 6,6% r/r. W budownictwie najwyższy wzrost wynagrodzeń odnotowano w marcu, kiedy przeciętne płace były wyższe o 8,0% niż rok wcześniej.

Jednocześnie zatrudnienie pozostawało niższe niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. W sektorze przedsiębiorstw dynamika zatrudnienia wynosiła od -0,8% do -0,9% r/r. Budownictwo prezentowało korzystniejszy obraz, jednak również pozostawało poniżej poziomu sprzed roku. Po pogorszeniu do -0,7% r/r w marcu wskaźnik poprawił się do -0,2% r/r w maju.

Stopa bezrobocia rejestrowanego wyniosła 5,9% w maju wobec 6,1% w lutym i marcu. Utrzymywanie się stosunkowo niskiego poziomu bezrobocia oznacza dalszą konkurencję o pracowników posiadających kwalifikacje istotne dla sektora budowlanego, co pozostaje jednym z czynników wspierających wzrost kosztów pracy.¹¹

Koniunktura w budownictwie

Wskaźniki koniunktury publikowane przez instytucje badawcze wskazywały na poprawę sytuacji sektora budowlanego. W II kwartale 2026 r. wartość wskaźnika IRGCON opracowywanego przez Szkołę Główną Handlową (SGH) wzrosła do 1,2 pkt i powróciła do wartości dodatnich po okresie stagnacji. Poprawa była związana przede wszystkim ze wzrostem liczby nowych zamówień. Saldo zamówień zwiększyło się z -10,7 pkt w I kwartale do 0,7 pkt obecnie. Wartość salda odpowiedzi na pytanie o wielkość produkcji choć pozostała ujemna (-4,8 pkt), jest wyższa niż w pierwszym kwartale o 10,6 pkt. Wyraźnie optymistyczne są prognozy co do wzrostu poziomu produkcji w kolejnym kwartale (26,3 pkt).¹²

Choć dane koniunkturalne mogą sugerować stopniowe odbudowywanie rynku budowlanego, ostrożniejszy obraz przedstawiają badania prowadzone wśród przedsiębiorstw sektora MŚP. Subindeks Barometru EFL dla budownictwa spadł w II kwartale 2026 r. do 47,1 pkt z 51,4 pkt kwartał wcześniej, osiągając najniższy poziom od końca 2022 r. i schodząc poniżej granicy 50 pkt.

⁸ Narodowy Bank Polski, Projekcje inflacji i PKB

⁹ <https://www.parkiet.com/budownictwo/art44616151-damian-kazmierczak-pzpb-fala-kumulacji-na-ryнку-budowlanym-powoli-ale-naplywa>

¹⁰ <https://pzpb.com.pl/stanowisko-pzpb-i-oigd-w-sprawie-braku-waloryzacji-kontraktow-drogowych-zawartych-przed-wybuchem-wojny-w-ukrainie/>

¹¹ Spectis, Rynek budowlany w Polsce, analiza I poł. 2026 r.

¹² Barometr koniunktury IRG SGH za II kw. 2026 r.

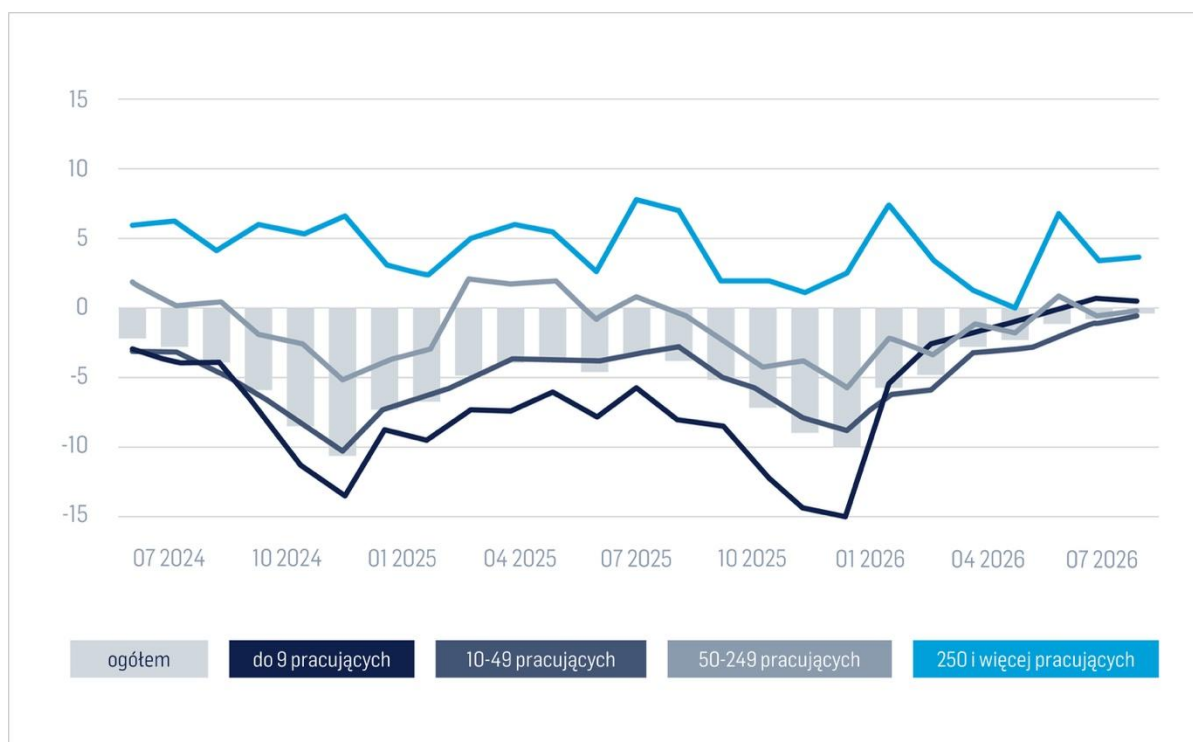
Jedynie 3% przedsiębiorstw z rynku MŚP oczekiwało wzrostu sprzedaży wobec 19% kwartał wcześniej. Jednocześnie 31% firm przewidywało ograniczenie inwestycji, a odsetek organizacji deklarujących zwiększone zainteresowanie finansowaniem zewnętrznym spadł z 11% do 1%.¹³

Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie

W I półroczu 2026 r. koniunktura w budownictwie stopniowo się poprawiała. Ogólny wskaźnik klimatu koniunktury GUS wzrósł z -5,6 pkt w styczniu do -0,3 pkt w czerwcu, czemu sprzyjało uruchamianie inwestycji finansowanych z KPO i funduszy unijnych oraz poprawa produkcji budowlano-montażowej, szczególnie w segmencie infrastrukturalnym. Jednocześnie przedsiębiorstwa nadal wskazywały na wysokie koszty działalności, presję płacową oraz ograniczoną dostępność wykwalifikowanych pracowników jako główne bariery rozwoju.

Poprawa sytuacji była najbardziej widoczna wśród dużych przedsiębiorstw realizujących znaczące projekty infrastrukturalne i publiczne. W ich przypadku wskaźnik koniunktury pozostawał dodatni przez cały analizowany okres.

Wykres: Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie w przekroju klas wielkości przedsiębiorstw (wg. liczby pracujących)



Źródło: GUS

Stan i ocena rynku zamówień publicznych

Pierwsze półrocze 2026 r. przyniosło wzrost aktywności przetargowej. W przypadku postępowań publikowanych w Biuletynie Zamówień Publicznych (BZP) dynamika liczby przetargów poprawiła się z -1% r/r w styczniu do +7% r/r w maju. W analogicznym okresie liczba rozstrzygniętych postępowań wzrosła z -4% do +6% r/r. Jeszcze silniejsze wzrosty dotyczyły największych zamówień publikowanych w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej (TED). Dynamika liczby nowych postępowań wzrosła z 56%

¹³ <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Nastroje-w-budownictwie-najgorsze-od-ponad-trzech-lat-9131436.html>

r/r w styczniu do ponad 80% r/r w kwietniu i maju, natomiast liczba rozstrzygniętych postępowań zwiększała się przez cały analizowany okres o 20-29% r/r.¹⁴

Dane te wskazują na stopniowe przechodzenie coraz większej liczby inwestycji infrastrukturalnych finansowanych ze środków krajowych i unijnych od etapu przygotowania do etapu realizacji. Jednocześnie wzrost liczby postępowań nie doprowadził do ograniczenia presji konkurencyjnej. Wręcz przeciwnie, obserwacje rynku wskazują na utrzymywanie się bardzo agresywnej konkurencji cenowej. Pomimo poprawy aktywności inwestycyjnej wielu wykonawców nadal koncentruje się przede wszystkim na zapewnieniu ciągłości portfela zamówień, co znajduje odzwierciedlenie zarówno w poziomie składanych ofert, jak i w liczbie sporów prowadzonych na etapie postępowań przetargowych przed Krajową Izbą Odwoławczą (KIO).

Według danych opracowanych przez Stowarzyszenie Wykonawców i Dostawców Budownictwa na podstawie informacji Urzędu Zamówień Publicznych, w 2025 r. wniesiono 5 986 odwołań do KIO. Największą liczbę odwołań złożyły Strabag (99), Budimex (60) oraz PORR (24)¹⁵. Skala odwołań wskazuje, że rynek nadal funkcjonuje w warunkach bardzo intensywnej rywalizacji o nowe kontrakty, a wykonawcy coraz częściej wykorzystują instrumenty prawne w celu ochrony swoich interesów w postępowaniach o największej wartości.

Produkcja budowlano-montażowa i wskaźniki cen

Rosnąca aktywność przetargowa oraz stopniowe uruchamianie inwestycji infrastrukturalnych znalazły odzwierciedlenie w wynikach produkcji budowlano-montażowej. Pierwsza połowa 2026 r. była dla budownictwa okresem stopniowej poprawy po bardzo słabym początku roku. W styczniu produkcja budowlano-montażowa spadła o 12,8% r/r i aż o 65,2% m/m, co wynikało głównie z sezonowości oraz niekorzystnych warunków atmosferycznych. W lutym utrzymał się głęboki spadek roczny (-13,7% r/r), mimo odbicia o 6,4% m/m. Od marca widoczna była już systematyczna poprawa wyników. Produkcja wzrosła wtedy o 37,0% m/m i 0,4% r/r, w kwietniu o 9,7% m/m i 4,5% r/r, w maju o 7,9% m/m i 3,9% r/r, a w czerwcu o 11,5% m/m i 5,2% r/r.¹⁶

Statystyki oczyszczone z sezonowości wskazują jednak na wolniejsze tempo odbudowy niż sugerują dane nominalne. Po spadkach o 10,8% r/r i 8,9% m/m w styczniu oraz 12,4% r/r i 3,8% m/m w lutym, w marcu odnotowano wzrost o 6,2% m/m przy nadal ujemnej dynamice rocznej (-2,1%). W kolejnych miesiącach sytuacja stopniowo się poprawiała: w kwietniu produkcja wzrosła o 3,1% r/r i 3,4% m/m, w maju o 4,8% r/r i 0,8% m/m, a w czerwcu o 1,8% r/r i 0,1% m/m. Oznacza to, że po silnym odbiciu obserwowanym wiosną tempo wzrostu zaczęło się stabilizować.¹⁷

¹⁴ <https://edgp.gazetaprawna.pl/prawo/prawo-administracyjne/artykuly/11282734,zamowienia-publiczne-w-polsce-w-prawie-60-proc-postepowan-tylko-jedn.html>

¹⁵ <https://www.portalsamorzadowy.pl/zmiany-w-prawie/kluczowe-inwestycje-przeciągaja-sie-w-nieskonczonosc-beda-zmiany-w-zamowieniach-publicznych,655499.html>

¹⁶ Krajowa Izba Gospodarcza na podstawie danych GUS

¹⁷ Krajowa Izba Gospodarcza na podstawie danych GUS



Źródło: GUS

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



Źródło: Spectis na podstawie danych GUS

Najsilniejsza poprawa dotyczyła segmentu budowy obiektów inżynierii lądowej i wodnej, który pozostaje bezpośrednio powiązany z realizacją inwestycji infrastrukturalnych. Po bardzo głębokim spadku w styczniu (-74,9% m/m) segment ten notował wzrosty o 38,4% m/m w marcu, 25,3% m/m w kwietniu, 10,7% m/m w maju i 28,9% m/m w czerwcu. W ujęciu rocznym przeszedł od spadków na początku roku (-7,5% w styczniu i -11,7% w lutym), przez stabilizację w marcu (-0,2%) i wzrost w kwietniu (+3,9%), do silnego wzrostu w czerwcu (+18,7%).¹⁸

Równolegle utrzymywał się wzrost cen produkcji budowlano-montażowej. W styczniu ceny były o 4,0% wyższe niż rok wcześniej, w lutym o 3,8%, w marcu o 4,7%, w kwietniu o 5,6%, a w maju i czerwcu po 5,5% r/r. W ujęciu miesięcznym ceny rosły o 0,6% w styczniu, pozostawały stabilne w lutym, zwiększyły się o około 1,1-1,2% w marcu i kwietniu, a następnie o 0,2% w maju i czerwcu.¹⁹

Tabela: Wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej

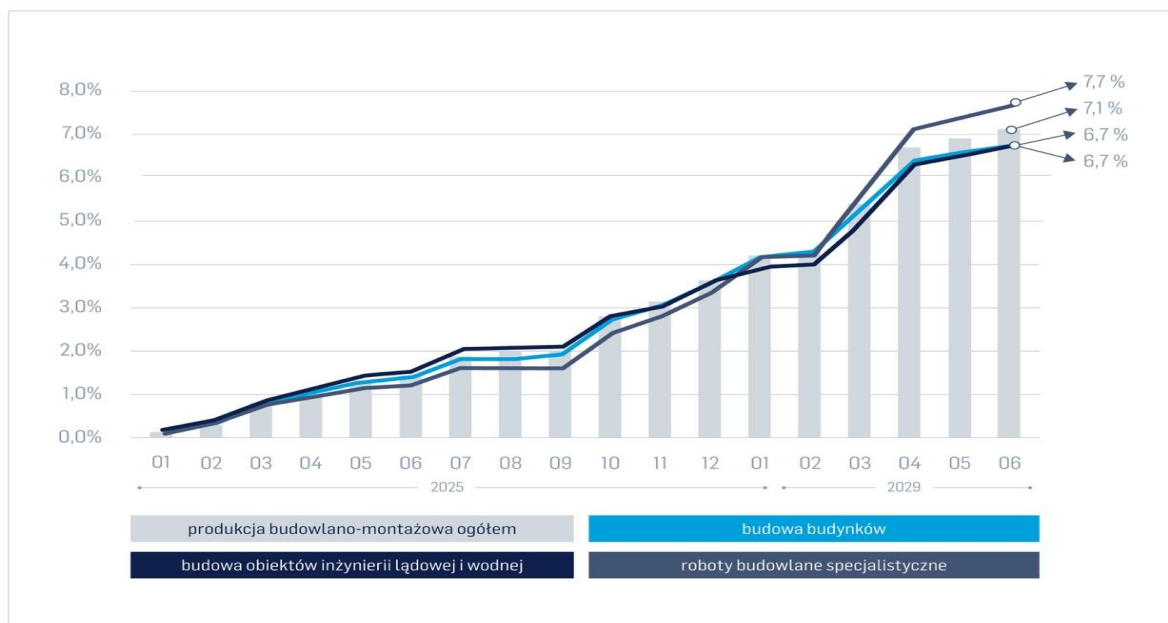
WYSZCZEGÓLNIENIE	05 2026		06 2026		01-06 2026	
	04 2026=100	analogiczny okres 2025=100	05 2026=100	12 2025=100	01-06 2025=100	
Ogółem	100,2	105,5	105,5	100,2	103,4	104,8
Budowa budynków ^a	100,2	105,2	105,1	100,1	103,1	104,6
Budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej ^a	100,2*	105,0	105,1	100,2	103,0	104,5
Roboty budowlane specjalistyczne	100,3	106,3	106,5	100,3	104,1	105,4

^a Nazwa skrócona według PKD 2007

* Wskaźniki zmienione w stosunku do wcześniej opublikowanych

Źródło: GUS

Wykres: Zmiany cen produkcji budowlano-montażowej według działów PKD 2007 w stosunku do grudnia 2024 r.



¹⁸ Krajowa Izba Gospodarcza na podstawie danych GUS

¹⁹ Krajowa Izba Gospodarcza na podstawie danych GUS

Źródło: GUS

Budownictwo drogowe

W pierwszym półroczu 2026 r. segment budownictwa drogowego pozostawał jednym z najaktywniejszych obszarów rynku infrastrukturalnego. Z danych Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad wynika, że kierowcy uzyskali dostęp do ponad 156 km nowych dróg ekspresowych, autostrad i obwodnic, co oznacza realizację około połowy rocznego planu zakładającego oddanie nowych tras do ruchu w 2026 r. W porównaniu z analogicznym okresem 2025 r. (ponad 60 km nowych dróg według podsumowania GDDKiA) oznacza to wyraźny wzrost tempa oddawania inwestycji do użytkowania.

Jednocześnie GDDKiA podpisała w I połowie br. 12 umów na realizację nowych inwestycji drogowych o łącznej długości ok. 158 km i wartości przekraczającej 9,8 mld zł. W ujęciu r/r liczba podpisanych umów pozostaje na zbliżonym poziomie (10–14 umów w zależności od przyjętego zestawienia danych w I połowie 2025 r.), natomiast wyraźnie wzrosła skala nowych kontraktów – zarówno pod względem długości odcinków (158 km wobec 75–122 km), jak i ich wartości (9,8 mld zł wobec 2,6 mld zł).²⁰

Budownictwo kolejowe

Sektor kolejowy pozostawał w pierwszym półroczu 2026 r. kolejnym po segmencie inwestycji drogowych, kluczowym obszarem skumulowanych zamówień infrastrukturalnych. PKP PLK zapowiedziały podpisanie umów o wartości ok. 30 mld zł w ramach już ogłoszonych postępowań przetargowych, natomiast plan przetargowy na 2026 r. obejmuje kolejne przedsięwzięcia o wartości kilkunastu mld złotych. Jednocześnie spółka realizuje największy w historii polskiej kolei program inwestycyjny o wartości ok. 180 mld zł w perspektywie do lat 2030-2032.

Program obejmuje inwestycje realizowane w ramach Krajowego Programu Kolejowego (KPK) oraz programu Kolej Plus (KP), którego celem jest ograniczanie wykluczenia komunikacyjnego. Na realizację KP przeznaczono ok. 13,4 mld zł. PKP PLK prowadzi również 41 przedsięwzięć realizowanych ze środków KPO o wartości ok. 11 mld zł. Projekty te obejmują modernizację i rozbudowę istniejących linii kolejowych oraz tworzenie nowych szybkich połączeń mających zwiększyć efektywność transportu, bezpieczeństwo oraz spójność komunikacyjną kraju.²¹

W maju 2026 r. spółka zwiększyła wartość planu przetargowego na 2026 r. do 11,5 mld zł, czyli o 2 mld zł względem wcześniejszych założeń. Jednocześnie poziom ten pozostawał niższy o 15,5 mld zł od planu zrealizowanego w 2025 r., kiedy wartość programu została zwiększona z pierwotnych 16 mld zł do 27 mld zł.²²

Centralny Port Komunikacyjny (Port Polska) i Zintegrowana Sieć Kolejowa

Drugim strategicznym po PKP PLK zamawiającym w sektorze kolejowym pozostaje Centralny Port Komunikacyjny – Port Polska. Spółka poinformowała, że w latach 2026-2028 planuje przeprowadzenie ok. 100 postępowań inwestycyjnych, z czego 49 postępowań o wartości niemal 40 mld zł przypada na rok 2026.²³ W 2025 r. podpisano już 39 umów inwestycyjnych o wartości blisko 4,5 mld zł oraz ogłoszono ponad 30 postępowań inwestycyjnych o szacunkowej wartości 40 mld zł.²⁴

²⁰ <https://businessinsider.com.pl/nowe-drogi-ekspresowe-i-autostrady-w-polsce-gddkia-podsumowuje-polroczne/besd1c2>

²¹ https://kolejowyportal.pl/w-2026-r-pkp-plk-planuja-podpisac-umowy-o-wartosci-okolo-30-mld-zl/#google_vignette

²² <https://www.money.pl/mobility/wiecej-przetargow-pkp-plk-inwestor-zaktualizowal-plan-na-2026-r-7286876660353088a.html>

²³ <https://transinfo.pl/infoair/port-polska-wchodzi-w-faze-wielkich-zamowien-przetargi-za-ok-40-mld-zl-tylko-w-2026-r/>

²⁴ <https://strefabiznesu.pl/cpk-do-konca-roku-oglosi-postepowania-warte-laczenie-40-mld-zl/ar/c3p2-29248137>

Istotnym wydarzeniem rynkowym było czerwcowe ogłoszenie Ministerstwa Infrastruktury (MI) oraz CPK dotyczące założeń Zintegrowanej Sieci Kolejowej (ZSK), stanowiącej długoterminowy plan rozwoju infrastruktury kolejowej w Polsce. Inwestycje realizowane będą przez CPK oraz PKP PLK.

Zgodnie z przedstawionym harmonogramem docelowa sieć ma objąć ok. 4 700 km linii kolejowych, z czego prawie 1 000 km ma zostać uruchomionych do 2035 r. Wśród kluczowych projektów wskazano m.in. linię „Y” Warszawa-nowe lotnisko-Łódź-Poznań/Wrocław oraz odcinek Rail Baltica Elk-Trakiszki (granica państwa).

Blisko 2 700 km infrastruktury realizowanej w ramach programu ma spełniać standard Kolei Dużych Prędkości. Obejmuje to 480 km linii „Y”, ok. 80 km nowego odcinka Rail Baltica, ok. 50 km połączenia Katowice-Ostrawa oraz prawie 2 100 km tras rozwijanych w ramach ZSK, w tym przedłużenie Centralnej Magistrali Kolejowej (CMK) do Trójmiasta w ramach projektu CMK-Północ.

Kolejne moce wytwórcze w Krajowym Systemie Elektroenergetycznym

W segmencie inwestycji realizowanych w obrębie Krajowego Systemu Elektroenergetycznego (KSE), szczególne znaczenie miał rozwój morskiej energetyki wiatrowej. Wartość projektów realizowanych w ramach pierwszej fazy rozwoju morskich farm wiatrowych na Bałtyku przekroczyła 130 mld zł.²⁵

W maju 2026 r. rozpoczęto instalację pierwszych fundamentów dla farmy Baltica 2 realizowanej przez PGE i Ørsted. Projekt o mocy 1,5 GW obejmuje montaż 107 fundamentów pod turbiny oraz czterech fundamentów pod morskie stacje elektroenergetyczne. Uruchomienie pierwszej produkcji energii planowane jest na pierwszą połowę 2027 r., natomiast pełne zakończenie inwestycji przewidziano do końca 2027 r. Farma będzie mogła zasilać ok. 2,5 mln gospodarstw domowych. W tym samym miesiącu projekt uzyskał ponad 5,6 mld zł wsparcia z Krajowego Planu Odbudowy.

Równolegle kontynuowano budowę farmy Baltic Power. Do 22 czerwca 2026 r. zainstalowano 50 z 76 planowanych turbin, zakończono montaż wszystkich fundamentów i morskich stacji elektroenergetycznych, a projekt wszedł w etap testów infrastruktury oraz przygotowania wyprowadzenia mocy do krajowego systemu elektroenergetycznego.

Warto zaznaczyć, że finansowanie projektów, takich jak Baltic Power oraz BC-Wind, wspierane jest przez międzynarodowe konsorcja bankowe, w których uczestniczą także polskie instytucje, w tym PKO BP, Bank Pekao S.A. i Erste Bank Polska (dawniej Santander Bank Polska)

Aktywne inwestycyjnie w I półroczu br. były największe grupy i spółki energetyczne: PGE, Tauron, Enea i Energa (część Grupy ORLEN). Realizują one programy modernizacji sieci dystrybucyjnych, dostosowując je do przyłączania nowych źródeł odnawialnych do KSE oraz rozwijając jednostki gazowo-parowe. Łączny planowany CAPEX tych podmiotów na 2026 r. szacowany jest na 30-35 mld zł.²⁶

W pierwszym półroczu 2026 r. Enea rozpoczęła budowę dwóch bloków gazowo-parowych o łącznej mocy 1 336 MW w Elektrowni Kozienice oraz zapowiedziała przetargi na magazyny energii o łącznej pojemności 1,45 GW. Energa przeprowadziła pierwszy zapłon turbiny w bloku CCGT Grudziądz I i kontynuowała realizację projektów CCGT Gdańsk, Grudziądz II oraz Ostrołęka. Spółka ta przekroczyła jednocześnie poziom 60% udziału energii odnawialnej w strukturze własnych mocy wytwórczych. Z kolei PGE koncentrowała działania na rozwoju morskiej energetyki wiatrowej, transformacji ciepłownictwa, budowie bloków gazowych, m.in. w Rybniku, oraz przygotowaniu infrastruktury dla pierwszej polskiej elektrowni jądrowej.

Energetyka jądrowa

W pierwszym półroczu 2026 r. kontynuowano realizację Programu Polskiej Energetyki Jądrowej (PPEJ). Najważniejszym wydarzeniem było złożenie wniosku o wydanie zezwolenia na budowę pierwszej

²⁵ <https://magazynprzemyslowy.pl/artykuly/co-nas-czeka-na-rynku-offshore-w-2026>

²⁶ Dane zbiorcze na podstawie zapowiedzi wskazanych grup energetycznych

elektrowni atomowej w lokalizacji Lubiatowo-Kopalino. Równocześnie prowadzono zaawansowane prace projektowe, badania geologiczne i geotechniczne oraz działania związane z organizacją finansowania inwestycji.

W styczniu 2026 r. Polskie Elektrownie Jądrowe (PEJ), czyli spółka odpowiedzialna za realizację i zarządzanie projektem, podpisały umowę kredytową z Export-Import Bank of the United States. Była to pierwsza bezpośrednia umowa finansowania pomiędzy amerykańską agencją kredytów eksportowych a polskim podmiotem. Finansowanie udzielono w ramach programu Engineering Multiplier Program wspierającego realizację prac przygotowawczych i inżynierskich dla projektów realizowanych z udziałem przedsiębiorstw amerykańskich

Jednocześnie Ministerstwo Energii (ME) zaproponowało przesunięcie 3 mld zł przeznaczonych na dokapitalizowanie PEJ z 2026 r. na rok 2030. Rozwiązanie to zostało ujęte w projekcie nowelizacji ustawy dotyczącej inwestycji w energetykę jądrową.²⁷

Budownictwo kubaturowe użyteczności publicznej

Jak wynika z analizy firmy doradczej Spectis, segment budynków użyteczności publicznej cechuje się wyraźnym wzrostem wartości największych realizowanych i planowanych inwestycji. Łączna wartość portfela inwestycyjnego zwiększyła się z 16,0 mld zł w III kw. 2020 r. do 26,6 mld zł w I kw. 2026 r. (2,5 wzrostu r/r w porównaniu z I kw. 2025 r.), co oznacza wzrost o ok. 66%. Równolegle obserwowano systematyczny wzrost średniej wartości pojedynczej inwestycji, która zwiększyła się z 267 mln zł do 443 mln zł. Pomimo dynamicznego wzrostu wartości inwestycji udział segmentu budynków użyteczności publicznej w całkowitej wartości inwestycji budowlanych pozostawał relatywnie stabilny. W analizowanym okresie wskaźnik ten kształtował się w przedziale 2,3-2,9%, przy czym w I kw. 2026 r. wyniósł 2,3%.

Na dobrą koniunkturę w segmencie wpływ miała m.in. wysoka aktywność inwestycyjna samorządów, wspierana w ostatnich latach przez środki z Programu Inwestycji Strategicznych, czyli tzw. Polskiego Ładu. W ramach dziewięciu edycji programu dofinansowaniem objęto ponad 19,5 tys. inwestycji na łączną kwotę 99,2 mld zł. Program nie będzie jednak kontynuowany w formule kolejnych naborów – rząd wskazuje, że miał on charakter doraźny, a jego rolę ma przejąć bardziej stabilny i przewidywalny system finansowania JST. Jednocześnie wcześniej przyznane promesy są nadal realizowane, dzięki czemu środki z Polskiego Ładu wciąż wspierają inwestycje samorządowe, a ich wpływ na rynek będzie widoczny także w kolejnych okresach.

Segment deweloperski

W pierwszym półroczu 2026 r. rynek mieszkaniowy stopniowo wychodził z osłabienia obserwowanego na przełomie 2025 i 2026 r. Początek roku przyniósł jeszcze wyraźne ograniczenie aktywności inwestycyjnej, szczególnie w zakresie liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto. W styczniu liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań spadła o 12% r/r, jednak już od końca Q1 widoczne było odwrócenie trendu. Dynamika pozwoleń wyniosła 21% r/r w marcu, 45% r/r w kwietniu oraz 20% r/r w maju. Na uwagę zasługuje przy tym wyraźnie większa aktywność deweloperów niż inwestorów indywidualnych. Najsilniej było to widoczne w kwietniu, kiedy liczba pozwoleń uzyskanych przez deweloperów wzrosła o 72% r/r, podczas gdy w segmencie inwestorów indywidualnych wzrost wyniósł 7% r/r. Również w maju segment deweloperski odpowiadał za większość obserwowanego wzrostu aktywności inwestycyjnej.

Mniej jednoznaczne sygnały płynęły z obszaru mieszkań, których budowę rozpoczęto. Po spadkach wynoszących 29% r/r w styczniu i 15% r/r w lutym, kolejne miesiące przyniosły poprawę. W marcu liczba rozpoczętych mieszkań wzrosła o 5% r/r, w kwietniu o 24% r/r, a w maju o 7% r/r. Oznacza to, że po bardzo słabym początku roku rynek stopniowo odbudowywał aktywność inwestycyjną, choć nie w stopniu wystarczającym do pełnego odrobienia wcześniejszych spadków.

²⁷ <https://www.gospodarkamorska.pl/ministerstwo-energii-proponuje-przesuniecie-wydatku-3-mld-pln-na-polskie-elektrownie-jadowe-92958>

Potwierdzają to dane skumulowane. Po maju liczba mieszkań objętych pozwoleniami na budowę wyniosła 283 tys. i była wyższa o 3% r/r, podczas gdy liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, osiągnęła poziom 212 tys., pozostając o blisko 7% niższym niż rok wcześniej. Jednocześnie utrzymywała się stabilna aktywność wykonawcza. Liczba mieszkań oddanych do użytkowania wynosiła około 208 tys. i pozostawała o około 5% wyższa niż w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Wykres: Budownictwo mieszkaniowe ogółem, suma krocząca 12-miesięczna



Źródło: Spectis na podstawie danych GUS

Równolegle wyraźnie poprawiała się sytuacja po stronie popytowej rynku mieszkaniowego. Przez cały analizowany okres utrzymywały się bardzo wysokie dynamiki sprzedaży kredytów mieszkaniowych. Liczba nowo udzielonych kredytów wzrosła rok do roku o 32% w styczniu, 54% w lutym, 59% w marcu, 56% w kwietniu oraz 47% w maju. Jeszcze silniej rosła ich wartość, która zwiększyła się odpowiednio o 41%, 67%, 72%, 67% oraz 59% r/r.

Skali ożywienia kredytowego odpowiadały również dane dotyczące zainteresowania finansowaniem zakupu mieszkań. Indeks popytu na kredyty mieszkaniowe wzrósł o 50% r/r w styczniu, 49% r/r w lutym, 80% r/r w marcu, 30% r/r w kwietniu oraz 33% r/r w maju. Choć od drugiego kwartału tempo wzrostu popytu zaczęło się normalizować, nadal pozostawało na poziomach wskazujących na utrzymujące się zainteresowanie zakupem nieruchomości.

Wykres: Kredyty mieszkaniowe – dane miesięczne



Źródło: Spectis na podstawie danych BIK

Dodatkowym czynnikiem wspierającym rynek była poprawa dostępności mieszkań. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 wzrósł z 165 pkt na koniec 2025 r. do 173 pkt po I kwartale 2026 r., osiągając najwyższy poziom od czterech lat. Nadal pozostawał jednak poniżej poziomów przekraczających 190 pkt obserwowanych przed okresem gwałtownego wzrostu stóp procentowych, a także poniżej poziomu ponad 200 pkt notowanego w latach 2020-2021.

Łącznie dane za pierwsze półrocze 2026 r. wskazują na stopniową odbudowę popytu mieszkaniowego i poprawę warunków finansowania zakupu mieszkań. Jednocześnie po stronie podaży widoczna była poprawa aktywności inwestycyjnej, choć liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, pozostawała nadal niższa niż przed rokiem, co świadczy o utrzymującej się ostrożności inwestorów w zakresie uruchamiania nowych projektów.

Budownictwo przemysłowe

W efekcie w I połowie 2026 r. obraz budownictwa przemysłowego tworzy kilka równoległych segmentów: wielkoskalowe zakłady produkcyjne, rozbudowa istniejących fabryk, wyspecjalizowana produkcja automotive i komponentów, wysoko zautomatyzowane centra logistyczne oraz terminale intermodalne. Z perspektywy wykonawstwa oznacza to zróżnicowany popyt – od kompleksowych inwestycji greenfield, przez modernizacje i rozbudowy zakładów, po obiekty wymagające zaawansowanej automatyki i infrastruktury transportowej.

W segmencie elektromobilności kluczowym wydarzeniem I połowy 2026 r. była decyzja o realizacji hubu produkcyjno-rozwojowego w Jaworznie, który ma obejmować fabrykę samochodów elektrycznych oraz zaplecze technologiczne i badawczo-rozwojowe. 13 maja 2026 r. ElectroMobility Poland i NFOŚiGW zawarły umowę inwestycyjną na 4,5 mld zł z KPO, otwierając drogę do realizacji projektu. Technologię produkcji ma dostarczyć tajwański Foxconn. Według przedstawionych założeń około 70% wartości samochodu od początku produkcji ma pochodzić z Europy, a około 50% komponentów ma być

wytwarzanych w Polsce. W pierwszym etapie zakład ma osiągnąć zdolność produkcyjną około 100 tys. samochodów rocznie.

Dużą skalę mają również inwestycje w logistykę. W marcu Amazon zapowiedział ponad 23 mld zł nakładów w Polsce w latach 2026–2028, obejmujących m.in. rozwój sieci logistycznej, technologii i robotyki. Jednym z konkretnych projektów jest nowe, zautomatyzowane centrum logistyczne w Dobromierzu na Dolnym Śląsku o powierzchni około 200 tys. m², które ma zostać uruchomione w 2026 r. i będzie wyposażone w ponad 5 tys. robotów.

W I połowie 2026 r. kontynuowano ponadto realizację inwestycji terminala intermodalnego CLIP Group w Zabrze, powstającego na ok. 50 ha terenów poprzemysłowych dawnej kopalni KWK Makoszowy i JSW Koks. Projekt o wartości około 145 mln zł otrzymał finansowanie w formie pożyczki PFR do 81,5 mln zł oraz 72,5 mln zł dofinansowania z KPO. Terminal zwiększy możliwości przeładunku między koleją a transportem drogowym i wzmocni zaplecze logistyczne dla przemysłu w regionie.

Budownictwo PPP

Według danych Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej (MFiPR) do końca marca 2026 r. w Polsce zawarto 214 umów partnerstwa publiczno-prywatnego oraz wszczęto 707 postępowań PPP.

W Bazie Potencjalnych Projektów PPP znajdowało się 30 projektów, z czego 17 pozostawało przed etapem ogłoszenia postępowania, a 10 znajdowało się w toku. Łącznie wraz z listą projektów na etapie pomysłu baza obejmowała 40 przedsięwzięć. Wartość projektów przygotowywanych do ogłoszenia przekraczała 1,8 mld zł, natomiast wartość postępowań prowadzonych wynosiła ok. 5,3 mld zł.

Samorządy pozostają dominującym uczestnikiem rynku PPP odpowiadając za 197 zawartych umów, czyli 92% wszystkich przedsięwzięć. Organy administracji centralnej zawarły 8 umów, podmioty służby zdrowia 4, uczelnie 2, a pozostałe instytucje 3 umowy. Największą aktywność wykazywały gminy miejskie, wiejskie oraz miejsko-wiejskie.

83% podpisanych umów PPP miało wartość poniżej 50 mln zł. Do największych przedsięwzięć należą linia tramwajowa KST w Krakowie o wartości 1,9 mld zł, projekt Nowy Port 2030+ w Gdańsku o wartości 1,4 mld zł, elektrociepłownia w Olsztynie o wartości 885 mln zł, system gospodarki odpadami dla Poznania o wartości 783 mln zł oraz system gospodarki odpadami dla metropolii trójmiejskiej o wartości 757 mln zł.

W pierwszym kwartale 2026 r. wszczęto trzy nowe postępowania PPP o łącznej wartości 123 mln zł. Średnia wartość postępowania wyniosła 41 mln zł wobec 6,6 mln zł rok wcześniej, co oznacza wzrost o około 41,4% względem średniej z ostatnich pięciu lat. Wszystkie postępowania zostały ogłoszone przez gminy miejskie, natomiast każde prowadzono w odmiennej formule: PPP na podstawie PZP, PPP w trybie koncesji oraz koncesji na usługi. Postępowania realizowane na podstawie ustawy koncesyjnej nadal odpowiadały za ok. 65% całego rynku.²⁸

Budownictwo obronne

W pierwszym półroczu 2026 r. sektor budownictwa obronnego pozostawał jednym z najbardziej perspektywicznych segmentów rynku infrastrukturalnego. Polska planuje przeznaczyć na obronność ponad 200 mld zł, co odpowiada około 4,8% PKB.

Według raportu PMR „Inwestycje zbrojeniowe w sektorze budowlanym w Polsce 2026” wartość realizowanych, przygotowywanych i planowanych inwestycji budowlanych związanych z obronnością przekracza 37 mld zł. Potencjał rynku dodatkowo zwiększają przedsięwzięcia o podwójnym zastosowaniu (dual-use).

²⁸ Ministerstwo Funduszy i Polityki Regionalnej, jako Centralna Jednostka ds. PPP, Raport z rynku PPP za I kwartał 2026 r.

Wartość segmentu budownictwa wojskowego osiągnęła w 2025 r. około 6,1 mld zł, rosnąc o niemal 6% rok do roku po wzroście o 55% w roku poprzednim. Zgodnie z Planem Inwestycji Budowlanych wydatki na ten cel mają wzrosnąć do 7,5 mld zł w 2026 r., dodatkowo wspierane środkami pochodzącymi z programów NATO.

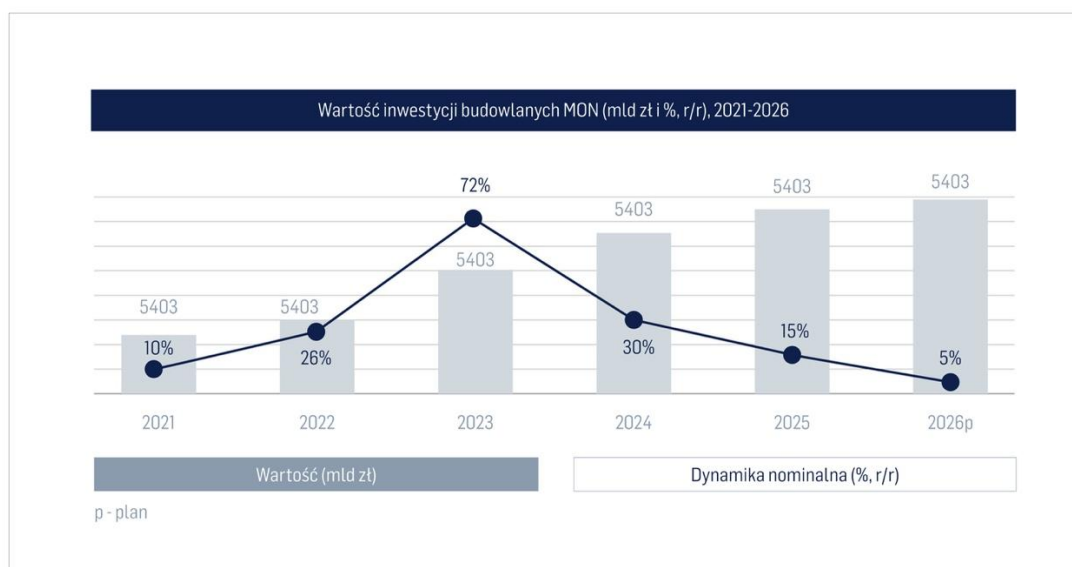
Kluczowym źródłem finansowania pozostaje Fundusz Bezpieczeństwa i Obronności (FBiO) utworzony w ramach KPO. Blisko 10 mld zł przeznaczono na inwestycje związane z ochroną ludności, budową schronów, systemami zarządzania kryzysowego oraz infrastrukturą bezpieczeństwa. Ponad 6 mld zł ma wspierać rozwój infrastruktury dual-use.

Dodatkowym mechanizmem finansowania jest unijny program SAFE, który przewiduje 150 mld euro wsparcia w postaci m.in. nisko oprocentowanych pożyczek, przede wszystkim na zakupy sprzętu wojskowego, zwłaszcza produkowanego w Europie. Komisja Europejska (KE) przyznała Polsce ogółem 43,7 mld euro. Środki te mają sfinansować projekty obronne przewidziane w polskim planie inwestycyjnym. Mają być przeznaczone m.in. na realizację programu Tarcza Wschód, rozwój systemów antydronowych, obrony przeciwlotniczej, artylerii oraz modernizację infrastruktury transportowej o znaczeniu wojskowym. Zgodnie z deklaracją rządu, 89 proc. funduszy trafi do polskiego przemysłu i gospodarki.

Jednocześnie Polska uzyskała 223 mln euro na realizację 14 projektów infrastruktury dual-use w ramach programu mobilności wojskowej, co przy poziomie dofinansowania wynoszącym 50% oznacza inwestycje o wartości blisko 2 mld zł. KE zakłada ponadto zwiększenie budżetu tego instrumentu do poziomu 17 mld euro w kolejnej perspektywie finansowej.

Rosnące znaczenie mają również inwestycje związane z ochroną ludności i obroną cywilną. Obecnie miejsca w schronach i ukryciach dostępne są dla mniej niż 4% mieszkańców kraju, podczas gdy docelowo system ma zapewnić ochronę około połowie mieszkańców miast i jednej czwartej ludności terenów pozamiejskich. Od 2026 r. obowiązują przepisy nakazujące uwzględnianie funkcji ochronnych w nowych budynkach. Program Ochrony Ludności i Obrony Cywilnej (POLiOC) gwarantuje finansowanie na poziomie co najmniej 0,3% PKB rocznie, a na lata 2025-2026 przeznaczono na ten cel łącznie 34 mld zł. Dodatkowo około 9,7 mld zł zostało wydzielonych ramach FBiO.²⁹

Wykres: Wartość inwestycji budowlanych MON (mld zł i %, r/r), 2021-2026



Źródło: PMR Market Experts by Hume's na podstawie danych MON

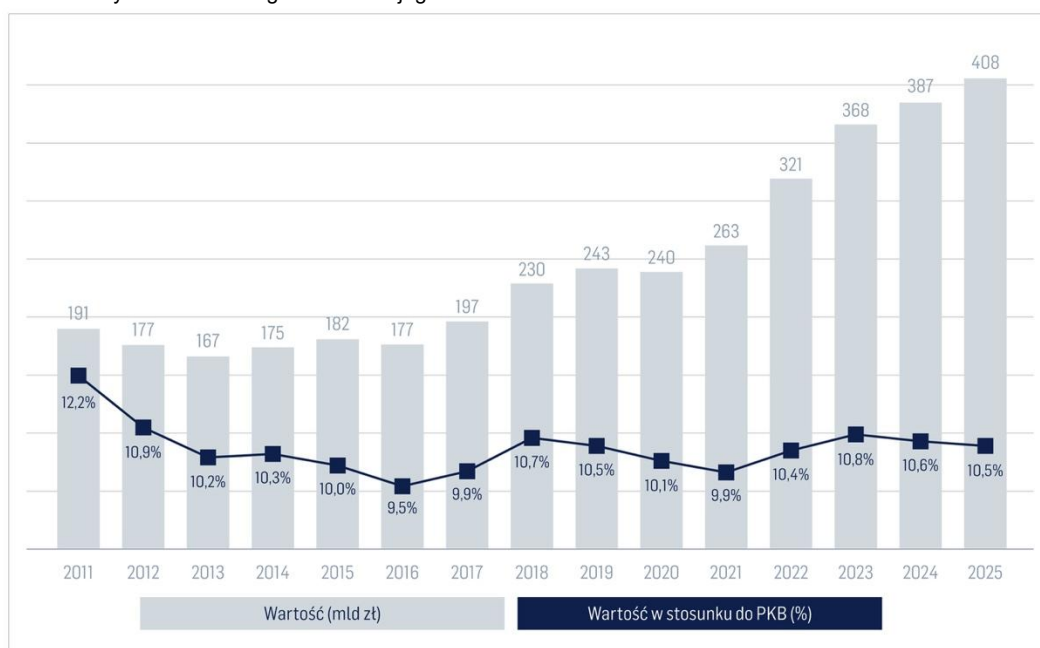
²⁹ PMR Market Experts by Hume's, Raport „Inwestycje zbrojeniowe w sektorze budowlanym w Polsce 2026

4.2. Perspektywy rynku

Segment budowlano-montażowy

Według raportu „Rynek budowlany w Polsce 2026–2033” firmy Spectis wartość polskiego rynku budowlanego utrzymuje się na historycznie wysokim poziomie przekraczającym 400 mld zł. Dla porównania, w 2016 r. rynek był szacowany na 177 mld zł, a w 2025 r. jego wartość osiągnęła 408 mld zł. Istotna część wzrostu miała charakter nominalny i wynikała ze wzrostu cen materiałów, kosztów energii oraz wynagrodzeń, a nie wyłącznie ze zwiększenia wolumenu prac. Równolegle prognozy Spectis wskazują, że w kolejnych latach tempo wzrostu wartości rynku powinno przewyższać inflację w budownictwie, co oznacza poprawę także w ujęciu realnym. Jeszcze przed 2030 r. wartość rynku może przekroczyć 500 mld zł, a relacja rynku budowlanego do PKB powinna utrzymać się powyżej 10%³⁰.

Wykres I. Wartość rynku budowlanego w Polsce i jego udział w PKB w latach 2011–2025



Źródło: Spectis

Perspektywy sektora pozostają wspierane przez korzystne otoczenie makroekonomiczne, wysoką konsumpcję prywatną, rosnące dochody gospodarstw domowych, poprawę dostępności finansowania oraz wzrost inwestycji publicznych i prywatnych. Według PMR Market Experts by Hume's najsilniejsze perspektywy wzrostu widoczne są w budownictwie inżynieryjnym, w tym w drogownictwie, kolei oraz energetyce. Szczególne znaczenie ma transformacja energetyczna, obejmująca m.in. morską energetykę wiatrową, rozbudowę sieci przesyłowych i dystrybucyjnych oraz przygotowania do budowy energetyki jądrowej. Wartość produkcji budowlano-montażowej w energetyce, szacowana obecnie na około 24 mld zł, może wzrosnąć do 35–36 mld zł rocznie pod koniec dekady³¹.

Główne impulsy wzrostowe dla rynku mają charakter zarówno makroekonomiczny, jak i sektorowy. Istotne znaczenie będzie miała absorpcja środków unijnych, w tym 72 mld euro grantów w ramach polityki spójności 2021–2027, środki z KPO oraz korzystny dla Polski projekt budżetu UE na lata 2028–2034. Rynek wspierać będą także Program Budowy Dróg Krajowych, Krajowy Program Kolejowy, transformacja energetyczna, rozwój inwestycji obronnych i dual-use oraz największe projekty

³⁰ Spectis, Rynek budowlany w Polsce 2026–2033, 2026.

³¹ PMR Market Experts by Hume's, Sektor budowlany w Polsce 2026, 2026.

infrastrukturalne, takie jak Port Polska, Kolej Dużych Prędkości, morskie farmy wiatrowe i pierwsza elektrownia jądrowa³².

Jednocześnie sektor pozostaje narażony na bariery, które mogą ograniczać tempo wzrostu. Należą do nich przede wszystkim: niedobór pracowników, relatywnie wysokie stopy procentowe, ograniczona dostępność gruntów, opóźnienia w procedurach przetargowych i odwoławczych, niepewność części projektów energetycznych oraz ryzyka geopolityczne wpływające na ceny surowców, koszty transportu i decyzje inwestorów prywatnych³³.

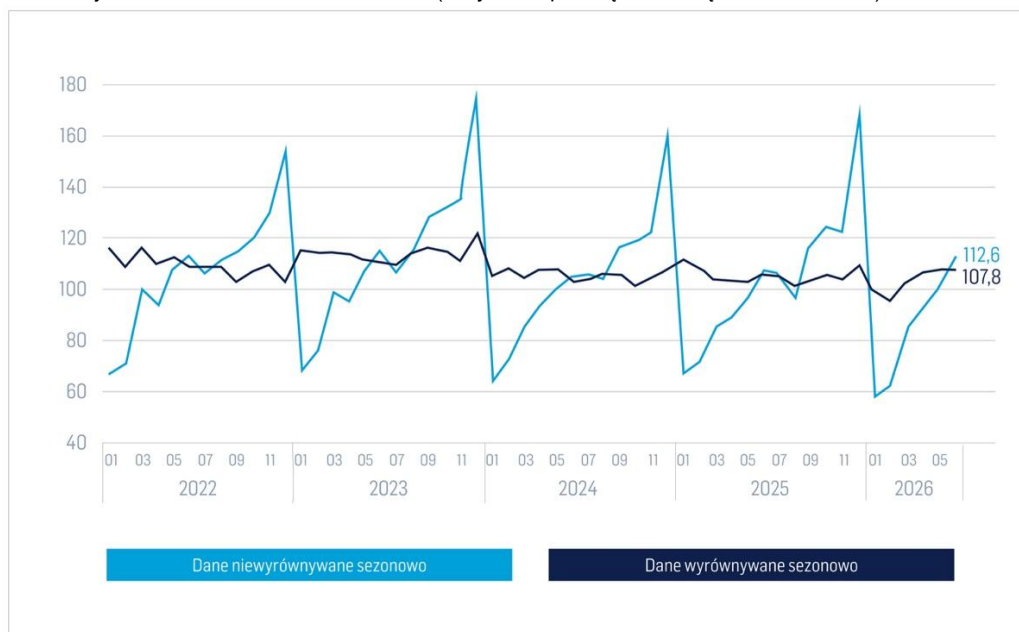
Wyzwaniem dla wykonawców pozostaje otoczenie kosztowe. Choć skala wzrostów cen materiałów budowlanych jest obecnie mniejsza niż w latach 2022-2024, to rynek nie powrócił do pełnej stabilizacji. W części grup materiałowych, w szczególności drewna, płyt OSB oraz materiałów termoizolacyjnych, obserwowane są ponowne wzrosty cen. Jednocześnie utrzymuje się ryzyko dalszej presji kosztowej wynikającej z cen energii, paliw i transportu, wpływających na koszty produkcji oraz dostaw materiałów budowlanych.

Na rentowność sektora wpływają również w dużym stopniu koszty pracy. Planowany wzrost aktywności inwestycyjnej w obszarze infrastruktury, energetyki, kolei i obronności zwiększa popyt na wykwalifikowanych pracowników, w szczególności inżynierów, kierowników budów oraz specjalistów realizujących złożone projekty infrastrukturalne i energetyczne. W efekcie presja płacowa pozostaje jednym z najważniejszych wyzwań dla branży budowlanej.

Pierwsza część 2026 r. pozostawała pod wpływem trudnych warunków pogodowych. Według Spectis najchłodniejsza od 16 lat zima przyczyniła się do spadku aktywności budowlanej w I kwartale o około 7% w ujęciu realnym. W kolejnych miesiącach rynek zaczął odrabiać zaległości, wspierany wzrostem liczby przetargów oraz przyspieszeniem kontraktacji funduszy unijnych.

Dane GUS wskazują na stopniową odbudowę aktywności budowlanej po słabszym początku 2026 r., czemu sprzyjało przyspieszenie prac budowlanych w kolejnych miesiącach roku. Dane oczyszczone z wpływu czynników sezonowych potwierdzają utrzymanie trendu wzrostowego obserwowanego od II kwartału.

Wykres II. Produkcja budowlano-montażowa w Polsce (ceny stałe, przeciętna miesięczna 2021 = 100)



Źródło: Główny Urząd Statystyczny, Produkcja budowlano-montażowa w czerwcu 2026 r., informacja sygnałowa, 07.2026 r.

³² Spectis, Rynek budowlany w Polsce 2026–2033, 2026.

³³ Spectis, Rynek budowlany w Polsce 2026–2033, 2026.

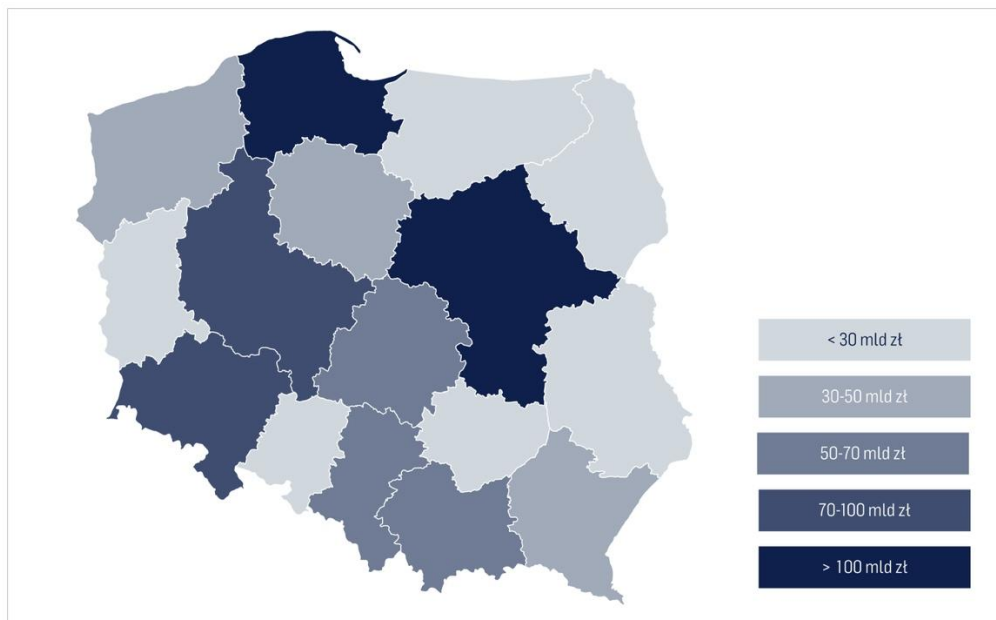
W komentarzu do danych GUS analitycy Banku Ochrony Środowiska wskazali, że obserwowane od II kwartału 2026 r. ożywienie aktywności budowlanej powinno utrzymać się również w kolejnych miesiącach. W czerwcu 2026 r. produkcja budowlano-montażowa wzrosła o 5,2% r/r, po wzroście o 3,9% r/r w maju. Szczególnie silny wzrost odnotowano w segmencie obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie produkcja wzrosła o 18,1% r/r. Analitycy BOŚ zakładają utrzymanie dynamiki produkcji powyżej 5% r/r w II połowie 2026 r., głównie dzięki projektom współfinansowanym ze środków UE³⁴.

Założenia makroekonomiczne Rady Ministrów na lata 2026–2030 przewidują realny wzrost PKB na poziomie 3,6% w 2026 r. i 3,1% w 2027 r., przy stopniowym spowolnieniu do 2,2% w 2030 r. Głównymi źródłami wzrostu w latach 2026–2027 mają pozostać inwestycje oraz konsumpcja prywatna. Inflacja średnioroczna ma utrzymywać się w przedziale 2,2-2,5%, natomiast stopa bezrobocia rejestrowanego ma wzrosnąć z 5,6% na koniec 2026 r. do 5,9% w 2030 r. Dla budownictwa oznacza to stabilne otoczenie popytowe, ale również utrzymującą się presję kosztową po stronie pracy³⁵.

Według analizy Spectis łączna wartość 4000 największych realizowanych i planowanych inwestycji budowlanych w Polsce wynosi ok. 2 bln zł. Ze wskazanej kwoty ok. 360 mld zł przypada na projekty w realizacji, natomiast 1,64 bln zł na przedsięwzięcia w fazie przetargu, planowania lub koncepcji. Największy wpływ na przyszłą koniunkturę będą miały projekty infrastrukturalne, energetyczne i transportowe³⁶.

Z kolei analiza regionalna Spectis wskazuje na rosnące zróżnicowanie potencjału inwestycyjnego. Wartość 960 największych inwestycji w 16 województwach wyniosła 1,05 bln zł wobec 910 mld zł rok wcześniej. Najwyższy potencjał koncentruje się w województwach pomorskim i mazowieckim, gdzie wartość 60 największych inwestycji w każdym regionie przekracza 100 mld zł. Kolejną grupę tworzą województwa wielkopolskie i dolnośląskie, z potencjałem powyżej 70 mld zł, a następnie łódzkie, małopolskie i śląskie, z wartością inwestycji powyżej 60 mld zł. Może to prowadzić do zjawiska „Polski dwóch prędkości”, w którym dynamika rynku budowlanego będzie zależała od rozmieszczenia największych programów publicznych i strategicznych³⁷.

Mapa I. Rozkład regionalny 960 największych realizowanych i planowanych inwestycji w Polsce



³⁴ Bank Ochrony Środowiska S.A., komentarz makroekonomiczny do danych GUS o produkcji budowlano-montażowej za czerwiec 2026 r.

³⁵ Rada Ministrów, Projekt Wieloletnich założeń makroekonomicznych na lata 2026–2030, 2026.

³⁶ Spectis, Największe realizowane i planowane inwestycje budowlane w Polsce, 2026.

³⁷ Spectis, analiza regionalnego potencjału inwestycyjnego rynku budowlanego w Polsce, 2026.

Źródło: Spectis

Niezależnie od opisanych prognoz, przedstawiciele Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa wskazują, że ożywienie w infrastrukturze pozostaje ograniczane przez wydłużające się procedury administracyjne i przetargowe, wysoką konkurencję cenową oraz rosnącą liczbę odwołań do Krajowej Izby Odwoławczej. Według branży pełne efekty obecnej fali inwestycji, szczególnie w energetyce, kolei, obronności i projekcie CPK, będą bardziej widoczne dopiero w latach 2027–2028.

Budownictwo drogowe

Budownictwo drogowe pozostanie jednym z najbardziej stabilnych segmentów rynku infrastrukturalnego. Oprócz realizacji nowych tras coraz większe znaczenie będą miały projekty modernizacyjne i utrzymaniowe, wspierające ciągłość portfela zamówień również poza okresem największej aktywności inwestycyjnej. Dodatkowym impulsem mogą być planowane zmiany w Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg, zwiększające znaczenie inwestycji samorządowych oraz projektów o charakterze dual-use.

W 2026 r. GDDKiA planuje przeznaczyć na remonty co najmniej 633 mln zł, obejmując pracami 147 odcinków dróg o długości 389 km oraz 64 obiekty mostowe. W 2027 r. nakłady mają wynieść około 400 mln zł i objąć 184 km dróg oraz 75 zadań mostowych, natomiast w 2028 r. planowane jest 500 mln zł na 122 odcinki dróg o długości 281 km i 53 zadania mostowe.

Tabela I. Planowany zakres remontów dróg krajowych i obiektów mostowych GDDKiA w latach 2026-2028

ROK	NAKLADY (mln zł)	DROGI (km)	OBIEKTY MOSTOWE
2026	633	389	64
2027	400	184	75
2028	500	281	53

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDDKiA

Równolegle utrzymuje się wysoka aktywność przetargowa. W toku pozostaje 31 zadań GDDKiA dotyczących inwestycji o łącznej długości 410 km i szacowanej wartości 14,6 mld zł³⁸. Skala projektów przygotowywanych do realizacji wskazuje na utrzymanie wysokiego poziomu kontraktacji w kolejnych latach, choć tempo przechodzenia inwestycji do fazy budowy może być ograniczane przez procedury administracyjne i odwoławcze.

Dodatkowym czynnikiem wspierającym segment mogą być zmiany dotyczące Rządowego Funduszu Rozwoju Dróg. Projekt nowelizacji zakłada m.in. przywrócenie nazwy Fundusz Dróg Samorządowych, wydłużenie okresu funkcjonowania funduszu, zwiększenie wsparcia dla inwestycji o znaczeniu obronnym oraz modyfikację zasad przyznawania dofinansowania. Jednym z elementów projektu jest objęcie wsparciem budowy dróg krajowych przebiegających przez miasta na prawach powiatu, realizowanych wspólnie przez GDDKiA i samorządy, z możliwością dofinansowania sięgającego 90% kosztów inwestycji. Przewidziano również dofinansowanie inwestycji mostowych do 80% wartości zadania.

Projekt zakłada, że wypłata środków z funduszu mogłaby być realizowana do 30 czerwca 2038 r., zawieranie nowych umów i dokonywanie wpłat do funduszu do końca 2035 r., a sama ustawa miałaby

³⁸ Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, informacje dotyczące programu remontów dróg krajowych i obiektów mostowych na lata 2026–2028 oraz aktualnych postępowań przetargowych, 2026.

przestać obowiązywać 1 stycznia 2039 r. Wpłaty z budżetu MON mają wzrosnąć z 500 mln zł rocznie do 1 mld zł rocznie w latach 2031–2035, co zwiększa znaczenie projektów dual-use w drogownictwie³⁹.

Budownictwo kolejowe

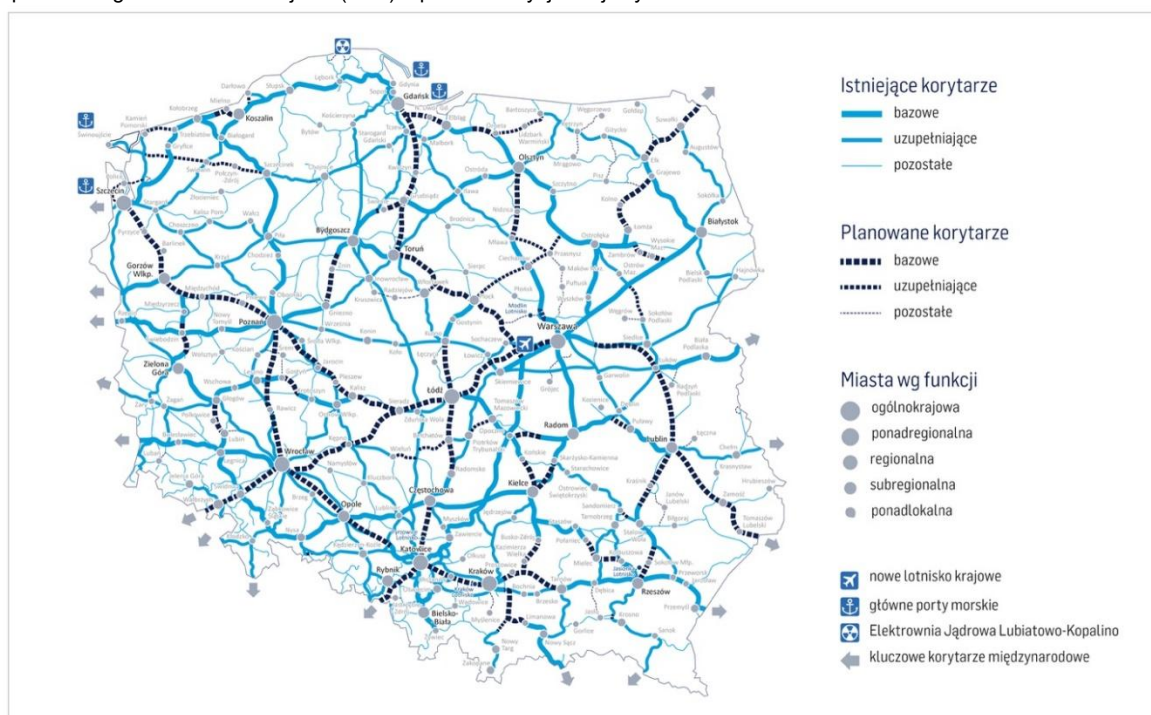
Budownictwo kolejowe pozostaje jednym z najważniejszych segmentów infrastrukturalnych. Według Ministerstwa Infrastruktury wartość realizowanych obecnie inwestycji kolejowych sięga około 100 mld zł i obejmuje modernizację infrastruktury liniowej, zakup taboru, elektryfikację, budowę dodatkowych torów, cyfryzację oraz infrastrukturę towarzyszącą.

Perspektywy rynku kolejowego pozostają bardzo korzystne dzięki kumulacji inwestycji realizowanych przez PKP PLK oraz Port Polska. Rosnące znaczenie będą mieć projekty zwiększające przepustowość sieci, rozwój Kolei Dużych Prędkości oraz inwestycje wzmacniające mobilność wojskową i europejskie korytarze transportowe. Kluczowym wyzwaniem pozostanie zapewnienie stabilnego finansowania po 2027 r. oraz zdolność rynku wykonawczego do równoległej realizacji wielu dużych kontraktów.

Rynek wspierają również Krajowy Program Kolejowy, Program Kolej Plus oraz projekty finansowane z KPO. Program Kolej Plus, o wartości około 13,4 mld zł, ma ograniczać wykluczenie komunikacyjne, natomiast 41 przedsięwzięć kolejowych finansowanych z KPO o łącznej wartości około 11 mld zł koncentruje się na modernizacji i rozbudowie istniejących linii oraz poprawie parametrów przewozowych.

Długoterminową perspektywę rozwoju wyznacza koncepcja Zintegrowanej Sieci Kolejowej. Łączna wartość programu szacowana jest na około 600 mld zł, z czego około 400 mld zł ma przypadać na nowe linie, a około 200 mld zł na modernizację istniejącej infrastruktury⁴⁰.

Mapa II. Zintegrowana Sieć Kolejowa (ZSK) – plan inwestycji kolejowych Port Polska i PKP PLK



Źródło: <https://zsk.gov.pl/rozne-2/do-pobrania/>

³⁹ Projekt ustawy o zmianie ustawy o Rządowym Funduszu Rozwoju Dróg oraz niektórych innych ustaw, 2026.

⁴⁰ Ministerstwo Infrastruktury, założenia Zintegrowanej Sieci Kolejowej.

Głównym ryzykiem pozostaje finansowanie inwestycji po 2027 r. Planowana reforma Funduszu Kolejowego zakładała wzrost jego rocznego budżetu z około 2 mld zł do około 10 mld zł poprzez zmianę zasad podziału opłaty paliwowej. Ministerstwo Finansów wskazało jednak na skutki budżetowe i zaawansowanie prac nad budżetem państwa, co przesunęło reformę poza 2027 r. Brak decyzji może wpływać na harmonogramy PKP PLK, Portu Polska i rynku wykonawczego⁴¹.

Port Polska i Koleje Dużych Prędkości

Program Port Polska oraz powiązane z nim inwestycje kolejowe będą jednym z najważniejszych czynników kształtujących sytuację rynku budowlanego w kolejnych latach. Skala planowanych przedsięwzięć może istotnie wpłynąć na strukturę popytu w budownictwie infrastrukturalnym, zwiększając zapotrzebowanie na wyspecjalizowane kompetencje wykonawcze, kadry inżynierskie oraz moce projektowe.

Szczególne znaczenie będą miały inwestycje realizowane w ramach Zintegrowanej Sieci Kolejowej, które mogą stać się impulsem do rozwoju krajowych kompetencji w zakresie realizacji złożonych projektów liniowych, tunelowych i obiektów inżynierskich. W perspektywie kolejnych lat wzrastać będzie również znaczenie inwestycji zwiększających spójność krajowej sieci transportowej oraz integrację poszczególnych gałęzi transportu.

Jednocześnie realizacja programu stanowić będzie istotne wyzwanie dla rynku wykonawczego. Kumulacja inwestycji kolejowych, drogowych, energetycznych i obronnych może prowadzić do wzrostu konkurencji o zasoby kadrowe, sprzętowe i materiałowe. Dla sektora budowlanego może to oznaczać zarówno znaczące możliwości rozwoju, jak i konieczność zwiększenia zdolności do równoległej realizacji wielu wielkoskalowych kontraktów.

Elektroenergetyka i energetyka

Transformacja energetyczna staje się jednym z głównych źródeł przyszłego popytu budowlanego. Szczególne znaczenie ma rozwój morskiej energetyki wiatrowej. Pierwsza faza programu offshore, przewidziana do 2030 r., zakłada budowę około 5,6 GW mocy o wartości około 99 mld zł. Druga faza, do 2040 r., obejmuje 12 GW i projekty warte ok. 150 mld zł.

Równolegle Polskie Sieci Elektroenergetyczne przygotowały projekt Planu Rozwoju Sieci Przesyłowej na lata 2027–2036 o wartości około 66 mld zł. Plan obejmuje budowę około 5000 km nowych linii 400 kV, 30 nowych stacji elektroenergetycznych oraz modernizację lub rozbudowę 110 istniejących stacji. Inwestycje mają umożliwić przyłączenie nowych źródeł OZE, w tym źródeł zlokalizowanych na północy Polski⁴².

Skala planowanych inwestycji wynika z prognoz dalszego wzrostu mocy odnawialnych źródeł energii przyłączanych do Krajowego Systemu Elektroenergetycznego. Według założeń PSE w perspektywie najbliższych lat w systemie może funkcjonować ponad 86 GW źródeł fotowoltaicznych, ponad 43 GW lądowych farm wiatrowych oraz ponad 17 GW morskich farm wiatrowych. Oznacza to konieczność dalszej rozbudowy infrastruktury przesyłowej i dystrybucyjnej w celu utrzymania stabilności systemu elektroenergetycznego.

Istotnym instrumentem wspierającym finansowanie transformacji energetycznej oraz rozbudowy sieci elektroenergetycznych pozostaje Fundusz Wsparcia Energetyki z KPO o wartości 67,2 mld zł. Ponad 61 mld zł przeznaczono na modernizację i rozbudowę sieci elektroenergetycznych, a blisko 6 mld zł na OZE. Zakontraktowano pełną pulę środków, wypłacono już 9,8 mld zł, a w ramach programu podpisano

⁴¹ Ministerstwo Infrastruktury i Ministerstwo Finansów, informacje dotyczące reformy Funduszu Kolejowego, 2026.

⁴² Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A., Projekt Planu Rozwoju Sieci Przesyłowej na lata 2027–2036.

22 umowy. Planowane efekty obejmują budowę ponad 87 tys. km nowych sieci oraz modernizację niemal 60 tys. km istniejącej infrastruktury.

Perspektywy segmentu energetycznego pozostają bardzo korzystne dzięki skumulowanym inwestycjom w odnawialne źródła energii, sieci przesyłowe i dystrybucyjne, magazyny energii oraz nowe moce wytwórcze. Łączne plany inwestycyjne krajowych grup energetycznych wskazują, że sektor ten pozostanie jednym z najważniejszych źródeł popytu na usługi budowlane w perspektywie następnej dekady.

Energetyka jądrowa

Budowa pierwszej elektrowni jądrowej w Lubiatowie-Kopalinie należy do największych projektów energetycznych w historii Polski. Szacunkowa wartość inwestycji wynosi około 192 mld zł, a moc trójblokowej elektrowni ma osiągnąć około 3,75 GW. Rozpoczęcie głównych prac budowlanych planowane jest w IV kwartale 2028 r., a uruchomienie pierwszego bloku w 2036 r.

Jednym z najczęściej wskazywanych wyzwań programu jądrowego pozostaje zapewnienie możliwie szerokiego udziału krajowych przedsiębiorstw przy jednoczesnym zachowaniu harmonogramu i kontroli kosztów inwestycji. W debacie branżowej podnoszone są obawy dotyczące ograniczonego transferu kompetencji oraz ryzyka koncentracji polskich firm na mniej zaawansowanych technologicznie elementach projektu.

Równolegle prowadzone są przygotowania do budowy drugiej elektrowni jądrowej w regionie powęglowym. Jako lokalizacje podstawowe wskazywane są Bełchatów i Konin, a jako dodatkowe Kozienice i Połaniec. Wybór partnera i technologii przewidywany jest na 2027 r., a decyzja lokalizacyjna na 2028 r. Po realizacji obu projektów łączna moc polskiego atomu może wynieść 6,5-7 GW, a całkowity koszt dwóch elektrowni szacowany jest na około 300 mld zł.⁴³

Znaczenie projektów jądrowych wykracza poza sam sektor energetyczny. Według analiz Polskiego Instytutu Ekonomicznego energetyka jądrowa może przed 2050 r. pokrywać co najmniej 20% krajowego zapotrzebowania na energię elektryczną⁴⁴. W warunkach rosnącej elektryfikacji gospodarki i stopniowego wycofywania źródeł wysokoemisyjnych rozwój energetyki jądrowej postrzegany jest jako jeden z filarów długoterminowego bezpieczeństwa energetycznego kraju.

Budownictwo kubaturowe użyteczności publicznej

Perspektywy budownictwa kubaturowego użyteczności publicznej pozostają silnie związane z aktywnością inwestycyjną jednostek samorządu terytorialnego. W najbliższych latach rynek będzie funkcjonował w warunkach stopniowego wygaszania inwestycji finansowanych w ramach Programu Inwestycji Strategicznych Polski Ład, który w ostatnich latach był jednym z najważniejszych źródeł wsparcia lokalnych projektów infrastrukturalnych. Jednocześnie dalszy rozwój rynku wspierać będą środki europejskie, w tym fundusze polityki spójności oraz Krajowy Plan Odbudowy.

Oczekiwać można utrzymania aktywności inwestycyjnej samorządów przede wszystkim w obszarze obiektów edukacyjnych, sportowych, administracyjnych, ochrony zdrowia oraz infrastruktury komunalnej. Jednocześnie skala nowych przedsięwzięć będzie w coraz większym stopniu zależała od sytuacji finansowej jednostek samorządowych, efektywności nowego systemu finansowania JST oraz dostępności zewnętrznych źródeł finansowania⁴⁵. W debacie samorządowej pojawiają się również

⁴³ Polskie Elektrownie Jądrowe; informacje dotyczące projektu pierwszej elektrowni jądrowej oraz przygotowań do drugiego projektu jądrowego, 2026.

⁴⁴ Polski Instytut Ekonomiczny, Jak rozwijać energetykę jądrową w Polsce? Rekomendacje w zakresie regulacji prawnych i mechanizmów wsparcia branżowego, 2026.

⁴⁵ <https://www.portalsamorzadowy.pl/finanse/bedzie-nowy-inwestycyjny-polski-lad-ministerstwo-rozwiewa-watpliwosci,652404.html>

postulaty uruchomienia nowych instrumentów wspierających inwestycje lokalne po zakończeniu głównej fazy Programu Inwestycji Strategicznych, co wskazuje na utrzymujące się zapotrzebowanie na dodatkowe mechanizmy pobudzające aktywność inwestycyjną samorządów⁴⁶.

Budownictwo PPP

Partnerstwo publiczno-prywatne pozostaje jednym z instrumentów mogących wspierać realizację inwestycji publicznych w warunkach rosnących potrzeb infrastrukturalnych i ograniczeń budżetowych części jednostek samorządu terytorialnego. Z danych Ministerstwa Funduszy i Polityki Regionalnej wynika, że samorządy odpowiadają za zdecydowaną większość realizowanych projektów PPP, a w przygotowaniu pozostają kolejne przedsięwzięcia z zakresu infrastruktury społecznej, transportowej i komunalnej. Potwierdza to utrzymujące się zainteresowanie wykorzystaniem formuły PPP do realizacji inwestycji publicznych.

W kolejnych latach znaczenie formuły PPP może stopniowo rosnąć, szczególnie w obszarze infrastruktury komunalnej, gospodarki odpadami, transportu publicznego, efektywności energetycznej oraz inwestycji rewitalizacyjnych. Jednocześnie doświadczenia rynku pokazują, że dominują projekty o relatywnie niewielkiej wartości, podczas gdy liczba dużych przedsięwzięć pozostaje ograniczona. Rozwój segmentu będzie zależał przede wszystkim od zdolności samorządów do przygotowywania projektów inwestycyjnych, dostępności wsparcia doradczego oraz stabilności otoczenia prawnego i finansowego dla długoterminowej współpracy sektora publicznego i prywatnego.

Segment deweloperski

Perspektywy rynku mieszkaniowego stopniowo poprawiają się wraz ze wzrostem dostępności kredytów hipotecznych, poprawą nastrojów konsumentów oraz stabilizacją warunków finansowania. Dane za pierwszą połowę 2026 r. wskazują na ożywienie po stronie popytowej, czemu towarzyszy wzrost zainteresowania finansowaniem zakupu mieszkań. Jednocześnie deweloperzy zachowują ostrożność w zakresie uruchamiania nowych projektów, a liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto, pozostaje poniżej poziomów obserwowanych przed okresem spowolnienia rynku mieszkaniowego.

Widoczne jest również rosnące zróżnicowanie regionalne rynku mieszkaniowego. O ile największe aglomeracje pozostają głównym obszarem koncentracji nowych inwestycji, o tyle część rynków regionalnych charakteryzuje się większą stabilnością popytu oraz niższą zmiennością cen mieszkań. W warunkach zmiennego otoczenia makroekonomicznego może to ograniczać skalę wahań aktywności deweloperskiej oraz sprzyjać bardziej zrównoważonemu rozwojowi rynku.

W dłuższym terminie popyt mieszkaniowy wspierany będzie przez utrzymujący się deficyt mieszkaniowy, procesy urbanizacyjne oraz wzrost dochodów gospodarstw domowych. Tempo rozwoju rynku pozostanie jednak uzależnione od kosztu finansowania, sytuacji demograficznej, aktywności inwestorów indywidualnych oraz skłonności deweloperów do rozpoczynania nowych projektów.

Budownictwo przemysłowe

Istotnym źródłem popytu w budownictwie przemysłowym pozostają inwestycje portowe. W Świnoujściu planowana jest budowa wschodniego toru podejściowego do portu zewnętrznego o długości około 70 km i wartości około 10 mld zł, z realizacją w latach 2027–2029. Równolegle przygotowywany jest głębokowodny terminal kontenerowy, obejmujący część lądową o wartości około 1,2 mld zł oraz pirs szacowany na 2,5 mld zł. Uruchomienie terminala planowane jest do 2029 r.

W Gdańsku zaawansowane są prace przy terminalu instalacyjnym T5, który ma pełnić funkcję zaplecza logistycznego dla projektów offshore, w tym farmy Baltica 2. Zakończenie budowy planowane jest na III

⁴⁶ <https://samorząd.pap.pl/kategoria/aktualnosci/samorzady-tesknia-za-programem-inwestycji-strategicznych-jest-apel-o-nowe>

kwartał 2026 r. Jednocześnie projekt Portu Centralnego został zawieszony z uwagi na niewystarczające zainteresowanie potencjalnych użytkowników.

W Gdyni realizowany jest projekt Portu Zewnętrznego o wartości około 5 mld zł, prowadzony w formule PPP. W 2026 r. rozpoczęły się prace przy falochronach osłonowych, warunkujących dalszą rozbudowę portu. Zakończenie całej inwestycji przewidywane jest około 2031 r. ⁴⁷

Perspektywy segmentu przemysłowego nie ograniczają się wyłącznie do inwestycji portowych. Polska utrzymuje pozycję jednego z najważniejszych rynków powierzchni magazynowo-produkcyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej, a analizy rynku wskazują na ożywienie aktywności najemców oraz wzrost liczby nowych projektów typu Build-to-Suit realizowanych dla sektora produkcyjnego, logistycznego i e-commerce. W pierwszych miesiącach 2026 r. odnotowano wyraźny wzrost popytu na powierzchnie magazynowo-produkcyjne, przy jednoczesnym ograniczeniu realizacji projektów spekulacyjnych, co sprzyja stabilizacji rynku.

Dodatkowym obszarem wzrostu pozostają inwestycje związane z cyfryzacją gospodarki, w szczególności budowa centrów danych. Według analiz PMR i Spectis Polska umacnia swoją pozycję jako regionalny hub infrastruktury cyfrowej, a rozwój usług chmurowych, sztucznej inteligencji oraz rosnące zapotrzebowanie na moc obliczeniową wspierają napływ nowych inwestycji wymagających.

Budownictwo obronne

W kolejnych latach sektor budownictwa obronnego będzie stopniowo ewoluował w kierunku szeroko rozumianej infrastruktury odporności państwa. Coraz większe znaczenie będą miały inwestycje zwiększające mobilność wojskową, bezpieczeństwo energetyczne, odporność sieci transportowych oraz zdolności reagowania kryzysowego. Oznacza to wzrost znaczenia projektów realizowanych na styku potrzeb cywilnych i wojskowych, określanych jako infrastruktura dual-use.

Istotnym impulsem dla rynku będzie również rozwój infrastruktury związanej z ochroną ludności. Wdrażanie nowych regulacji dotyczących obrony cywilnej oraz wymogów uwzględniania funkcji ochronnych w wybranych obiektach budowlanych może stworzyć popyt na modernizację istniejących budynków oraz budowę nowych obiektów spełniających podwyższone standardy bezpieczeństwa.

W perspektywie średnioterminowej coraz większego znaczenia nabierać będą także inwestycje wspierające logistykę wojskową, w tym modernizacja dróg, linii kolejowych, mostów i infrastruktury przeładunkowej na korytarzach transportowych o znaczeniu strategicznym. Szczególną rolę odgrywać będą przedsięwzięcia zwiększające zdolność szybkiego przemieszczania wojsk i sprzętu na wschodniej flance NATO, co wpisuje się w unijne i sojusznicze priorytety wzmocnienia bezpieczeństwa Europy.

Tabela II: kluczowe źródła popytu w obszarze infrastruktury dual-use

OBSZAR	PRZYKŁADOWE PROJEKTY
Drogi	RFRD, drogi o znaczeniu obronnym
Kolej	Rail Baltica, KDP, ZSK
Energetyka	sieci przesyłowe, odporność energetyczna
Porty	Świnoujście, Gdynia
Ochrona ludności	infrastruktura ochronna i schronowa

Źródło: opracowanie własne

⁴⁷ Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście S.A.; Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A.; Zarząd Morskiego Portu Gdynia S.A., informacje dotyczące realizowanych i planowanych inwestycji portowych, 2025–2026.

Dla firm budowlanych oznacza to nie tylko wzrost liczby postępowań przetargowych, lecz także rosnące wymagania dotyczące specjalistycznych kompetencji, bezpieczeństwa realizacji inwestycji, ochrony informacji oraz zdolności prowadzenia projektów o strategicznym znaczeniu dla państwa. Można oczekiwać, że w kolejnych latach segment ten będzie jednym z najbardziej stabilnych obszarów rynku infrastrukturalnego, relatywnie odpornym na wahania koniunktury.

Problem odwołań do KIO i zmiany w systemie zamówień publicznych

Jednym z czynników wpływających na tempo realizacji inwestycji infrastrukturalnych jest rosnąca liczba odwołań do Krajowej Izby Odwoławczej. Wysoka konkurencja o kontrakty, presja na utrzymanie portfela zamówień oraz agresywna konkurencja cenowa powodują częstsze korzystanie ze środków ochrony prawnej.

Choć ustawowy termin rozpatrzenia odwołania wynosi 15 dni, w praktyce czas oczekiwania na rozstrzygnięcie może sięgać jednego lub dwóch miesięcy. Powoduje to opóźnienia w podpisywaniu umów, rozpoczęciu robót i realizacji projektów, szczególnie tych współfinansowanych ze środków UE. Przykładem problemu systemowego jest przetarg PKP PLK na odcinek Rail Baltica Białystok-Ełk, w którym kolejne odwołania, wyroki KIO i spory sądowe znacząco wydłużyły proces wyboru wykonawcy. Urząd Zamówień Publicznych przygotowuje zmiany w Prawie zamówień publicznych mające ograniczyć liczbę odwołań i usprawnić pracę KIO. Planowane rozwiązania obejmują m.in. nowe zasady badania rażąco niskiej ceny, podwyższenie wpisów od odwołań, częściowe powiązanie wpisu z wartością zamówienia, nowe kompetencje Prezesa UZP w zakresie objaśnień i wytycznych oraz usprawnienia proceduralne⁴⁸. Skuteczność zmian będzie w dużej mierze zależała od zachowania równowagi między ochroną praw wykonawców a sprawnością realizacji inwestycji publicznych.

4.3. Opis działalności spółek z Grupy MIRBUD w I półroczu 2026 roku

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

Realizację robót budowlanych w pierwszych miesiącach 2026 roku utrudniały warunki pogodowe. Trudna zima miała wpływ na realizację harmonogramów robót budowlanych przede wszystkim kontraktów kubaturowych. W przypadku robót prowadzonych na kontraktach infrastruktury drogowej okresy zimowe nie są wliczane do czasu realizacji zamówienia. Mimo to, wykonawcy w czasie lekkich zim usiłują realizować te z prac, które pozwolą na przyspieszenie realizacji danego kontraktu, lub przygotowują fronty robót przed startem sezonu wiosenno-letniego. Tegoroczna, mroźna zima miała wpływ również na zakończenie prac niektórych kontraktów infrastruktury drogowej realizowanych przez GK MIRBUD. Dotyczy to przede wszystkim tych, które zostały oddane do użytkowania tuż przed końcem 2025 roku, ale drobne prace wykończeniowe oraz poprawkowe zostały wykonane w pierwszym i drugim kwartale 2026 roku. Są to takie kontrakty jak: droga ekspresowa S1 odc. Przybędza – Miłówka (tzw. obejście Węgierskiej Górki, droga ekspresowa S1 odc. Dankowice – Suchy Potok, droga ekspresowa S6 odc. Koszalin – Sławno czy Obwodnica Metropolii Trójmiejskiej.

Pierwsze półrocze 2026 r. przyniosło wzrost aktywności przetargowej, jednakże wzrost liczby postępowań nie doprowadził do ograniczenia presji konkurencyjnej wśród generalnych wykonawców. Wręcz przeciwnie, obserwacje rynku wskazują na utrzymywanie się bardzo agresywnej konkurencji cenowej, czego dowodem jest liczba wnoszonych odwołań do Krajowej Izby Odwoławczej. Według danych opracowanych przez Stowarzyszenie Wykonawców i Dostawców Budownictwa na podstawie

⁴⁸ Urząd Zamówień Publicznych, informacje dotyczące planowanych zmian w Prawie zamówień publicznych i funkcjonowaniu KIO, 2025–2026.

informacji Urzędu Zamówień Publicznych, w 2025 r. wniesiono 5 986 odwołań do KIO. Największą liczbę odwołań złożyły Strabag (99), Budimex (60) oraz PORR (24)⁴⁹. Skala odwołań wskazuje, że rynek nadal funkcjonuje w warunkach bardzo intensywnej rywalizacji o nowe kontrakty, a wykonawcy coraz częściej wykorzystują instrumenty prawne w celu ochrony swoich interesów w postępowaniach o największej wartości. Skala wnoszonych odwołań obnażyła niedostatki polskiego systemu zamówień publicznych.

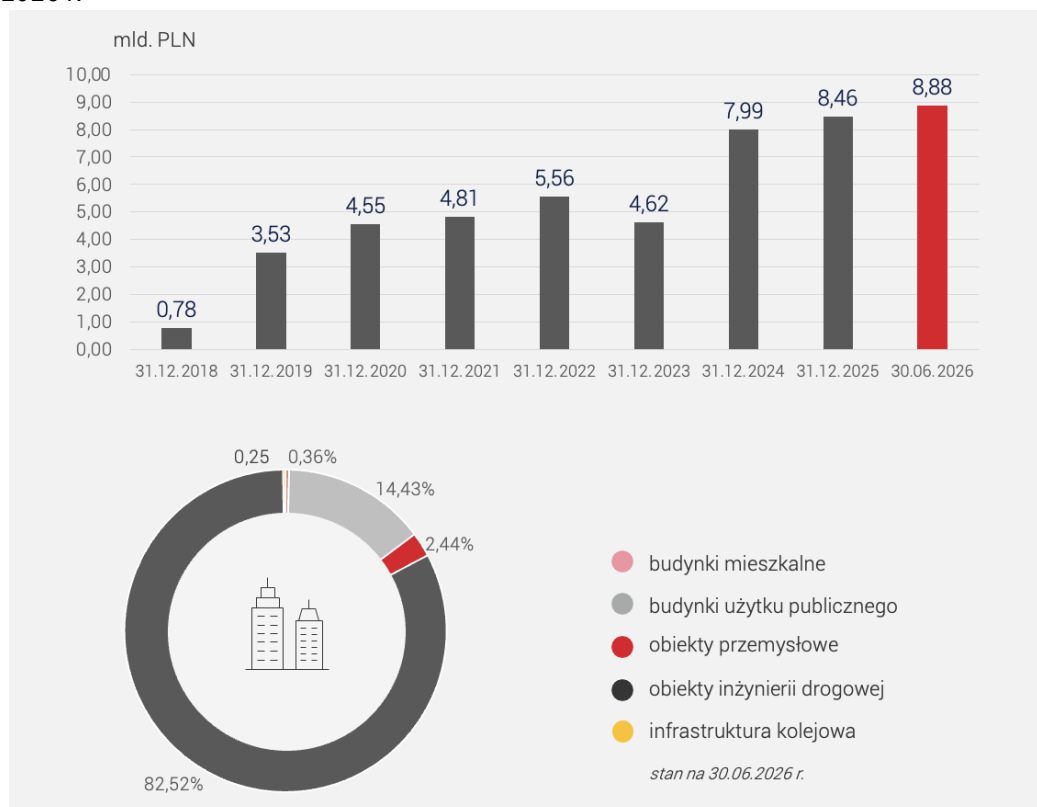
Ilustracją tego problemu jest przetarg na realizację przebudowy linii kolejowej E75 Białystok-Ełk (Rail Baltica) ogłoszony przez PKP PLK o rekordowej wartości ok 5 mld złotych. Wybór najkorzystniejszej oferty złożonej przez konsorcjum Mirbud-Torpol został podważony w KIO pod pretekstem zatajenia przez Mirbud kary środowiskowej w wysokości 15 tys. złotych, którą ten otrzymał w związku z realizacją jednego z kontraktów infrastruktury drogowej. KIO nakazała Zamawiającemu odrzucenie oferty Mirbud-Torpol i dokonanie ponownego wyboru spośród pozostałych ofert. PKP PLK dokonuje więc wyboru kolejnej oferty, tym razem konsorcjum Budimex-PORR która jednakże jest o 450 mln złotych wyższa od uprzednio wybranej. Mirbud od początku podnosi, że nałożona niegdyś na niego kara jest wątpliwej zasadności, a ze względu na jej wysokość w porównaniu do strat dla budżetu państwa, KIO powinna zastosować przewidzianą dla takich przypadków zasadę proporcjonalności.

W toku dalszego postępowania w tej sprawie następnie również oferta Budimex-PORR została odrzucona ze względu na ciążący na Budimeksie prawomocny wyrok sądowy. PKP PLK wybrały więc kolejną ofertę, tym razem o 650 mln złotych droższą od najkorzystniejszej, złożonej przez Mirbud-Torpol. W maju br. NSA uchylił wyrok WSA i podważył zasadność nałożenia tej słynnej kary środowiskowej na Mirbud i nakazał ponowne zbadanie, czy ta spółka w ogóle powinna być jej adresatem. Mirbud zaskarżył wyrok KIO do Sądu Powszechnego podtrzymując, że nałożona kara była wątpliwej zasadności a ogłoszony na jej podstawie wyrok KIO nie uwzględnił zasady proporcjonalności. Posiedzenie sądu w tej sprawie odbyło się w dniu 18 sierpnia br., planowane ogłoszenie wyroku odbędzie się 04 września br.

Wysoka presja konkurencyjna i związana z nimi wysoka odwołań do KIO miały wpływ na portfel zamówień GK MIRBUD w pierwszym półroczu 2026 roku. Pomimo trudności na rynku zamówień publicznych Grupa konsekwentnie buduje portfel, który na koniec czerwca br. wynosił blisko 8,9 mld złotych netto do realizacji do 2030 roku.

⁴⁹ <https://www.portalsamorzadowy.pl/zmiany-w-prawie/kluczowe-inwestycje-przeciągaja-sie-w-nieskonczonosc-beda-zmiany-w-zamowieniach-publicznych,655499.html>

Wykres: Zmiany wartości portfela zamówień GK MIRBUD historycznie oraz jego struktura na dzień 30.06.2026 r.



W I połowie 2026 roku struktura portfela GK MIRBUD nie uległa zmianie. W omawianym okresie nadal wzrastał udział kontraktów budownictwa infrastruktury drogowej, który pozostaje dominującym w tym zestawieniu. MIRBUD S.A. utrzymuje tym samym pozycję wicelidera najbardziej zaangażowanych generalnych wykonawców budowy dróg ekspresowych i autostrad w Polsce, realizując kontrakty głównie dla Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w ramach narodowych programów drogowych. Tego rodzaju kontrakty stanowią 82,5% wartości portfela zamówień do realizacji do 2030 roku.

W przypadku budownictwa kubaturowego, którego udział ogółem w portfelu wynosi 17,23% najbardziej istotnym pozostaje segment budownictwa użyteczności publicznej (17,12%). W dalszej kolejności pozostaje segment budownictwa przemysłowego, którego udział w portfelu zamówień wzrósł do 2,44%.

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

- budowa portfela zamówień do realizacji do roku 2030 w wysokości 8,88 mld złotych netto;
- podpisanie aneksów waloryzacyjnych z GDDKiA dla 7 kontraktów infrastruktury drogowej;
- sprzedaż i przekazanie aktami notarialnymi 253 lokali przez spółkę zależną JHM DEVELOPMENT.

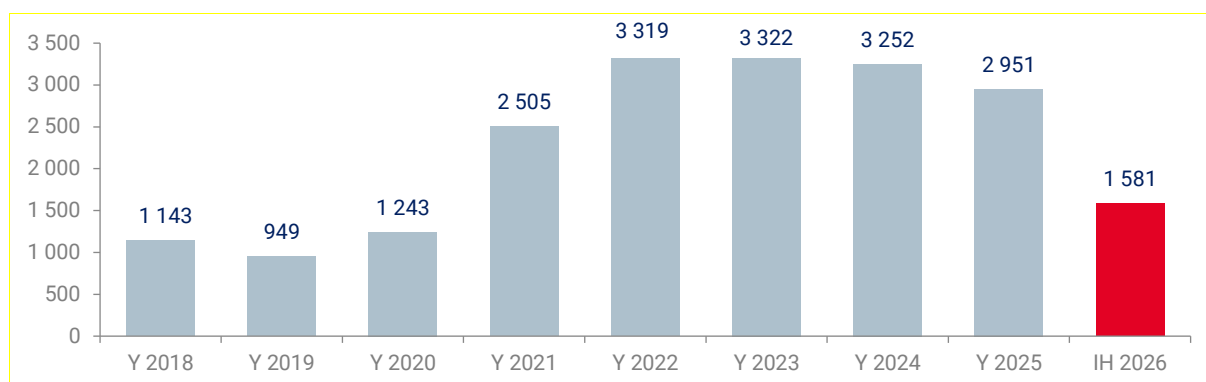
Do najważniejszych niepowodzeń Spółek z Grupy Kapitałowej MIRBUD raportowanym okresie można zaliczyć:

- wykluczenie oferty MIRBUD S.A. z postępowania przetargowego PKP PLK na modernizację linii kolejowej nr 12, odc. Skierniewice-Czachówek;

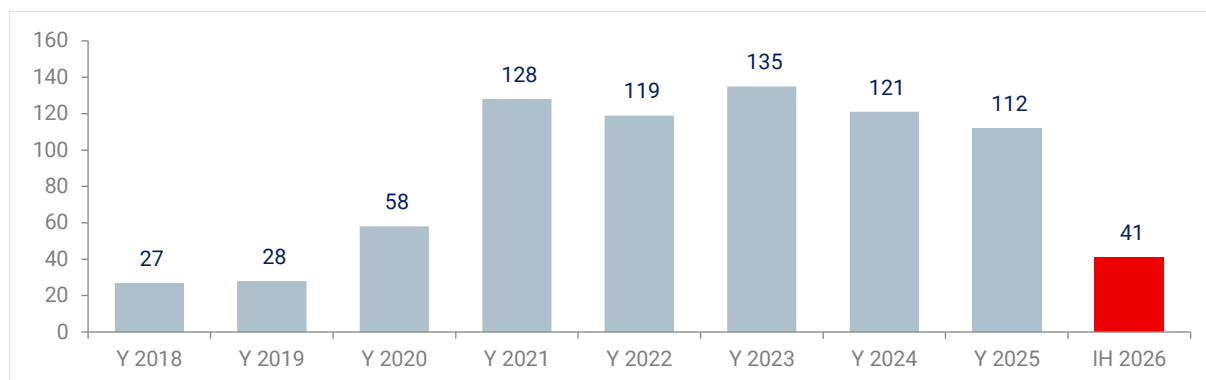
- wykluczenie oferty MIRBUD S.A z postępowania przetargowego PKP PLK na modernizację linii kolejowej nr 12, odc. Czachówek-Pilawa.

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 2022 roku. 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 - 2026 (w tys. PLN)



Wykres: Zys netto GK MIRBUD w latach 2018 - 2026 (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.

Budownictwo infrastrukturalne

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.

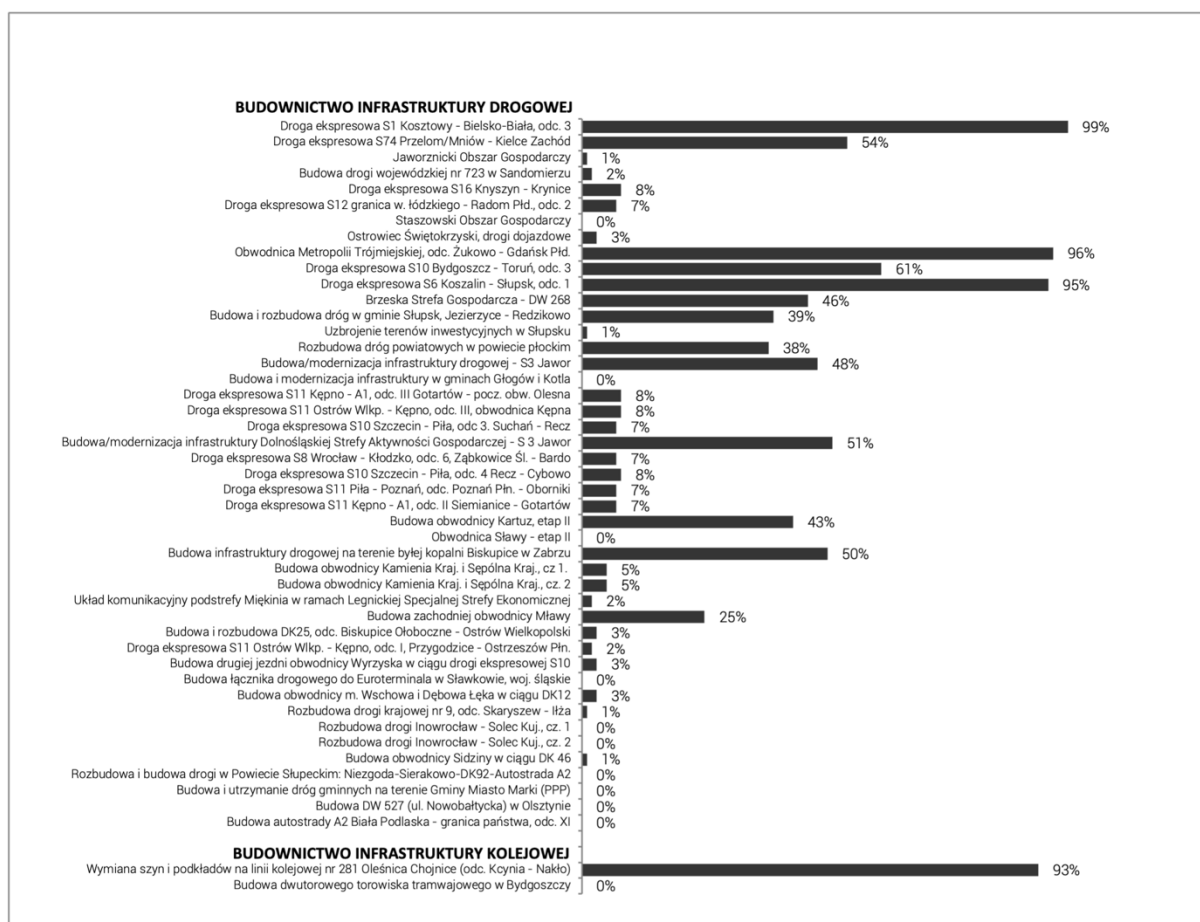
W 2026 roku do największych dokonań Grupy w segmencie robót budowlano – montażowych kontraktów infrastruktury drogowej można zaliczyć podpisanie umów na realizację następujących inwestycji:

- budowa obwodnicy Sidziny w woj. opolskim. Wartość umowy: 121,2 mln złotych netto;
- rozbudowa i budowa drogi powiatowej w powiecie słupeckim, woj. wielkopolskie. Wartość umowy: 112,1 mln złotych netto;
- budowa i utrzymanie dróg na terenie Gminy Miasto Marki pod Warszawą. Wartość umowy ogółem: 266,6 mln złotych netto;
- budowa drogi wojewódzkiej nr 527 w Olsztynie. Wartość umowy: 153,5 mln złotych netto;
- zaprojektowanie i rozbudowa autostrady A2 od węzła Biała Podlaska do granicy państwa, odc. XI. Wartość umowy: 372,2 mln złotych netto;

Ogółem w I połowie 2026 roku podpisano 5 umów na realizację kontraktów infrastruktury drogowej o łącznej wartości 1 025 mln złotych netto. Po upływie okresu sprawozdawczego opisano dwie umowy o wartości 131,4 mln złotych netto.

W omawianym okresie złożono 27 ofert na realizację kontraktów infrastruktury drogowej na łączną kwotę 4 869 mln złotych netto.

Na dzień 30.06.2026 r. Grupa realizowała w sumie 45 kontraktów budownictwa infrastruktury drogowej i dwa kolejowej. Zaawansowanie prac na budowach przedstawia poniższy wykres:



Po upływie okresu sprawozdawczego podpisano umowy na:

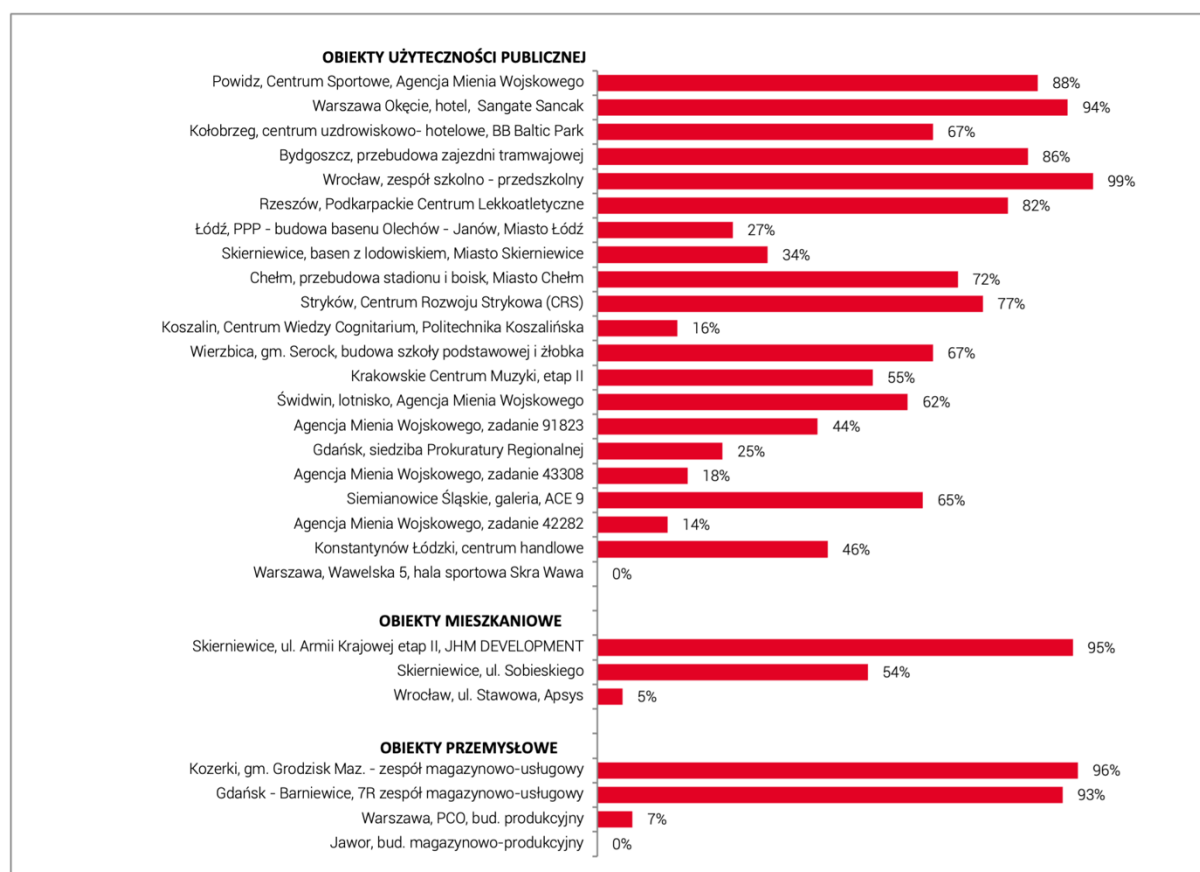
- zaprojektowanie i budowę obwodnicy Prudnika. Wartość umowy: 73,1 mln złotych netto;
- projekt i rozbudowę drogi krajowej nr 15, odc. Tylwola-Brodnica-Tama Brodzka. Wartość umowy: 58,4 mln złotych netto.

Budownictwo kubaturowe

W obszarze realizacji kontraktów budownictwa kubaturowego działa podmiot dominujący w Grupie – MIRBUD S.A. W 2026 roku do największych dokonań w segmencie robót budowlano – montażowych budownictwa kubaturowego należy zaliczyć:

- podpisanie umowy na przebudowę i rozbudowę kompleksu budynków mieszkalnych we Wrocławiu. Wartość umowy: 58,6 mln złotych netto;
- podpisanie umowy na budowę 7R Park Gdańsk V. Wartość umowy: 74,7 mln złotych netto;
- podpisanie umowy na rozbiórkę istniejącego i budowę nowego budynku produkcyjnego w Warszawie. Wartość umowy: 89,1 mln złotych netto;
- podpisanie umowy na budowę hali sportowo-widowiskowej przy ul. Wawelskiej 5 w Warszawie. Wartość umowy: 193,2 mln złotych netto;
- podpisanie umowy na budowę budynku magazynowo-produkcyjnego w gminie Jawor, woj. dolnośląskie. Wartość umowy: 144,3 mln złotych netto.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku MIRBUD S.A. realizowała 27 kontraktów budownictwa kubaturowego. Stopień zaawansowania prac na budowach przedstawia poniższy wykres:



W I połowie 2026 r. Spółka złożyła oferty w 54 postępowaniach publicznych i niepublicznych. Wartość złożonych ofert: 5 480 mln zł netto.

Po upływie okresu sprawozdawczego podpisano umowy na:

- budowę kompleksu budynków apartamentowo-hotelowych w Dusznikach Zdroju. Wartość umowy: 65 mln złotych netto;
- budowę zespołu magazynowo-usługowego z przestrzeniami socjalno-administracyjnymi w Bytomiu. Wartość umowy: 122,1 mln złotych netto.

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

Pierwsze półrocze 2026 roku upłynęło w otoczeniu umiarkowanej stabilizacji na krajowym rynku mieszkaniowym. W wielu lokalizacjach nadal obserwowano przewagę podaży nad popytem, jednak JHM DEVELOPMENT S.A. utrzymywała stabilny poziom sprzedaży dzięki świadomej dywersyfikacji geograficznej oraz koncentracji na projektach w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach. Odpowiednio dobrany miks produktowy — łączący wysoką jakość, funkcjonalność i konkurencyjną cenę — wzmacniał odporność Spółki na lokalne wahania rynkowe i stanowił solidną podstawę przewidywalności działalności operacyjnej.

W grudniu 2025 roku Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie inwestycji w Mszczonowie, obejmującej 167 lokali o powierzchni 7 743 m² PUM. Choć realizacja projektu została formalnie zakończona pod koniec poprzedniego roku, to w pierwszej połowie 2026 rozpoczął się zasadniczy etap odbiorów

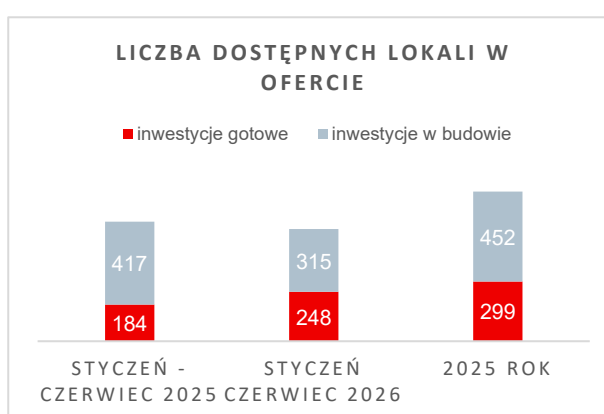
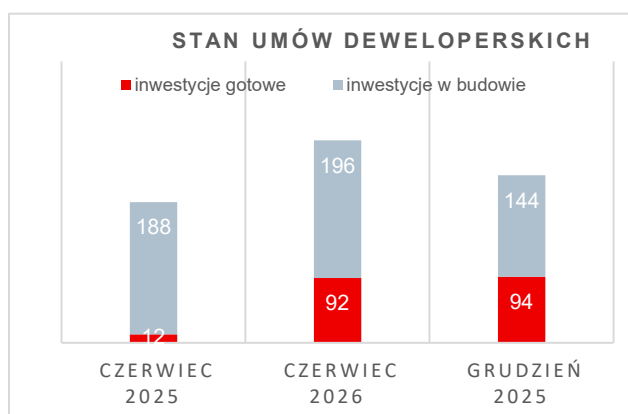
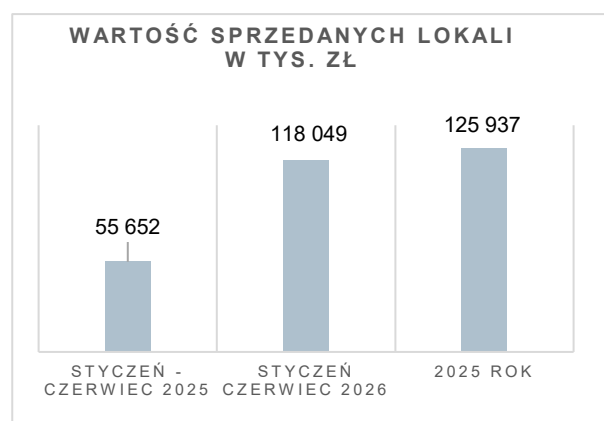
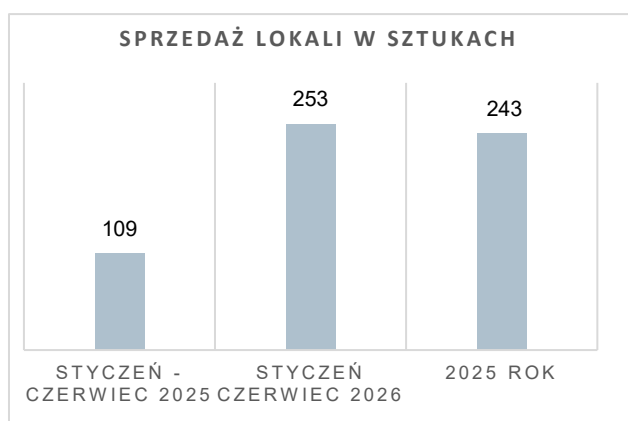
i przenoszenia własności lokali. Przeniesienia te umożliwiły rozpoznanie przychodów ze sprzedaży, co istotnie wzmocniło wynik półrocza i potwierdziło zdolność Spółki do sprawnego finalizowania zakończonych inwestycji.

W maju 2026 roku Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie inwestycji w Skierniewicach (Armii Krajowej II), obejmującej 200 lokali o powierzchni 9 277 m² PUM. Podobnie jak w Mszczonowie, rozpoczęte przenoszenia własności lokali stały się ważnym źródłem przychodów, wzmacniając dynamikę operacyjną Spółki i potwierdzając rosnącą skalę działalności w pierwszym półroczu.

Równolegle Spółka generowała stabilne przychody ze sprzedaży lokali w projektach zakończonych w poprzednich latach — m.in. w Jastrzębiej Górze, Gdańsku, Bydgoszczy, Katowicach, Łodzi i Zakopanem. Szeroki portfel gotowych inwestycji pełnił rolę bezpiecznego zaplecza sprzedażowego, wspierając bieżące wyniki i zapewniając płynność operacyjną w okresie przejściowym między kolejnymi etapami realizacji nowych projektów.

Na koniec czerwca 2026 roku Spółka realizowała cztery projekty deweloperskie: w Skierniewicach, Żyrardowie, Koninie oraz Jastrzębiej Górze (II etap). Łącznie obejmują one 511 lokali o powierzchni około 24 tys. m² PUM, a ich zakończenie planowane jest na rok 2027. Projekty te stanowią trzon przyszłej sprzedaży i zapewniają ciągłość działalności operacyjnej, wzmacniając stabilność portfela na kolejne lata.

W pierwszym półroczu 2026 roku Spółka przeniosła własność 253 lokali — ponad dwukrotnie więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Na koniec czerwca portfel podpisanych umów deweloperskich obejmował 92 umowy dla lokali oddanych do użytkowania oraz 196 umów dla inwestycji w budowie. Spółka na koniec II kwartału dysponowała również 248 lokalami gotowymi oraz 315 lokalami w budowie dostępnymi do sprzedaży. Tak ukształtowany portfel stanowi stabilną podstawę sprzedaży i sprzyja przewidywalności wyników w kolejnych okresach.



Segment najmu powierzchni komercyjnych

W ramach Grupy Kapitałowej MIRBUD na 30.06.2026 roku działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnych prowadzona była przez trzy spółki:

- Marywilska 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
- PDC INDUSTRIAL 217 sp. z o.o. (obecnie MRB INDUSTRIAL sp. z o.o.) – hala magazynowa w Bolesławcu

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 Marywilska 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 Marywilska 44 sp. z o.o. koncentruje swoją działalność w Parku Handlowym Marywilska 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, 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** (obiekt sprzedany podmiotowi zewnętrznemu 13.04.2026r.)

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

Poziom komercjalizacji hali na dzień sporządzenia sprawozdania 95%.

- **Nieruchomość magazynowa w Bolesławcu**

Nieruchomość, będąca własnością Spółki PDC Industrial Centre 217 Sp. z o.o. położona w miejscowości Chościszowice, gmina Bolesławiec, obejmująca działkę nr 75 z obrębu 0004 Chościszowice, o powierzchni 10,37 ha. Na przedmiotowej nieruchomości spółka realizowała budowę hali z przeznaczeniem na wynajem na cele logistyczno-magazynowe o powierzchni około 50 000 m².

Poziom komercjalizacji hali na dzień sporządzenia sprawozdania 72%

Poza wyżej wymienionymi obiektami handlowymi do nieruchomości inwestycyjnych w GK JHM DEVELOPMENT wg stanu na 30.06.2026 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,
- 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 2025 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 połowie 2026 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2024 roku przedstawiają poniższe tabele:

Tabela: Sprzedaż realizowana przez Grupę Kapitałową MIRBUD w okresach 01.01.2026 - 30.06.2026 oraz 01.01.2025-30.06.2025 wg segmentów

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów	Przychody ze sprzedaży	Struktura przychodów
	01.01.2026-30.06.2026	w %	01.01.2025 – 30.06.2025	w %
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	1 307 144	89,7%	1 132 337	93,1%
- budynki mieszkalne				
- budynki użytku publicznego	509 572	39,0%	222 899	19,7%
- budynki produkcyjne, usługowe.	185 094	14,2%	119 481	10,6%
- roboty inżynieryjno-drogowe	589 048	45,1%	781 613	69,0%
- roboty kolejowe	23 430	1,8%	8 344	0,7%
Działalność deweloperska	118 049	8,1%	55 652	4,6%
Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej	16 491	1,1%	9 199	0,8%
Pozostałe	15 717	1,1%	19 638	1,6%
SUMA	1 457 401	100%	1 216 826	100%

Wartość przychodów Grupy w pierwszej połowie 2026 roku względem roku ubiegłego uległa obniżeniu o 20%. Zmianie uległa również struktura przychodów. Nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe - ok. 89,7,5% całości sprzedaży (spadek udziału w całości przychodów Grupy o 3,4 p.p.).

Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowała sprzedaż usług w segmencie robót inżynieryjno-drogowych stanowiąca ok. 45% tych usług (spadek udziału w przychodach o 23,9 p.p.) oraz budynków użytku publicznego generujących ok. 39% przychodów ze sprzedaży tych usług (wzrost udziału o ok. 19,3 p.p. rok do roku). Podwyższeniu uległ też udział przychodów ze sprzedaży robót budowlano-montażowych w segmencie budynków produkcyjnych i usługowych, które stanowiły 14,2% tych przychodów (zwiększenie udziału w przychodach r/r o 3,6 p.p.).

Na zmianę struktury przychodów wpływ miały również znacznie wyższe przychody z działalności deweloperskiej. W 2025 roku nastąpił spadek tych przychodów o 112%, a ich udział w przychodach ze sprzedaży robót budowlano-montażowych w porównaniu do roku 2025 zwiększył się o 3,5 p.p. do poziomu 8,1%.

W I połowie 2026 roku JHM DEVELOPMENT S.A. sprzedała aktami notarialnymi przeniesienia własności 253 lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych i domach jednorodzinnych w 5 lokalizacjach.

Na dzień 30.06.2026 r. Spółka JHM DEVELOPEMENT S.A. posiadała do sprzedaży 248 gotowych lokali mieszkalnych oraz 315 lokali w budowie dostępnymi do sprzedaży, a portfel podpisanych umów deweloperskich obejmował 92 umowy dla lokali oddanych do użytkowania oraz 196 umów dla inwestycji w budowie

Tabela: Rentowność dla Grupy Kapitałowej MIRBUD w okresie 01.01.2026 - 30.06.2026 oraz 01.01.2025 - 30.06.2025 wg. segmentów

Wyszczególnienie	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży w %	Zysk/strata ze sprzedaży	Rentowność sprzedaży w %
	01.01.2026 - 30.06.2026		01.01.2025 - 30.06.2025	
Sprzedaż usług budowlano-montażowych:	94 380	7,2%	70 496	6,2%
- budynki mieszkalne				
- budynki użytku publicznego	39 060	7,7%	15 713	7,0%
- budynki produkcyjne, usługowe	17 433	9,4%	9 033	7,6%
- roboty inżynieryjno-drogowe	39 816	6,8%	48 152	6,2%
- roboty kolejowe	-1 929	-8,2%	-2 402	-28,8%
Działalność deweloperska	37 587	31,8%	19 937	35,8%
Działalność związana z wynajmem nieruchomości inwestycyjnej	2 257	13,7%	-2 709	-29,4%
Pozostałe	- 1 947	-12%	535	3%
SUMA	132 277	9,08%	88 259	7,25%

Rentowność brutto na sprzedaży Grupy w I półroczu roku 2026 względem I półrocza roku 2025 r uległa podwyższeniu o 1,83 p.p. głównie w wyniku zwiększonego przychodu i wypracowanego zysku przez segment budowlano – montażowy (wzrost wyniku o 24 mln zł) i zwiększonego przychodu i wyniku wypracowanego zysku w segmencie deweloperskim (wzrost wyniku o 17 mln zł)

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 - montażowych

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 2026 roku, podobnie jak w roku 2025, 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 2025 roku przetargów na segment budowlano montażowy z uwagi na wydłużająca się procedurę odwoławczą będzie odczuwalny po ich rozstrzygnięciu dopiero w od roku 2027 - w przypadku kontraktów „buduj” lub od roku 2028 – w przypadku kontraktów realizowanych w systemie „zaprojektuj i buduj”.

W I połowie 2026 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.

Konflikt na Bliskim Wschodzie i związane z nim wzrosty i wahania cen ropy i produktów ropopochodnych będzie miała decydujące znaczenie dla wyników realizacji kontraktów w średnim terminie. Kluczowym stanem się wynegocjowanie z dostawcami zwiększenia lub zniesienia limitów waloryzacyjnych.

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.

Większość portfela Spółki stanowią kontrakty zawarte w aktualnych warunkach rynkowych, wszystkie zawierają zapisy waloryzacyjne.

W dniu 13.04.2026r. Emitent zawarł GDDKiA Oddział w Łodzi przed Sądem Polubownym przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej ugodę w zakresie waloryzacji kosztów wymagań ogólnych z (waloryzacja kontraktu Projekt i budowa autostrady A-1 Tuszyn (bez węzła) – gr. woj. łódzkiego/śląskiego od km 335+937,65 do km 399+742,51. Odcinek B – węzeł Bełchatów (bez węzła) – węzeł Kamieńsk (z węzłem) od km 351+800,00 do km 376+000,00" na kwotę 5.401.958,00 zł), która została wypłacona na rzecz Emitenta.

W dniu 16.06.2026 roku Emitent zawarł z GDDKiA aneksy zwiększające maksymalny limit waloryzacji do wysokości +/-25% dla następujących kontraktów:

- „Budowa obwodnicy Poręby i Zawiercia w ciągu drogi krajowej nr 78 odc. Siewierz – Poręba – Zawiercie (Kromolów) – od km 105+836 do km 122+500”
- „Budowa drogi S1 Kosztowy - Bielsko-Biała. Odcinek III Dankowice – węzeł „Suchy Potok” (z węzłem)”
- „Zaprojektowanie i budowa obwodnicy miejscowości Gostyń w ciągu drogi krajowej nr 12”
- „Zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych dla odcinka drogi ekspresowej S74 Przełom/Mniów – Kielce (S7 węzeł Kielce Zachód)”
- „Zaprojektowanie i budowa drogi S11 Koszalin – Szczecinek, odc. w. Koszalin Zachód (bez węzła) – w. Bobolice. Odcinek 3. Węzeł Koszalin Południe (bez węzła) – węzeł Bobolice (z węzłem)
- „Budowa obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej z podziałem na 2 części. Część nr 2 Budowa obwodnicy Metropolii Trójmiejskiej zadanie 2: węzeł Żukowo (z węzłem) – węzeł Gdański (z węzłem)
- „Projekt i budowa drogi ekspresowej S10 Bydgoszcz-Toruń, odcinek 3 od węzła Solec do węzła Toruń Zachód”

Wykonawca zadania pn. „Budowa drogi ekspresowej S1 (dawniej S69) Bielsko-Biała-Żywiec-Zwardoń, odcinek Przybędza-Milówka (obejście Węgierskiej Górki)” – Konsorcjum firm MIRBUD S.A. i KOBYLARNIA S.A. – złożył do Zamawiającego – Skarb Państwa GDDKiA Roszczenie nr 37 o zapłatę kosztów wynikających z przedłużenia Czasu na Ukończenie realizacji Kontraktu, które w zakresie dotyczącym bezspornego, co do zasady, uprawnienia Wykonawcy opiewało na kwotę 59 714 671,77 zł netto (pełna kwota Roszczenia nr 37 to 68 869 505,79 zł netto).

W dniu 18.06.2026 r. zostało wydane Określenie Inżyniera Kontraktu, uzgodnione z Zamawiającym, w ramach którego została rozpatrzona i uznana Część I Roszczenia Wykonawcy w zakresie następujących grup kosztów: Zapewnienie Personelu zarządzającego i biurowego Wykonawcy oraz Koszty finansowe - przedłużenia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy i gwarancji oraz ubezpieczenia, na łączną kwotę 29 498 751,42 zł netto, która to kwota została zapłacona przez Zamawiającego w czerwcu 2026 r. W pozostałym zakresie Roszczenie nr 37 jest w trakcie rozpatrywania w celu ustalenia ostatecznej wysokości należnych Wykonawcy kosztów.

Do 30.06.2026 r. Emitent prowadził ze Skarbem Państwem – Rejonowym Zarządem Infrastruktury w Zielonej Górze mediacje przed Sądem Polubownym przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej. Mediacje zostały zakończone podpisaniem w dniu 21.08.2026 r. ugody waloryzacyjnej zwiększającej wynagrodzenie Emitenta w ramach umowy nr 73/24290/2022 z dnia 29 marca 2022 r. na wykonanie robót budowlanych związanych z budową hali remontowej W-10 wraz z infrastrukturą towarzyszącą z przeznaczeniem do obsługi i naprawy sprzętu pancernego i opancerzonego oraz rozbiórką istniejących obiektów budowlanych o kwotę 2 834 529,26 zł netto (słownie: dwa miliony osiemset trzydzieści cztery tysiące pięćset dwadzieścia dziewięć złotych i dwadzieścia sześć groszy), tj. 3 486 470,98 zł brutto (słownie: trzy miliony czterysta osiemdziesiąt sześć tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych i dziewięćdziesiąt osiem groszy).

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 2025 roku powyżej 10% przychodów ze sprzedaży z jednym odbiorcą GDDKiA (35% przychodów).

Na koniec okresu sprawozdawczego Grupa Kapitałowa posiadała wypełniony portfel zamówień na lata 2025-2030 o łącznej wartości ok. 8,9 mld zł netto.

W I połowie 2026 roku Emitent wziął udział w:

- 27 przetargach na budowę infrastruktury drogowej (wartość złożonych ofert 4,869 mld zł netto);
- 54 przetargach kubaturowych o wartości (wartość złożonych ofert 5,480 mld zł netto);
- 5 przetargach na budowę infrastruktury kolejowej (wartość złożonych ofert 2,986 mld zł).

Segment deweloperski

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

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

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 I połowie 2026 roku JHM DEVELOPEMENT dokonał sprzedaży pawilonu handlowego w Starachowicach na rzecz podmiotu spoza Grupy Kapitałowej MIRBUD.

- na cele magazynowe

W ramach Grupy funkcjonują dwie nieruchomości wynajmowane na cele magazynowe: położona w Ostródzie, przy trasie S7 (na dzień 30.06.2026 r. będąca własnością i zarządzana przez MIRBUD S.A.) oraz położona w Bolesławcu (na dzień 30.06.2026r będąca własnością i zarządzana przez MRB INDUSTRIAL sp. z o.o – dawniej 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 9001:2015 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.

Głównym dostawcą usług pozostają podmioty świadczące usługi generalnego wykonawstwa – na cztery realizowane (w budowie) przedsięwzięcia deweloperskie, każde z nich było realizowane przez innego generalnego wykonawcę

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 wymogi 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

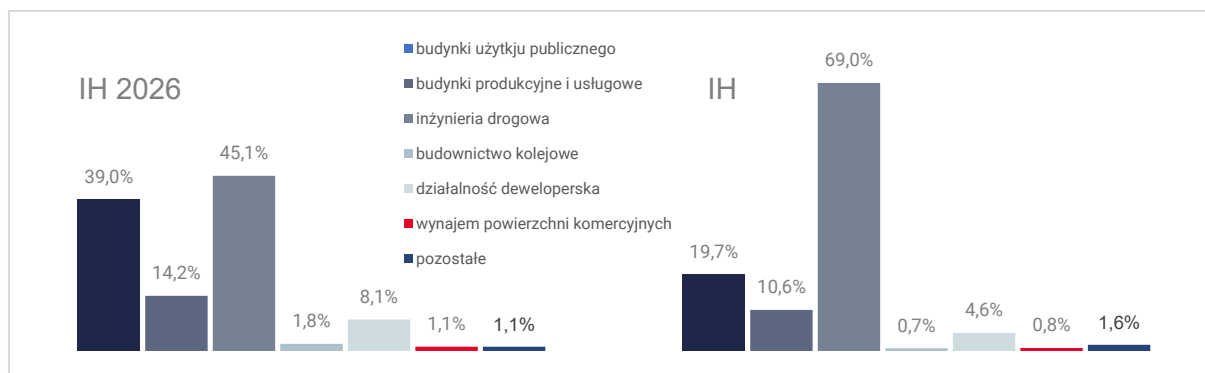
Pozostałe Spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD stosują procedury wyboru dostawców w oparciu o rozwiązania MIRBUD S.A. Dostawcy Spółek są z rynku krajowego i nie występuje uzależnienie od żadnego z dostawców.

4.7. Perspektywy rozwoju działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD

W I poł. 2026 roku struktura przychodów Grupy Kapitałowej MIRBUD uległa zmianie. Niezmiennie dominującą w przychodach pozostaje sprzedaż usług budowlano-montażowych, jednakże udział tego rodzaju działalności zmalał z 93,1% w I połowie 2025 roku do 89,7% w omawianym okresie. Zmiana ta była wynikiem poprawy przychodów z działalności deweloperskiej Grupy (8,1% versus 4,6%). W ramach sprzedaży usług budowlano-montażowych nadal dominującym pozostaje segment robót inżynieryjno-drogowych, choć jego udział spadł z 69% w I połowie 2025 do 45,1% w I połowie 2026 roku, co wynikało głównie z cyklu produkcyjnego dla tego rodzaju kontraktów. Spadek udziału robót inżynieryjno-drogowych został zrekompensowany przez przychody z budowy budynków kubaturowych użyteczności publicznej, którego udział wzrósł do 39% (ver. 19,7%), nieznacznie wzrósł udział również działalności w segmencie budownictwa przemysłowego.

Największy wpływ na rozwój działalności GK MIRBUD w kolejnych latach będzie miała działalność w segmencie budowy infrastruktury kolejowej. Wprawdzie obecnie wynosi on zaledwie 1,1% w przychodach, jednakże Grupa intensywnie ofertuje kolejne zadania ogłaszane przez PKP PLK.

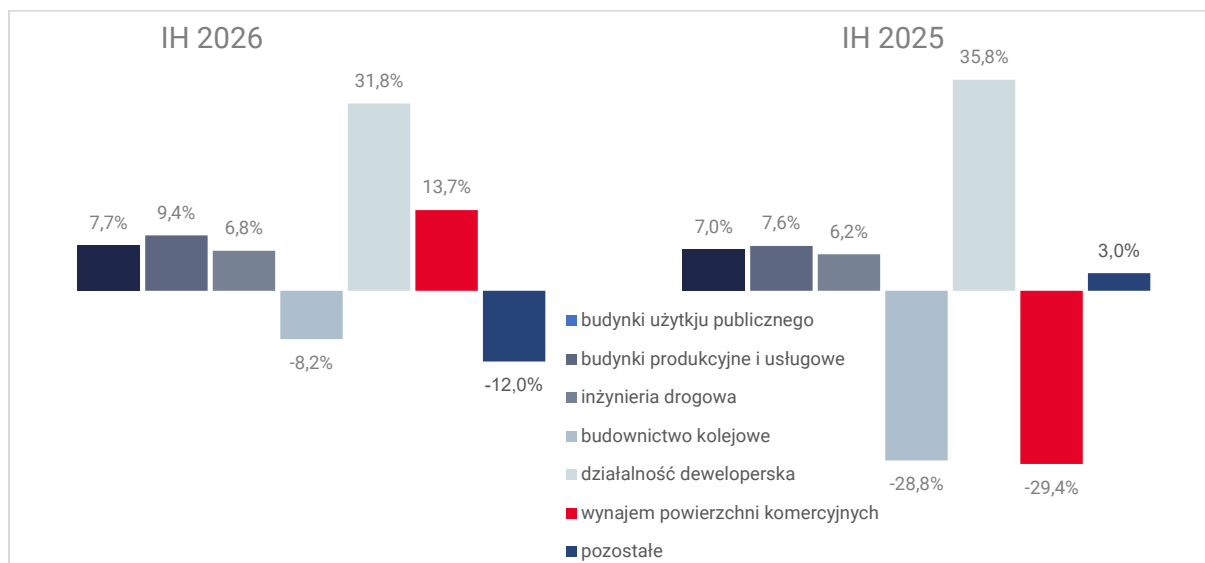
Wykres: Struktura przychodów GK MIRBUD w IH 2026 i IH 2025 r.



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 2026 roku rentowność sprzedaży Grupy ogółem wzrosła z 6,2% do 7,2%. Na tę zmianę miała wpływ poprawa rentowności we wszystkich segmentach sprzedaży robót budowlano-montażowych, tj. budynków użyteczności publicznej, przemysłowych, robót inżynieryjno-drogowych i kolejowych. Rentowność działalności deweloperskiej uległa natomiast spadkowi o 4 p.p. co, w zestawieniu ze wzrostem udziału tego rodzaju działalności w przychodach Grupy, osłabiło dynamikę poprawy rentowności ogółem.

Wykres: Rentowność sprzedaży GK MIRBUD w IH 2026 i IH 2025 r.



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 2026 roku podpisano 5 umów na realizację kontraktów infrastruktury drogowej o łącznej wartości 1 025,5 mln złotych netto. Ponadto po upływie okresu sprawozdawczego podpisano dwie umowy o wartości 131,5 mln złotych netto.

Powyższe umowy sprawiają, iż portfel zamówień Grupy Kapitałowej MIRBUD w tym obszarze na koniec czerwca br. wyniósł 7,48 mld złotych netto do realizacji do 2030 roku. Większość z powyższych kontraktów znajduje się obecnie na etapie przygotowania do realizacji robót budowlanych, tj. projektowania oraz uzyskania decyzji ZRiD.

Dla zapewnienia sprawnej realizacji kontraktów budownictwa infrastruktury drogowej od 2024 roku realizowany jest plan rozwoju zaplecza produkcyjnego GK MIRBUD poprzez zakup i montaż nowych wytwórni mas bitumicznych przez spółkę KOBYLARNIA S.A., której głównym obszarem działalności pozostaje produkcja mas mineralno – asfaltowych na potrzeby realizacji kontraktów drogowych Grupy.

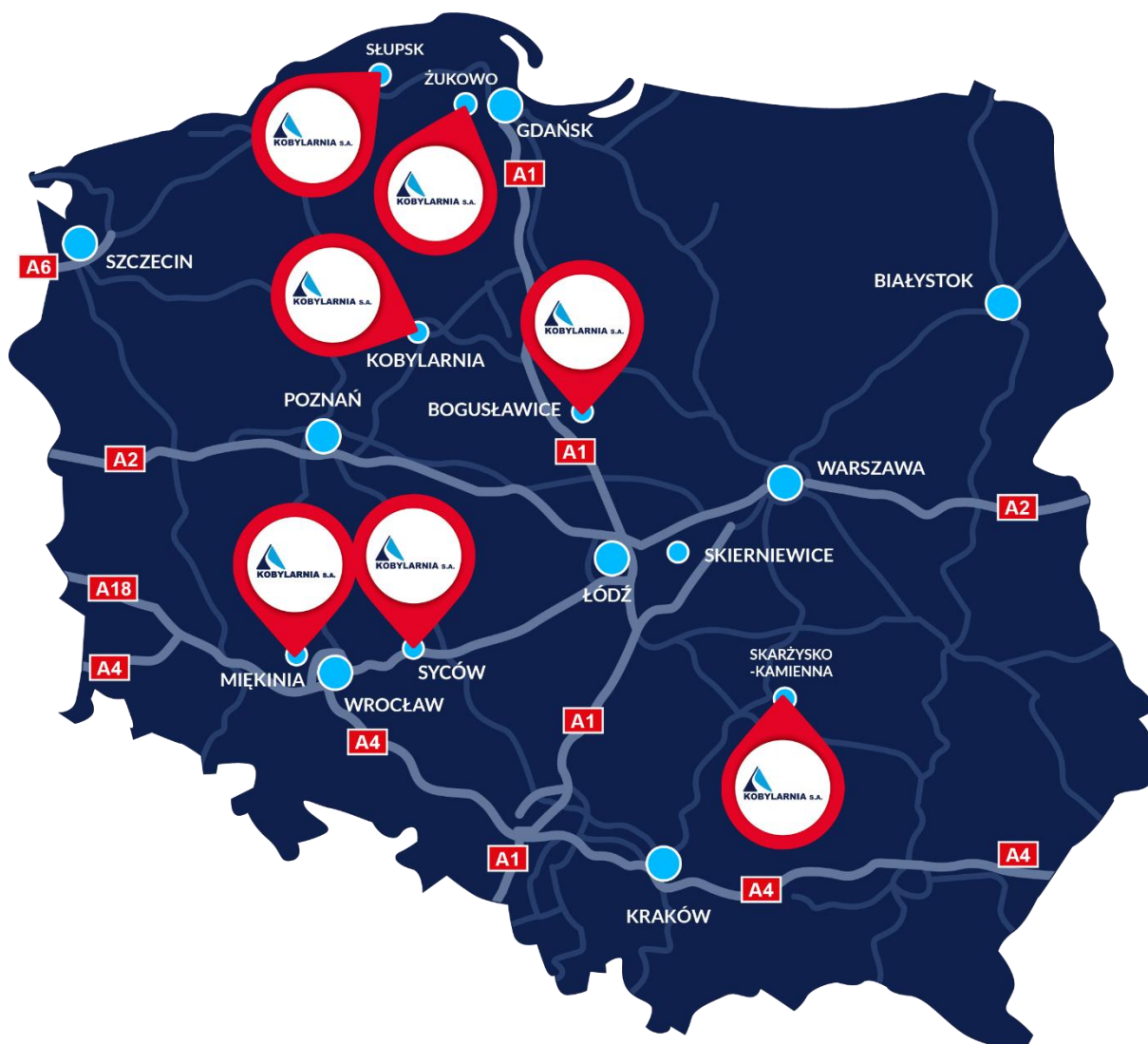
Zgodnie z tymi założeniami zaplanowano rozbudowę zaplecza produkcyjnego w:

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

Oprócz dotychczas funkcjonujących, stałych baz wytwórni mas bitumicznych w Kobylarni, Miękinii oraz Bogusławicach trwa rozbudowa zaplecza produkcyjnego spółki KOBYLARNIA S.A. w Bierkowie, Żukowie, Skarżysku-Kamiennej oraz Sycowie. W 2025 roku zakończono montaż nowej wytwórni w

Żukowie koło Gdańska, w Bierkowie oraz Skarżysku Kamiennej, natomiast w I połowie 2026 roku zakończono montaż wytwórni w Sycowie.

Grafika: Struktura geograficzna zaplecza produkcyjnego mas bitumicznych GK MIRBUD.



Ogółem w I połowie 2026 roku podpisano 5 umów na realizację kontraktów infrastruktury drogowej o łącznej wartości 1 025 mln złotych netto. Po upływie okresu sprawozdawczego opisano dwie umowy o wartości 131,4 mln złotych netto.

W omawianym okresie złożono 27 ofert na realizację kontraktów infrastruktury drogowej na łączną kwotę 4 869 mln złotych 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, po okresie znacznego spowolnienia, obecnie nieznacznie rośnie. Istotnym czynnikiem mającym wpływ na jego dalszy rozwój są środki z Krajowego Planu Odbudowy. W I połowie 2026 roku GK MIRBUD r. złożyła oferty w 54 oferty o wartości łącznej wartości

5 480 mln złotych netto. W tym czasie podpisano 5 umów o wartości 645,28 mln złotych netto oraz dwie o łącznej wartości 55,36 mln euro netto.

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

Na decyzje inwestorów prywatnych budownictwa kubaturowego coraz większy wpływ będą miały dalsze obniżki stóp procentowych NBP.

Budownictwo infrastruktury kolejowej

Rozwijanie własnych kompetencji w oparciu o spółkę Transkol jest strategią dla realizacji planów rozwojowych MIRBUD S.A. na rynku budownictwa kolejowego w Polsce. Równocześnie Grupa nie wyklucza kolejnej akwizycji w tym segmencie budownictwa. Rozwój w tym obszarze będzie możliwy przede wszystkim dzięki realizacji programów kolejowych przez PKP PLK S.A. oraz związanych z działalnością Centralnego Portu Komunikacyjnego Sp. z o.o.

W I połowie 2026 roku złożono 5 ofert na realizację kontraktów infrastruktury kolejowej na łączną kwotę 2 986 mln złotych netto.

Segment deweloperski

Podstawowym celem JHM DEVELOPMENT S.A. pozostaje konsekwentny rozwój skali działalności przy jednoczesnym utrzymaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA oraz zysku netto. Aby osiągnąć ten cel, Spółka planuje dalsze zwiększanie skali działalności deweloperskiej poprzez koncentrację na popularnym segmencie rynku mieszkaniowego oraz stopniowe rozszerzanie obecności na nowych rynkach – przede wszystkim w dużych miastach liczących powyżej 300 tys. mieszkańców.

Równolegle Spółka kontynuuje rozwój działalności w miastach średniej wielkości, szczególnie tych położonych w pobliżu dużych aglomeracji. Lokalizacje te umożliwiają wykorzystanie stabilnej pozycji rynkowej oraz wieloletnich doświadczeń Spółki, a jednocześnie pozwalają na realizację projektów o korzystnych marżach przy relatywnie niższym poziomie ryzyka. Umiarkowane ceny gruntów ułatwiają zgromadzenie wkładu własnego na zakup terenów i rozpoczęcie inwestycji, a ograniczona konkurencja sprzyja efektywnej sprzedaży. Przykładami skutecznej realizacji tej strategii są zakończone projekty w Skierniewicach czy Mszczonowie.

Jednocześnie Spółka rozwija działalność w dużych miastach, gdzie wyższy popyt oraz wyższe jednostkowe ceny sprzedaży powierzchni mieszkalnej generują największy potencjał wzrostu skali działalności. Projekty tego typu zostały już zrealizowane m.in. w Katowicach, Bydgoszczy, Gdańsku i Łodzi, a kolejne inwestycje są przygotowywane do realizacji w tych miastach oraz w Poznaniu.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania bank ziemi Spółki obejmuje 45,3ha terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną oraz komercyjną. W celu jego systematycznego uzupełniania Spółka prowadzi działania zmierzające do pozyskiwania nowych gruntów w lokalizacjach zgodnych z wieloletnią strategią rozwoju.

W latach 2026–2028 Spółka planuje rozpoczęcie realizacji 12 kolejnych projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz apartamentową – łącznie ponad 2,5 tys. lokali o powierzchni użytkowej ok. 130 tys. m² PUM. Kontynuacja kolejnych etapów inwestycji na rynkach, na których Spółka jest obecna od lat, oraz uruchamianie projektów na nowych rynkach, w tym w dużych miastach, pozwoli na stopniowe zwiększanie poziomu sprzedaży począwszy od 2026 r.

Spółka elastycznie dostosowuje strategię sprzedażową do zachowań klientów i działań konkurencji. Przy planowaniu nowych inwestycji zakłada utrzymanie szerokiej oferty obejmującej zarówno zakończone projekty gotowe do sprzedaży, jak i inwestycje w toku oraz bank gruntów umożliwiający uruchamianie kolejnych przedsięwzięć.

Jednym z priorytetów Zarządu pozostaje optymalizacja operacyjna. Spółka dąży do utrzymania racjonalnego poziomu zatrudnienia, koncentrując się na doświadczonej kadrze wspieranej nowoczesnymi systemami informatycznymi. Takie podejście pozwala na efektywne zarządzanie projektami, minimalizację kosztów stałych oraz poprawę rentowności operacyjnej.

W latach 2026–2028 Spółka będzie kontynuowała realizację wskazanych inwestycji oraz sukcesywnie uruchamiała nowe projekty zlokalizowane na terenach znajdujących się w banku ziemi, m.in. w Koninie, Poznaniu, Skierniewicach, Żyrardowie, Mszczonowie, Katowicach, Bydgoszczy i Łodzi. Dla tych lokalizacji prowadzone są obecnie procedury administracyjne oraz przygotowywana jest dokumentacja niezbędna do rozpoczęcia realizacji.

Termin uruchomienia nowych inwestycji uzależniony jest od sytuacji rynkowej w segmencie deweloperskim, kompletności dokumentacji i zgód administracyjnych oraz dostępności finansowania bankowego. Realizacja tych zamierzeń, zgodna z przyjętą strategią, pozwoli na dalsze poszerzanie oferty Spółki i wzrost poziomu sprzedaży.

Spółka prowadzi również działania związane z nabywaniem nowych gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. W kolejnych okresach sprawozdawczych kontynuowane będą działania mające na celu zapewnienie optymalnych źródeł finansowania umożliwiających realizację planów rozwojowych. W ocenie Zarządu bezpieczna struktura kapitałowa, kompetencje doświadczonej kadry oraz ugruntowana reputacja Spółki na rynku jednoznacznie potwierdzają możliwość realizacji założonych celów strategicznych.

Segment najmu powierzchni komercyjnych

Pożar z 12 maja 2024 r. w wyniku którego całkowitemu zniszczeniu uległo Centrum Handlowe MARYWILSKA 44, spowodował konieczność reorganizacji segmentu najmu nieruchomości inwestycyjnych. Spółka MARYWILSKA 44 koncentruje się obecnie na utrzymaniu tymczasowych miejsc handlowych oraz przygotowaniu się do procesu odbudowy obiektu. Kluczowe decyzje administracyjne umożliwiające realizację inwestycji zostały już podjęte, w tym uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz złożenie wniosku o pozwolenie na budowę. Równolegle prowadzone są prace projektowe oraz działania komercjalizacyjne. Już w pierwszym półroczu 2025 r. rozpoczęto zawieranie pierwszych umów najmu w nowym obiekcie, z priorytetem dla przedsiębiorców działających w Tymczasowym Miasteczku Handlowym. Zainteresowanie najemców powierzchniami w odbudowywanym centrum pozostaje wysokie. Zarząd Spółki pozytywnie ocenia możliwość realizacji inwestycji, opierając się na doświadczeniu w zarządzaniu powierzchniami komercyjnymi, stabilnej sytuacji finansowej oraz wysokim popycie ze strony najemców. Finalna decyzja o rozpoczęciu odbudowy uzależniona jest jednak od spełnienia warunków administracyjnych na które Spółka nie ma bezpośredniego wpływu w tym m.in. pozyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych

Zarząd 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.

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 aktywo 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.

Proces likwidacji szkody został zakończony – na bazie ugody zawartej z Konsorcjum Ubezpieczycieli Spółka otrzymała odszkodowanie wynikające z zawartej polisy ubezpieczeniowej, co definitywnie

zamyka formalny etap rozliczeń związanych ze zdarzeniem z 2024 roku. Kwota ustalona w Ugodzie była zbliżona do pierwotnie szacowanej przez zarząd spółki Marywilska 44, co pozwoliło na pełne i finalne rozliczenie szkody oraz definitywne uregulowanie wzajemnych zobowiązań stron.

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: Wydierżawiający). Na skutek pożaru, w związku ze znaczącym ograniczeniem możliwości prowadzenia działalności na terenach objętych dzierżawą, Wydierżawiający 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.

Efektem zmiany strategii Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych była sprzedaż w 2024 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 Spółce MIRBUD S.A. nieruchomości inwestycyjnej położonej w Ostródzie oraz sprzedaż 20 800 sztuk udziałów w Spółce MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. (dawniej PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.)
- sprzedaż Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. pawilonu handlowego położonego w Starachowicach
- sprzedaż do podmiotu z poza grupy kapitałowej nieruchomości inwestycyjnej położonej w Rumi przy ul. Dębogórskiej 132,
- Sprzedaż do podmiotu z poza grupy kapitałowej nieruchomości inwestycyjnej w Starachowicach

Ponadto dokonano całkowitej spłaty zadłużenia kredytowego Spółki Marywilska 44 oraz podjęte zostały działania mające na celu zmniejszenie wysokości kapitałów własnych Spółki, w tym w dniach 22 lipca 2024 oraz 3 kwietnia 2025 Spółka MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży nabyła za wynagrodzeniem od Spółki MIRBUD S.A. udziały własne w ilości 1.810.200 szt. o wartości nominalnej 90.510 tys. zł celem ich umorzenia za wynagrodzeniem w wysokości 181 020 tys. zł. Udziały te zostały umorzone z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, tj. dnia 03.06.2025r. W dniu 24.07.2025 r. podjęta została uchwała NZW Spółki Marywilska 44 Sp. z o. o. nr 1/7/2025 wyrażająca zgodę na nabycie od wspólnika 700 000 (siedemset tysięcy) udziałów własnych Spółki, o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych) celem ich umorzenia za wynagrodzeniem. W dniu 05.08.2025 r. pomiędzy JHM DEVELOPMENT S.A. a MARYWILSKA44 Sp. z o.o. zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży 700 000 (siedemset tysięcy) udziałów o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych). W dniu 14 stycznia 2026 roku zawarta została umowa

sprzedaży 700 000 (siedemset tysięcy) udziałów o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych). W dniu 6.03.2026 r. KRS zarejestrował obniżenie kapitału – na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. posiada 639 800 (sześćset trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset) udziałów o łącznej wartości nominalnej 31 990 000 zł.

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 01.01.2026 - 30.06.2026 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 2026r i latach kolejnych MIRBUD S.A., TRANSKOL sp. z o.o., KOBYLARNIA S.A. nadal realizować będą projekty inwestycyjne mające na celu jej rozwój i wzrost wartości. Najbliższe zamierzenia inwestycyjne wiążą się ze wzmocnieniem zaplecza działalności i konkurencyjności Spółek w segmencie drogowym co pozwoli osiągnąć im większą rentowność w najbliższych latach. Spółki planują w ramach zwiększenia potencjału sprzętowego odnowienie parku maszynowego oraz środków transportu, które znaczącą poprawią efektywność i zakres świadczonych usług.

W roku 2025 zostały również uruchomione otaczarnie w 2 nowych lokalizacjach w Gdańsku oraz Skarżysku Kamiennym. Koszt budowy ok. 43 mln zł

W I połowie 2026 roku 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 pięciu wytwórni mieszanek asfaltowych. (lokalizacja m.in. Recz, Syców i Oborniki) 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 2026–2028 JHM DEVELOPMENT S.A. planuje rozpoczęcie realizacji 12 kolejnych projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz apartamentową zlokalizowaną na terenach znajdujących się w banku ziemi, m.in. w Koninie, Poznaniu, Skierniewicach, Żyrardowie, Mszczonowie, Katowicach, Bydgoszczy i Łodzi – łącznie ponad 2,5 tys. lokali o powierzchni użytkowej ok. 130 tys. m² PUM. Kontynuacja kolejnych etapów inwestycji na rynkach, na których Spółka jest obecna od lat, oraz uruchamianie projektów na nowych rynkach, w tym w dużych miastach, pozwoli na stopniowe zwiększanie poziomu sprzedaży począwszy od 2026 r.

Spółka elastycznie dostosowuje strategię sprzedażową do zachowań klientów i działań konkurencji. Przy planowaniu nowych inwestycji zakłada utrzymanie szerokiej oferty obejmującej zarówno

zakończony projekt gotowy do sprzedaży, jak i inwestycje w toku oraz bank gruntów umożliwiający uruchamianie kolejnych przedsięwzięć.

Termin uruchomienia nowych inwestycji uzależniony jest od sytuacji rynkowej w segmencie deweloperskim, kompletności dokumentacji i zgód administracyjnych oraz dostępności finansowania bankowego. Realizacja tych zamierzeń, zgodna z przyjętą strategią, pozwoli na dalsze poszerzanie oferty Spółki i wzrost poziomu sprzedaży.

Spółka prowadzi również działania związane z nabywaniem nowych gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. W kolejnych okresach sprawozdawczych kontynuowane będą działania mające na celu zapewnienie optymalnych źródeł finansowania umożliwiających realizację planów rozwojowych. W ocenie Zarządu bezpieczna struktura kapitałowa, kompetencje doświadczonej kadry oraz ugruntowana reputacja Spółki na rynku jednoznacznie potwierdzają możliwość realizacji założonych celów strategicznych

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

Pożar z 12 maja 2024 r. w wyniku którego całkowitemu zniszczeniu uległo Centrum Handlowe MARYWILSKA 44, spowodował konieczność reorganizacji segmentu najmu nieruchomości inwestycyjnych. Spółka MARYWILSKA 44 koncentruje się obecnie na utrzymaniu tymczasowych miejsc handlowych oraz przygotowaniu się do procesu odbudowy obiektu. Kluczowe decyzje administracyjne umożliwiające realizację inwestycji zostały już podjęte, w tym uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz złożenie wniosku o pozwolenie na budowę. Równolegle prowadzone są prace projektowe oraz działania komercjalizacyjne. Już w pierwszym półroczu 2025 r. rozpoczęto zawieranie pierwszych umów najmu w nowym obiekcie, z priorytetem dla przedsiębiorców działających w Tymczasowym Miasteczku Handlowym. Zainteresowanie najemców powierzchniami w odbudowywanym centrum pozostaje wysokie. Zarząd Spółki pozytywnie ocenia możliwość realizacji inwestycji, opierając się na doświadczeniu w zarządzaniu powierzchniami komercyjnymi, stabilnej sytuacji finansowej oraz wysokim popycie ze strony najemców. Finalna decyzja o rozpoczęciu odbudowy uzależniona jest jednak od spełnienia warunków administracyjnych na które Spółka nie ma bezpośredniego wpływu w tym m.in. pozyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych

Zarząd 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.

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

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

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie i Bliskim Wschodzie

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu, nie jest możliwe precyzyjne określenie skutków wpływu konfliktu zbrojnego na Ukrainie i Bliskim Wschodzie 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 2026 r. Zarząd Emitenta przewiduje wpływ tego ryzyka na wynik finansowy – obniżenie o ok. 10%, nie przewiduje wpływu na kapitał własny Emitenta.

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

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

- W obszarze wynajmu powierzchni komercyjnych na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują znaczące, niekorzystne skutki konfliktu w Ukrainie, i Bliskim Wschodzie

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:

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

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

- W obszarze działalności deweloperskiej nie występują opóźnienia w realizacji kontraktów, ani też znaczny spadek dynamiki sprzedaży lokali. Jednakże w przypadku 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 = $\text{Zobowiązania ogółem} / \text{Aktywa}$

Wskaźnik zadłużenia długoterminowego = $\text{Zobowiązania długoterminowe} / \text{Aktywa}$

Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego = $\text{Zobowiązania krótkoterminowe} / \text{Aktywa}$

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego = $\text{Zobowiązania} / \text{Kapitał własny}$

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 30.06.2026 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:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	421 605	211 578		
Pożyczki udzielone				
Inne aktywa finansowe	22	32		
Inne zobowiązania finansowe	133 372	175 361		
Razem	554 999	386 971		

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 2026 roku i 31 grudnia 2025 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 2026 roku oraz dzień 31 grudnia 2025 roku.

Analiza wrażliwości pozycji narażonych na zmianę stóp procentowych	Stan na: 30.06.2026	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	421 605	-3 415	3 415	4 216	-4 216
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe	22				
Inne zobowiązania finansowe	133 372	-1 080	1 080	1 334	-1 334
Razem	554 999	-4 495	4 495	5 550	-5 550

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%
	31.12.2025				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów	211 578	-1 714	1 714	2 116	-2 116
Pożyczki udzielone					
Inne aktywa finansowe	32				
Inne zobowiązania finansowe	175 361	-1 420	1 420	1 754	-1 754
Razem	386 971	-3 134	3 134	3 869	-3 869

Ryzyko zmiany kursów walut

W Grupie MIRBUD jedynie MIRBUD S.A. generuje przychody w walucie obcej. W I połowie roku 2026 Spółka MIRBUD S.A. generowała ok. 14% przychodów w walucie euro i była narażona w niewielkim stopniu 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 2026 roku 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:
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów						
Pożyczki udzielone						
Należności handlowe i pozostałe	12 740	2 642				
Zobowiązania handlowe i pozostałe	692	218				
Środki pieniężne	933	23				
Inne aktywa finansowe						
Razem	14 364	2 882				

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 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 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%
	30.06.2026				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów					
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	12 740	1 032	-1 032	1 274	-1 274
Zobowiązania handlowe i pozostałe	692	56	-56	69	-69

Środki pieniężne	933	76	-76	93	-93
Inne aktywa finansowe					
Razem	14 364	1 163	-1 163	1 436	-1 436

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%
	31.12.2025				
Zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów					
Pożyczki udzielone					
Należności handlowe i pozostałe	2 642	214	-214	264	-264
Zobowiązania handlowe i pozostałe	218	18	-18	22	-22
Środki pieniężne	23	2	-2	2	-2
Inne aktywa finansowe					
Razem	2 882	233	-233	288	-288

Zarząd Emitenta szacuje, że w 2026 r udział przychodów w walucie euro ulegnie podwyższeniu o ok. 100% (będzie ulegał stopniowemu podwyższaniu na przestrzeni 2026 r.) Na dzień 30.06.2026 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 perspektywy 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 perspektywy 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 perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyka związane z konkurencją:

- w branży budowlanej

Sytuacja gospodarcza w Polsce, konflikt w Ukrainie oraz Bliskim Wschodzie a także niepewność rynku co do terminów, wartości i liczby ogłaszanych przetargów na roboty budowlane, a także sytuacja gospodarcza w Polsce wzmacnia 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 umożliwiającą 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 perspektywę 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 perspektywę 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 perspektywy 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 któregokolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

Ryzyka związane z bieżącą działalnością

- ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

Do takich czynników należą:

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, takie jak wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. mających wpływ na wydawane warunków zabudowy),

- klęski żywiołowe, epidemie na terenach, gdzie Spółka prowadzi działalność, a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:
- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę JHM DEVELOPMENT działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich i komercyjnych,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich i projektów handlowo-usługowych zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- zmiany programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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

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

- związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

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

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

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

- związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itd. Bywają sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą Spółki. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego urzędu miejskiego bądź gminnego. W niektórych

przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Spółki wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organy administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

Wystąpienie 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 przeprowadzą analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółki nie były zobowiązane do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółki z Grupy będą zobowiązane do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska bądź odszkodowań.

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

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

Wystąpienie 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 9001:2015 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.

Spółka jest również producentem mas mineralno-bitumicznych posiadającym nowoczesne wytwórnie mas bitumicznych w:

- Kobylni koło Bydgoszczy – wytwórnia Amman Universal 240 RAH 60 + RAC o wydajności 240 Mg/h;
- Miękinin koło Wrocławia - wytwórnia Amman Universal o wydajności 240 Mg/h;
- Bogusławicach koło Włocławka – wytwórnia Teltomat 160 o wydajności 200 Mg/h;
- Bierkowo koło Słupska – wytwórnia Teltomat 220 o wydajności 220Mg/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).

Istnieją ograniczenia w liczbie dostawców surowców do mieszanek mineralno - bitumicznych. Przed skutkami nieterminowości dostaw Spółka stara się zabezpieczyć utrzymując zapasy surowców i materiałów na relatywnie wysokim poziomie, podpisując umowy na limity dostaw. Spółka nie mając dostępu do własnych złóż surowców jest narażona na ryzyko cenowe po stronie dostaw.

Kolejne zagrożenie związane jest z możliwymi trudnościami w dowozie surowców i materiałów z kopalń do miejsc produkcji. Spółka narażona jest na ryzyko wystąpienia braków zwłaszcza w taborze kolejowym oraz na ryzyko wzrostu taryf przewozowych. Spółka jest również producentem mas mineralno-bitumicznych posiadającym nowoczesne wytwórnie mas bitumicznych w:

- Kobylni koło Bydgoszczy – wytwórnia Amman Universal 240 RAH 60 + RAC o wydajności 240 Mg/h;
- Miękinin koło Wrocławia - wytwórnia Amman Universal o wydajności 240 Mg/h;
- Bogusławicach koło Włocławka – wytwórnia Teltomat 160 o wydajności 200 Mg/h;
- Bierkowo koło Słupska – wytwórnia Teltomat 220 o wydajności 220Mg/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).

Istnieją ograniczenia w liczbie dostawców surowców do mieszanek mineralno - bitumicznych. Przed skutkami nieterminowości dostaw Spółka stara się zabezpieczyć utrzymując zapasy surowców i materiałów na relatywnie wysokim poziomie, podpisując umowy na limity dostaw. Spółka nie mając dostępu do własnych złóż surowców jest narażona na ryzyko cenowe po stronie dostaw.

Kolejnym zagrożeniem są możliwe trudności w dowozie surowców i materiałów z kopalń do miejsc produkcji. Spółka narażona jest na ryzyko wystąpienia braków zwłaszcza w taborze kolejowym oraz na ryzyko wzrostu taryf przewozowych.

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 struktury kapitału mogą być:

- zmiana kwoty deklarowanych dywidend do wypłacenia;
- zwrot kapitału akcjonariuszom;

- emisja akcji i innych instrumentów kapitałowych;
- sprzedaż aktywów w celu obniżenia zadłużenia.

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

Wyliczenie wskaźnika zadłużenia	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Kredyty ogółem	617 637	449 818
Środki pieniężne i ekwiwalenty	-181 548	-272 715
Zadłużenie netto	436 089	177 103
Kapitał własny	1 216 343	1 193 479
Kapitał ogółem	1 652 431	1 370 581
Wskaźnik zadłużenia	26%	13%

Wskaźniki zabezpieczenia płynności finansowej	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Dług netto	436 089	177 103
EBITDA	221 157	199 397
Kapitał własny	1 216 343	1 193 479
Aktywa razem	3 261 134	2 869 055
dług netto/EBITDA	1,97	0,9
kapitał własny/aktywa ogółem	0,4	0,4

Ryzyko związane z posiadaniem udziałów w Marywilska 44

- 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 obciążenie 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 półroczu 2026 roku i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

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

--	--	--	--	--

[illegible]

--	--	--	--	--

--	--	--	--	--

PKO BP S.A.	MIRBUD S.A.	15 000	PLN		10 522	WIBOR 1M+marża	27.12.2026	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		16 026	WIBOR 1M+marża	31.10.2026	cesja wierzytelności gospodarczej
PEKAO S..	MIRBUD S.A.	100 000	PLN	9 973		WIBOR 1M+marża	31.12.2027	cesja wierzytelności gospodarczej
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	60 000	PLN	23 000	12 000	WIBOR 1M+marża	31.05.2028	hipoteki na nieruchomościach
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	50 000	PLN	26 057	9 960	WIBOR 1M+marża	30.04.2031	hipoteki na nieruchomościach
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	30 000	PLN	29 588		WIBOR 1M+marża	8.07.2027	gwarancja BGK, zastaw rejestrowy
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN		32 889	WIBOR 1M+marża	4.10.2026	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka



BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	12 387		WIBOR 1M+marża	30.07.2033	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
VELO BANK	MIRBUD S.A.	20 000	PLN		20 009	WIBOR 1M+marża	5.12.2026	cesja wierzytelności gospodarczej, hipoteka
ERSTE BANK POLSKA	MIRBUD S.A.	20 000	PLN		19 744	WIBOR 1M+marża	14.03.2027	cesja wierzytelności gospodarczej
Razem kredyty i pożyczki				101 005	136 350	237 356		

Na dzień 30 czerwca 2026 roku wartość kredytów i pożyczek została wyceniona przez Spółkę MIRBUD S.A. według zamortyzowanego kosztu. W wyniku przeprowadzonej w

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD S.A. na dzień 30 czerwca 2026 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	5 322	540	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
MBANK	JHM Development S.A.	40 300	PLN			WIBOR 1M+marża	30.04.2029	hipoteka na nieruchomościach
ALIOR BANK S.A.	JHM Development S.A.	49 532	PLN			WIBOR 3M+marża	15.11.2028	hipoteka na nieruchomościach
BANK SPÓŁDZIELCZY	JHM Development S.A.	40 000	PLN	36 000	4 000	WIBOR 3M+marża	31.12.2030	hipoteka na nieruchomościach
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	1 657	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	38 000	PLN	26 333	5 000	WIBOR 1M+marża	30.12.2033	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	15 000	PLN		9 900	WIBOR 1M+marża	30.09.2026	hipoteka, poręczenie MIRBUD



BGK	Kobylarnia S.A.	15 000	PLN		27 989	WIBOR 1M+marża	26.12.2026	weksel, poręczenie
ALIOR BANK S.A.	Kobylarnia S.A.	18 716	PLN	10 910	1 395	WIBOR 3M+marża	26.09.2033	zastaw
ERSTE FACTORING SP. Z O.O.	Kobylarnia S.A.	10 000	PLN		19 991	WIBOR 1M+marża	30.06.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji
MLeasing	Kobylarnia S.A.	18 431	PLN	15 390	2 378	WIBOR 1M+marża	22.11.2032	zastaw
MLeasing	Kobylarnia S.A.	16 751	PLN	13 830	2 285	WIBOR 1M+marża	22.07.2032	zastaw
ERSTE BANK POLSKA S.A.	Interasphalt Sp. z o.o.	400	PLN		398	WIBOR 1M+marża	31.12.2026	weksel
Razem kredyty i pożyczki				109 442	74 497	183 939		

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek MIRBUD S.A. według stanu na dzień 31 grudnia 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			WIBOR 1M+marża	28.01.2026	PKO BP S.A.
MBANK S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	15 200		WIBOR 1M+marża	30.03.2027	MBANK S.A.
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	16 000	PLN		16 026	WIBOR 1M+marża	31.10.2026	PEKAO S.A.
PEKAO S.A.	MIRBUD S.A.	100 000	PLN			WIBOR 1M+marża	31.12.2027	PEKAO S.A.
Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.	MIRBUD S.A.	60 000	PLN	16 877	12 000	WIBOR 1M+marża	31.05.2028	Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	30 000	PLN		21 439	WIBOR 1M+marża	08.07.2027	BOŚ S.A.
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	35 000	PLN	8 080		WIBOR 1M+marża	04.10.2026	BOŚ S.A.
BOŚ S.A.	MIRBUD S.A.	15 200	PLN	13 259		WIBOR 1M+marża	30.07.2033	BOŚ S.A.



VELO BANK	MIRBUD S.A.	20 000	PLN		WIBOR 1M+marża	05.12.2026	VELO BANK
SANTANDER BANK POLSKA	MIRBUD S.A.	20 000	PLN	19 079	WIBOR 1M+marża	14.03.2027	SANTANDER BANK POLSKA
Razem kredyty i pożyczki				72 495	49 465	121 960	

Na dzień 31 grudnia 2025 roku wartość kredytów i pożyczek została wyceniona według zamortyzowanego kosztu. W wyniku przeprowadzonej wyceny wartość zobowiązania

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek Spółek z Grupy MIRBUD według stanu na dzień 31 grudnia 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	5 601	518	WIBOR 3M+marża	31.12.2034	hipoteka na nieruchomościach
MBANK	JHM Development S.A.	34 100	PLN	3 519	0	WIBOR 1M+marża	30.09.2027	hipoteka na nieruchomościach
ALIOR BANK S.A.	JHM Development S.A.	49 532	PLN			WIBOR 3M+marża	30.06.2027	hipoteka na nieruchomościach
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	JHM Development S.A.	42 750	PLN	9 811	0	WIBOR 3M+marża	30.06.2027	hipoteka na nieruchomościach
BGK	Kobylarnia S.A.	6 212	PLN	1 864	621	WIBOR 1M+marża	31.12.2029	hipoteka, poręczenie MIRBUD



BGK	Kobylarnia S.A.	38 000	PLN	28 000	5 000	WIBOR 1M+marża	30.12.2033	hipoteka, poręczenie MIRBUD
BGK	Kobylarnia S.A.	15 000	PLN		6 163	WIBOR 1M+marża	30.09.2026	hipoteka, poręczenie MIRBUD
ALIOR BANK S.A.	Kobylarnia S.A.	18 716	PLN	6 821	1 395	WIBOR 3M+marża	26.09.2033	zastaw
SANTANDER FACTORING SP. Z O.O.	Kobylarnia S.A.	10 000	PLN	0	19 992	WIBOR 1M+marża	30.06.2026	oświadczenie o poddaniu się egzekucji
Razem kredyty i pożyczki				55 616	33 689	89 305		

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 zewnątrzgrupowych z wyjątkiem pożyczek wewnątrz grupowych oraz wskazanych w powyższych tabelach.

4.12.2. Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji

Obligacje serii F

W dniu 02 czerwca 2025 roku Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwalił 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.

Tabela: Zobowiązania z tytułu emisji obligacji na dzień 30.06.2026 r.

Seria	Oprocentowanie	Wartość	Termin całkowitej spłaty	Kwota do spłaty	
				część długo-terminowa	część krótko-terminowa
SERIA F	WIBOR 6M + marża	60 142	20.06.2029	60 000	130
RAZEM				60 000	130

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. (obecnie MRB Industrial sp. z o.o.) w maksymalnej kwocie 120.000 tys. zł, z przeznaczeniem na sfinansowanie budowy Centrum magazynowo – logistyczno – produkcyjnego zlokalizowanego w Chościszwicach gmina Bolesławiec oraz prowadzenie bieżącej działalności gospodarczej.

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

W dniu 15 stycznia 2026 Spółka MRB INDUSTRIAL Sp. z o. o spłaciła zaciągniętą pożyczkę od spółki MIRBUD S.A. w kwocie 123 190 tys. zł w tym : kapitał w kwocie 107 942 tys. zł , odsetki w kwocie 15 248 tys. zł.

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 30.06.2026 roku zadłużenie z tytułu pożyczki wraz z wyceną wynosiło 22.903 tys. PLN.

W dniu 8 kwietnia 2026 roku Spółka MIRBUD S.A. zawarła umowę ramową regulującą warunki finansowania – udzielania pożyczek pomiędzy Spółkami w Grupie Kapitałowej MIRBUD.

Na dzień sprawozdania MIRBUD S.A. udzieliła Spółce TRANSKOL Sp. z o.o. z przeznaczeniem na sfinansowanie zakupu podbijarki Unimat. Na dzień 30 czerwca 2026 roku zadłużenie z tytułu pożyczki wynosiło 12.865 tys. PLN.

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
- TRANSKOL sp. z o.o.
- Spółki celowe dla projektów PPP

Na dzień 30.06.2026 r.i 31.12.2025 r. stan poręczeń przedstawia poniższa tabela:

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ MIRBUD ZA IH 2026

Tabela: Poręczenia udzielone przez MIRBUD S.A. wg stanu na 30.06.2026 r. i 30.06.2025 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
		30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	
<u>Wobec jednostek powiązanych</u>		-	-	-	-	-
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	81 124	19 109	9 900	9 832	30.11.2026
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	75 441	23 303	2 278	2 899	31.12.2029
KOBYLARNIA S.A.	Zabezpieczenie kredytu BGK S.A	123 124	58 379	31 333	35 997	30.12.2036
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie emisji obligacji seria E					31.12.2026
JHM Development S.A.	Zabezpieczenie emisji obligacji seria F		75 000		60 000	31.12.2032
<u>Wobec pozostałych jednostek</u>		-	-	-	-	-
<u>Razem</u>	-	279 689	175 791	43 511	108 728	

KOBYLARNIA S.A.

Na dzień 30.06.2026 r. i 31.12.2025r Kobyłarnia S.A. udzieliła następujących poręczeń.

Tabela: Poręczenia udzielone przez Kobyłarnia S.A. stan na 31.12.2025 r. w tys. zł

Lp	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł, z jakiego udzielono poręczenia	Wartość poręczenia na 30.06.2026	Wartość zobowiązania na dzień 30.06.2026 r.	Termin wygaśnięcia poręczenia
1	MIRBUD S.A.	Linia gwarancyjna	120 000	-	30.11.2027

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 31.12.2025	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2025 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 30.06.2026r. 31.12.2025r, przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Zobowiązania warunkowe na dzień 30.06.2026 r

Lp.	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Tytuł zobowiązania	Wartość poręczenia na 30.06.2026r	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	22.06.2025

Tabela: Zobowiązania warunkowe na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Tytuł zobowiązania	Wartość poręczenia na 31.12.2025r	Wartość zobowiązania na 31.12.2025r	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	97 500	27.12.2026



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

Zgodnie z warunkami umowy:

- wynagrodzenie i tytuł udzielonego Zabezpieczenia zostało ustalone na poziomie cen rynkowych stosowanych pomiędzy podmiotami 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 01.01.2026 – do 30.06.2026r przedstawiają się następująco:

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	1 167 259	1 299 366
Z tytułu usunięcia wad i usterek	386 679	653 884
Z tytułu zapłaty wierzytelności	136 457	128 597
<u>Razem</u>	<u>1 690 395</u>	<u>2 081 847</u>

4.13. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie emitowała akcji lub udziałów.

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.

Od dnia 01.04.2026 r. do dnia 31.03.2027 r. MIRBUD S.A. objęta jest ochroną ubezpieczeniową na podstawie umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 31.03.2026 r. - „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 20/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. , TRANSKOL 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.

Spółka Marywilka 44 zawarła umowę ubezpieczenia nieruchomości:

- Ubezpieczenie mienia i zysku przedsiębiorstw kompleksu handlowego w Warszawie – polisa obowiązuje od 01.04.2025r do 31.03.2026r.
- Ubezpieczenie mienia przedsiębiorstw dla obiektu Tymczasowego Miasteczka Kontenerowego – polisa obowiązuje od 26.10.2025 do 25.10.2026 r.

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

Tabela: Najważniejsze umowy zawarte przez MIRBUD S.A. KOBYLARNIA S.A. i inne spółki z Grupy w okresie od 01.01.2026r. do 30.06.2026r

Data zawarcia umowy	Wartość umowy (netto) w tys. zł	Kontrahent	Przedmiot umowy
12.01.2026	121.257	GDDKiA	Budowa obwodnicy Sidziny w ciągu drogi krajowej nr 46
12.01.2026	48.589	Apsys Stawowa sp. z o.o.	Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa zespołu budynków na kompleks budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budowa nowego budynku mieszkalnego wraz z garażem podziemnym oraz urządzeniami budowlanymi i niezbędnymi wyburzeniami przy ul. Stawowej we Wrocławiu.
23.01.2026	74.171	7R Projekt 47 Sp. z o.o.	Budowa hali magazynowo-produkcyjnej wraz z zapleciami socjalno-biurowymi oraz infrastrukturą techniczną o nazwie 7R Park Gdańsk V w m. Barniewice, gm. Żukowo, woj. pomorskie.
30.01.2026	421.180	Jednostka niepowiązana z Emitentem	Zakup przez JHM DEVELOPMENT sp. z o.o. nieruchomości inwestycyjnej w Poznaniu, obręb ewidencyjny 0003 Komandoria stanowiącej działkę ewidencyjną numer 1/8 o powierzchni 12,2285 ha
04.03.2026	89.137	PCO S.A.	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
14.04.2026	193.170	Miasto Stołeczne Warszawa	Modernizacja terenu przy ul. Wawelskiej 5 – etap II.
20.04.2026	144.081	PANATTONI BTS Sp. z o.o.	budowa w gminie Jawor (woj. dolnośląskie) budynku magazynowo- produkcyjnego wraz z zapleczem biurowym i socjalnym oraz niezbędną infrastrukturą.
27.04.2026	112.117	Powiat Słupski	Rozbudowa drogi powiatowej nr 3040P na odcinku Niezgoda - Sierakowo oraz budowa nowego odcinka drogi Sierakowo-DK92- Autostrada A2" w formule „zaprojektuj i wybuduj”.
29.04.2026	266.658 w tym: opłata za roboty budowlane 147.962	Gmina Miasto Marki	Zawarcie umowy przez MRB2 sp zo.o. podmiot zależny Emitenta na wykonanie zamówienia publicznego w formule partnerstwa publiczno– prywatnego pn. „Budowa i utrzymanie dróg gminnych na terenie Gminy Miasto Marki”.
19.05.2026	153.448	Gmina Olsztyn	Budowa nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 527 na odcinku od granicy miasta do wiaduktu nad koleją (ulica Nowobałtycka) w Olsztynie”.
10.06.2026	372.170	GDDKiA	Projekt i budowa autostrady A2 od węzła "Biała Podlaska" do gr. państwa; odcinek XI od km ok. 641+011 do węzła „Dobryń” (z węzłem) w km ok. 650+287. Konsorcjum (dalej: „Konsorcjum”) firm w składzie:

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

- Budpol Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie (Partner Konsorcjum)

22.06.2026	87.170	Miasto Bydgoszcz -Zarząd Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy oraz Miejskie Wodociągi i Kanalizacja w Bydgoszczy	Budowa nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 527 na odcinku od granicy miasta do wiaduktu nad koleją (ulica Nowobałtycka) w Olsztynie".
------------	--------	--	--

W dniu 19.01.2026 roku w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 59/2025 z dnia 6 listopada 2025 r. w sprawie wyboru oferty złożonej przez konsorcjum (dalej: Konsorcjum) firm: TORPOL S.A. z siedzibą w Poznaniu (lider Konsorcjum) oraz MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (partner Konsorcjum, dalej: Emitent), w ramach przetargu nieograniczonego pn: Wykonanie dokumentacji wykonawczej i realizacja robót budowlanych, w ramach projektów: „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Białystok – Knyszyn”, „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Knyszyn – Osowiec”, „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Osowiec – Elk”, Emitent poinformował, że wyrokiem z dnia 19 stycznia 2026 r. Krajowa Izba Odwoławcza uwzględniła w części odwołanie złożone przez jednego z oferentów oraz nakazała PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. (Zamawiający) unieważnienie wyboru oferty Konsorcjum jako najkorzystniejszej w ww. postępowaniu oraz przeprowadzenie ponownego badania i oceny ofert, a w ramach tej czynności - odrzucenie oferty Konsorcjum. Jednocześnie Emitent poinformował, że Konsorcjum dokona analizy uzasadnienia wyroku Krajowej Izby Odwoławczej i na podstawie wyników analizy podejmie decyzję co do wniesienia do sądu skargi na wyrok Krajowej Izby Odwoławczej.

W dniu 19.01.2026r. Emitent poinformował, że otrzymał informację od Zamawiającego – Gminy Miasto Marki (Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego 95, 05-270 Marki), że w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego w formule partnerstwa publiczno–prywatnego, prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego pn. „Budowa i utrzymanie dróg gminnych na terenie Gminy Miasto Marki” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Oferta dotyczy budowy i modernizacji trzech ulic oraz ich utrzymania przez okres 18 lat. Wartość oferty ogółem: 327 989 742,99 złotych brutto, w tym opłata za roboty budowlane: 181 992 665,10 złotych brutto.

W dniu 20.01.2026r. w nawiązaniu do raportów bieżących nr 59/2025 i 04/2026 Emitent poinformował, iż otrzymał zawiadomienie od Zamawiającego – PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. (ul. Targowa 74, 03-73 4 Warszawa) o unieważnieniu czynności wyboru oferty konsorcjum firm Torpol S.A z siedzibą w Poznaniu (lider konsorcjum) oraz MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (partner konsorcjum) [dalej: Konsorcjum] w postępowaniu pn. Wykonanie dokumentacji wykonawczej i realizacja robót budowlanych, w ramach projektów: „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Białystok – Knyszyn”, „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Knyszyn – Osowiec”, „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Osowiec – Elk”.

W dniu 17.02.2026r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie (ul. Mińska 25, 03 – 808 Warszawa), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. Projekt i budowa autostrady A2 od węzła "Biała Podlaska" do gr. państwa; odcinek XI od km ok. 641+011 do węzła „Dobryń” (z węzłem) w km ok. 650+287 jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: Konsorcjum) firm w składzie:

- MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum),
- Budpol Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty: 457 769 100,00 złotych brutto.

W dniu 18.02.2026r. w nawiązaniu do raportów bieżących nr 59/2025, 04/2026 i 06/2026 Emitent poinformował, że w dniu 17 lutego br. roku złożył wniosek do Sądu Okręgowego w Warszawie o udzielenie zabezpieczenia roszczenia związanego z zaniechaniem wyboru oferty Emitenta jako najkorzystniejszej, a w konsekwencji zaniechania zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego, poprzez zakazanie Zamawiającemu – PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. zawarcia umowy o udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem jest wykonanie dokumentacji wykonawczej i realizację robót budowlanych, w ramach projektów: „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Białystok- Knyszyn”, „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Knyszyn - Osowiec”, „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Osowiec - Elk” (nr postępowania: 9090/IRZR1/19815/05680/24/P) do czasu rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy w Warszawie skargi na wyrok Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 19 stycznia 2026 roku (sygnatura akt KIO 5144/25).

W dniu 20.02.2026r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – PCO S.A. w Warszawie (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: 109 638 510,00 zł brutto.

W dniu 23.02.2026r. w nawiązaniu do raportów bieżących nr 59/2025, 04/2026, 06/2026 oraz 10/2026 informuje, że w dniu 23 lutego br. roku złożył skargę do Sądu Okręgowego w Warszawie od wyroku Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 19 stycznia 2026 r. (sygn. akt: KIO 5144/25). W złożonej skardze Emitent wnosi zarzuty KIO naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na jego wynik oraz naruszenie przepisów prawa materialnego. Równocześnie Emitent wnosi o zmianę zaskarżonego wyroku KIO, a w konsekwencji oddalenie odwołania konsorcjum Budimex–PORR i tym samym przywrócenie wyboru oferty konsorcjum Torpol–MIRBUD.

W dniu 20.03.2026r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Miasta Stołecznego Warszawa – Stołecznego Centrum Sportu AKTYWNA WARSZAWA (ul. Rozbrat 26, 00-429 Warszawa), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie robót budowlanych polegających na budowie hali sportowo-widowskiej wraz z parkingiem naziemnym, niezbędną infrastrukturą oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Wawelskiej 5 w Warszawie w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Modernizacja terenu przy ul. Wawelskiej 5 – etap II” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 237 599 099,99 zł brutto.

W dniu 23.03.2026r Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Powiatu Słupskiego (ul. Poznańska 20, 62-400 Słupca), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn. „Rozbudowa drogi powiatowej nr 3040P na odcinku Niezgoda - Sierakowo oraz budowa nowego odcinka drogi Sierakowo-DK92-Autostrada A2” w formule „zaprojektuj i wybuduj” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 137 903 910,00 zł brutto.

W dniu 27.03.2026r Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie (ul. Mińska 25, 03 – 808 Warszawa), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. Projekt i budowa autostrady A2 od węzła "Biała Podlaska" do gr. państwa; odcinek X od węzła Biała Podlaska (bez węzła) do km ok. 641+011 jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: Konsorcjum) firm w składzie:

- MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (Lider Konsorcjum),
- Budpol Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie (Partner Konsorcjum).

Wartość oferty: 571 345 251,00 złotych brutto.

W dniu 27.03.2026r Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Zarządu Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy (ul. Toruńska 174a, 85-844 Bydgoszcz), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Budowa dwutorowego torowiska tramwajowego wzdłuż ul. Solskiego od ronda Kujawskiego

do pętli Bielicka wraz z pętlą Bielicka” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: Konsorcjum) firm w składzie:

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

Wartość oferty: 107 219 100,00 złotych brutto.

W nawiązaniu do raportu bieżącego nr 12/2026 z dnia 23 lutego br., Emitent poinformował, że w dniu 21 kwietnia 2026 r. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie uwzględnił skargę kasacyjną Emitenta i uchylił wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 14 kwietnia 2023 r., w którym WSA oddalił skargę MIRBUD S.A. na decyzję Głównego Inspektora Ochrony Środowiska z dnia 28 października 2022 r w sprawie kary pieniężnej.

W ustnych motywach rozstrzygnięcia NSA wskazał, że zasadny okazał się zarzut naruszenia art. 136a ust. 1 pkt 1) i ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (ustawa środowiskowa) i sąd ten uznał, że WSA nie rozpatrzył, czy MIRBUD S.A. jest podmiotem, który naruszył warunki decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska Oddział w Katowicach oraz czy był on adresatem Decyzji Środowiskowej.

Emitent w uzasadnieniu skargi kasacyjnej podniósł m.in. zarzut, że nie był on adresatem Decyzji Środowiskowej, jak również nigdy nie przyjął obowiązków Decyzji Środowiskowej, lecz takim podmiotem był adresat tej decyzji – Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Katowicach. MIRBUD S.A. nie był stroną Decyzji Środowiskowej, co przesądza o tym, że nie mógł zostać ukarany karą pieniężną nałożoną przez Głównego Inspektora Ochrony Środowiska z dnia 28 października 2022 r., która była podstawą wykluczenia Emitenta z postępowań przetargowych.

Orzeczenie NSA ma potencjalnie istotne pozytywne znaczenie dla Emitenta, ponieważ podważa prawną podstawę orzeczenia Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 19 stycznia 2026 r. o wykluczeniu oferty konsorcjum Torpol-Mirbud z przetargu PKP Polskich Linii Kolejowych pn: Wykonanie dokumentacji wykonawczej i realizacja robót budowlanych, w ramach projektów: „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Białystok – Knyszyn”, „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Knyszyn – Osowiec”, „Prace na linii kolejowej E 75 (Rail Baltica) na odcinku Osowiec – Elk”.

W dniu 18.05.2026r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Opolu (ul. Niedziałkowskiego 6, 45-085 Opole), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Budowa obwodnicy Prudnika w ciągu drogi krajowej nr 41” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 89 877 600,60 złotych brutto.

W dniu 19.05.2026r 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 rozbudowa drogi krajowej nr 25 na odcinku Kokanin z węzłem – Biskupice Ołoboczne (obwodnica Kalisza)” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 683 531 541,00 złotych brutto.

W dniu 22.05.2026r. Emitent otrzymał informację od spółki zależnej Emitenta - Transkol Sp. z o.o. (dalej: „Spółka zależna”) z siedzibą w Kielcach, iż w postępowaniu przetargowym ogłoszonym przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., Centrum Realizacji Inwestycji Region Południowy (adres: Pl. Matejki 12, 31-157 Kraków) pn. Opracowanie projektu wykonawczego i wykonanie robót budowlanych na odcinku LOT B1_1 Sitkówka Nowiny – Miąsowa (bez stacji) od km 196,095 do km 218,129 w ramach projektu inwestycyjnego pn.: „Prace na linii kolejowej nr 8 na odcinku Skarżysko – Kamienna – Kielce - Kozłów”, Etap II: odcinek Sitkówka Nowiny – Kozłów” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta konsorcjum (dalej: „Konsorcjum”) firm w składzie:

- Pomorskie Przedsiębiorstwo Mechaniczno-Torowe Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku (ul. Sandomierska 19, 80-051 Gdańsk) – lider konsorcjum,

- TRANSKOL Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach (ul. Długa 29, 25-650 Kielce) – partner konsorcjum.
Wartość oferty: 496 373 286,92 złotych brutto.

W dniu 03.06.2026r. Emitent otrzymał informację od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Bydgoszczy (ul. Fordońska 6, 85-085 Bydgoszcz), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Projekt i rozbudowa drogi krajowej nr 15 na odcinku Tywola – Brodnica - Tama Brodzka. Etap III Brodnica - Tama Brodzka” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 71 795 957,20 złotych brutto.

W dniu 22.06.2026r. Emitent otrzymał zawiadomienie od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie (ul. Mińska 25, 03 – 808 Warszawa) o unieważnieniu czynności wyboru oferty konsorcjum firm MIRBUD S.A. (lider konsorcjum) oraz Budpol Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie (partner konsorcjum) [dalej: Konsorcjum] w postępowaniu pn. Projekt i budowa autostrady A2 od węzła "Biała Podlaska" do gr. państwa; odcinek X od węzła Biała Podlaska (bez węzła) do km ok. 641+011. Zamawiający dokonał unieważnienia czynności wyboru oferty Konsorcjum na podstawie wyroku Krajowej Izby Odwoławczej.

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
14.04.2026	193.170	Miasto Stołeczne Warszawa	Modernizacja terenu przy ul. Wawelskiej 5 – etap II.
20.04.2026	144.081	PANATTONI BTS Sp. z o.o.	budowa w gminie Jawor (woj. dolnośląskie) budynku magazynowo- produkcyjnego wraz z zapleczem biurowym i socjalnym oraz niezbędną infrastrukturą.
27.04.2026	112.117	Powiat Słupski	Rozbudowa drogi powiatowej nr 3040P na odcinku Niezgoda - Sierakowo oraz budowa nowego odcinka drogi Sierakowo-DK92- Autostrada A2" w formule „zaprojektuj i wybuduj”.
29.04.2026	266.658 w tym: opłata za roboty budowlane 147.962	Gmina Miasto Marki	Zawarcie umowy przez MRB2 sp zo.o. podmiot zależny Emitenta na wykonanie zamówienia publicznego w formule partnerstwa publiczno- prywatnego pn. „Budowa i utrzymanie dróg gminnych na terenie Gminy
19.05.2026	153.448	Gmina Olsztyn	Budowa nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 527 na odcinku od granicy miasta do wiaduktu nad koleją (ulica Nowobałtycka) w Olsztynie”.
23.07.2026	64.963	SALTIC II Błachowski Szafrński Spółka komandytowa	realizacja robót budowlanych dla inwestycji pn. SALTIC ZIELENIEC w Dusznikach Zdroju, polegających na budowie kompleksu obiektów hotelowych i apartamentowych wraz z niezbędną infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu
27.07.2026	73.071	GDDKiA	Budowa obwodnicy Prudnika w ciągu drogi krajowej nr 41.

31.07.2026	124.070	PDC Industrial Center 284 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Budowa zespołu magazynowo-usługowego z przestrzeniami socjalno-administracyjnymi (Faza I) o powierzchni ok 100 000 m2 wraz z biurem o pow. ok 700 m2 z towarzyszącą
04.08.2026	58.371	GDDKiA	Projekt i rozbudowa drogi krajowej nr 15 na odcinku Tywola – Brodnica - Tama Brodzka. Etap III Brodnica - Tama Brodzka

W dniu 20.07.2026r. otrzymał informację od Zamawiającego – Politechniki Warszawskiej (adres: Pl. Politechniki 1, 00-661 Warszawa), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego p.n. „Budowa Hali Sportowo-widowiskowej przy stadionie „Syrenka” w Warszawie” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Emitenta. Wartość oferty: 168 076 371,67 złotych brutto.

W dniu 30.07.2026r. Emitent poinformował, iż otrzymał zawiadomienie od Zamawiającego – Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie (ul. Mińska 25, 03 – 808 Warszawa) o ponownym wyborze oferty konsorcjum firm MIRBUD S.A. (lider konsorcjum) oraz Budpol Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie (partner konsorcjum) [dalej: Konsorcjum] w postępowaniu pn. Projekt i budowa autostrady A2 od węzła "Biała Podlaska" do gr. państwa; odcinek X od węzła Biała Podlaska (bez węzła) do km ok. 641+011. Wartość oferty: 571 345 251,00 złotych brutto.

W dniu 06.08.2026r. otrzymał informację od spółki z Grupy Kapitałowej MIRBUD - KOBYLARNIA S.A. z siedzibą w Kobylarni, (dalej: „Spółka Zależna”), iż w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonym przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu (ul. Siemiradzkiego 5a, 60-763 Poznań) pn. „Zaprojektowanie i wybudowanie drogi krajowej S11 Szczecinek – Piła, odc. II węzeł Podgaje (bez węzła) – węzeł Jastrowie (z węzłem)” jako najkorzystniejsza została wybrana oferta Spółki Zależnej Emitenta. Wartość oferty: 452 849 100,00 złotych brutto.

W dniu 25.05.2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Torpol S.A. podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok 2025 i przeznaczeniu kwoty 77.868.300 PLN na wypłatę dywidendy. Zwyczajne Walne Zgromadzenie ustaliło, że listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy ustala się na dzień 3 lipca 2026 roku, a termin wypłaty dywidendy na dzień 17 lipca 2026 roku. Spółka MIRBUD S.A. otrzymała dywidendę w wysokości 8.043 tys. PLN w ustalonym terminie.

W dniu 6.08.2026 roku Spółka MIRBUD S.A. dokonała zbycia 2.297.740 sztuk akcji Torpol S.A. z siedzibą w Poznaniu po cenie sprzedaży 62 PLN za jedną akcję. Wynik uzyskany z przeprowadzonej transakcji zostanie ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta za III kwartał 2026 roku.

POZOSTAŁE SPÓŁKI W GRUPIE

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

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

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

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

W raportowanym okresie nie nastąpiły istotne zmiany w strukturze jednostki gospodarczej.

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

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 NAJMNIEJ JEDNEGO KWARTAŁU

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

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

Czynników zewnętrznych

- dalszej realizacji inwestycji ze środków pochodzących z funduszy unijnych,
- sytuacji gospodarczej w państwach Unii Europejskiej,
- polityki rządowej dotyczącej budownictwa, w tym szczególnie mieszkaniowego,
- polityki monetarnej (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów),
- sytuacji na rynkach finansowych,
- dostępności i koszty kredytów bankowych i gwarancji,

- trendów w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań,
- poziomu i warunków konkurencji,
- tempa wzrostu inwestycji w obszarze sektora publicznego (w szczególności inwestycji w budownictwie drogowym),
- kształtowania się poziomu cen materiałów budowlanych jak i usług budowlanych,
- dostępności na rynku wykwalifikowanej kadry pracowników i poziomu ich płac,
- popytu w budownictwie mieszkaniowym,
- dalszego przebiegu pandemii korona wirusa i związanych z tym skutków gospodarczych w tym spowolnienia gospodarki, wzrostu bezrobocia, wzrostu inflacji, wpływu na branżę handlową,
- przebiegu i konsekwencji konfliktu zbrojnego w Ukrainie.
- przebiegu i konsekwencji konfliktu zbrojnego na Bliskim Wschodzie.

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 ściągalności 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,
- osiągnięcia zgodnych z planowanymi wyników finansowych przez spółki zależne w Grupie.

Perspektywy rozwoju działalności Emitenta zostały przedstawione w punkcie 4.7 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;
- przeglądowi 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 01.01.2026 r. do 30.06.2026r.

W okresie 01.01-30.06.2026 r. MIRBUD S.A. dokonywała wypłaty dywidendy.

W dniu 18 maja 2026 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 2025 poprzez wypłatę dywidendy w kwocie 22.018 tys. PLN, tj. 0,20 zł brutto na jedną akcję oraz przeznaczaniu pozostałej części zysku w kwocie 116.457 tys. PLN na kapitał zapasowy. Rada Nadzorcza MIRBUD S.A. na posiedzeniu w dniu 19 maja 2026 roku zaopiniowała wniosek jednogłośnie pozytywnie.

W dniu 19 czerwca 2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę nr 10/2026 dotyczącą podziału zysku netto Spółki za rok 2025. Zgodnie z podjętą uchwałą Walne Zgromadzenie postanowiło przeznaczyć część zysku za rok obrotowy 2025 w kwocie 22.018.600,00 złoty na wypłatę dywidendy akcjonariuszom Emitent, tj. 0,20 złoty brutto na jedną akcję oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 116.457.069,95 złotych i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki.

W dniu 19 czerwca 2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło Uchwałę nr 11/2026 dotyczącą wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy Emitenta. Za dzień dywidendy przyjęto 01 lipca 2026 roku, natomiast za dzień wypłaty dywidendy 08 lipca 2026 roku. Dywidenda została wypłacona w wyznaczonym terminie.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy KOBYLARNIA S.A. z dnia 02.06.2026 r. uchwałą nr 5/2026 postanowiło zysk netto Spółki osiągnięty w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 w kwocie 10 228 073,87 zł przeznaczyć w całości na kapitał zapasowy Spółki.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPEMENT S.A. z dnia 02 czerwca 2026 r. Uchwałą nr 9/2026 postanowiło zysk netto Spółki osiągnięty w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 r. w kwocie i 20.237.160,48 zł przeznaczyć w całości na kapitał zapasowy Spółki.

12.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych

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

12.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy

MIRBUD S.A.

Na dzień 30.06.2026 r. i 31.12.2025 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 30.06.2026r, 31.12.2025r 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	11 006 488	9,99%	11 006 488	9,99%
TFI PZU S.A.	5 589 481	5,08%	5 589 481	5,08%
PTE PZU S.A.	5 865 367	5,33%	5 508 430	5,33%
Pozostali akcjonariusze	45 846 664	41,64%	45 846 664	41,64%
Razem	110 093 000	100,00%	110 093 000	100,00%

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 30.06.2026 i na dzień 31.12.2026r

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.	5 865 367	5,33%	5 508 430	5,33%
Pozostali akcjonariusze	44 827 379	40,72%	45 184 316	40,72%
Razem	110 093 000	100,00%	110 093 000	100,00%

KOBYLARNIA S.A.

Kapitał zakładowy KOBYLARNIA S.A. na dzień 30.06.2026 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 30.06.2025r. 31.12.2025 r.

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

Tabela: Struktura posiadanych akcji na 30.06.2025 i 31.12.2025 r

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 30.06.2026 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 30.06.2026 r. i 31.12.2025 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 30.06.2026r. i 31.12.2025 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 30.06.2026 r. wynosiła 66 900 tys. zł, a struktura udziałowców przedstawiała się następująco:

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilska Sp. z o.o. na 30.06.2026r i 31.12.2025 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 30.06.2026r i 31.12.2025 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		

W dniu 14.01.2026 roku pomiędzy JHM DEVELOPMENT S.A. a MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. zawarta została umowa sprzedaży 700 000 (siedemset tysięcy) udziałów o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych). W dniu 06.03.2026 r. KRS zarejestrował obniżenie kapitału – na dzień

zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. posiada 639 800 (sześćset trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset) udziałów o łącznej wartości nominalnej 31 990 000 zł.

TOB «MIPБУД»

Kapitał zakładowy TOB «MIPБУД» wynosi 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dnia 31 grudnia 2025 r. wynosi 202.346,76 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A. Na dzień 31 grudnia 2025 r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 330.877,09 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

Kapitał zakładowy TOB «MIPБУД» wynosi 2.377.752,81 UAH (wg kursu średniego NBP z dn 30 czerwca 2026r. wynosi 199.969,01 zł). Jedynym wspólnikiem spółki jest MIRBUD S.A.. Na dzień 30 czerwca 2026r. wartość wniesionego kapitału wynosiła 330.877,09 zł. Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

Jednostka nie jest konsolidowana z uwagi na jej nieistotność.

MRB INDUSTRIAL sp. z o.o, (dawniej PDC INDUSTRIAL 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

W dniu 3 listopada 2025 roku Spółka JHM Development S.A. nabyła 6.148 udziałów w Spółce PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. od PG Dutch Holding I B.V. z siedzibą w Amsterdamie za łączną kwotę 650 tys. EUR.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku MIRBUD S.A. posiadała łącznie 85,19% udziałów w kapitale zakładowym Spółki PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.

W dniu 14 stycznia 2026 r., na podstawie aktu notarialnego Repertorium A nr 380/2026, Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie podjęło Uchwałę nr 1/2026 zgodnie z którą podwyższono kapitał zakładowy spółki z kwoty 2 075 000 zł (dwa miliony siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych) o kwotę 12 375 000 PLN (dwanaście milionów trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy złotych) tj. do kwoty 14 450 000 zł (czternaście milionów czterysta pięćdziesiąt tysięcy złotych) poprzez utworzenie 247 500 (dwieście czterdzieści siedem tysięcy pięćset) nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Udziały zostały pokryte wkładem pieniężnym w wysokości 123 750 000 zł (sto dwadzieścia trzy miliony siedemset pięćdziesiąt tysięcy złotych). Nowo utworzone udziały objęła spółka MIRBUD S.A. W wyniku jej przyjęcia oraz zarejestrowania zmian w KRS w dniu 16 lutego 2026 r., na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Spółki wynosi 14 450 000 zł, a struktura własnościowa przedstawia się następująco:

- 97,87% udział MIRBUD S.A.,
- 2,13% udział JHM Development S.A.

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 S.A.	282 825	97,87%	282 825	97,87%
JHM DEVELOPMENT S.A.	6 148	2,13%	6 148	2,13%
Razem	289 000	100%	289 000	100%

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o. na dzień 31.12.2025r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych udziałów	Udział w kapitale zakładowym.	Liczba głosów	% udział w ogólnej liczbie głosów
MIRBUD	35 352	85,19%	35 352	85,19%
JHM DEVELOPMENT S.A.	6 148	14,81	6 148	14,81
Razem	41 500	100%	41 500	100%

PBS TRANSKOL sp. z o.o. (obecnie TRANSKOL sp. z o.o.)

Kapitał zakładowy spółki na dzień 30.06.2026 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 30.06.2026r. i 31.12.2025 r. i dzień sporządzenia sprawozdania

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.

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 30.06.2026 r., 31.12.2025r. i na dzień sporządzenia raportu przedstawia się następująco:

Tabela. Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2026r, 31.12.2025r i 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%

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 30.06.2026 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 I półrocze 2026r.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpił wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za I półrocze 2026 roku.

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 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. Zarząd MIRBUD S.A. pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2026– 30.06.2026

Imię i nazwisko	Stanowisko
Jerzy Mirgos	Prezes Zarządu
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu
Tomasz Sałata	Członek Zarządu
Anna Więzowska	Członek Zarządu
Michał Niemyt	Członek Zarządu – od 1 marca 2026 r.

W dniu 27 lutego 2026 roku Rada Nadzorcza Emitenta podjęła Uchwałę w sprawie powołania do składu Zarządu MIRBUD S.A. Pana Michała Niemyt z dniem 1 marca 2026 roku.

Tabela: Skład Zarządu MIRBUD S.A. w okresie 01.01.2025– 31.12.2025

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

Skład Rady Nadzorczej Emitenta w okresie 01.01.2026r. – 30.06.2026 roku nie uległ zmianie.

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. na dzień 30.06.2026 r. 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
Wiktor Askanas	Członek Rady Nadzorczej

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MIRBUD S.A. na dzień 31.12.2025 r

Imię i nazwisko	Stanowisko
Radosław Niewiadomski	Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Jacek Tucharz	Członek Rady Nadzorczej

Tadeusz Gruchała	Członek Rady Nadzorczej
Jerzy Łuczak	Członek Rady Nadzorczej
Killion Munzele Munyama	Członek Rady Nadzorczej
Wiktor Askanas	Członek Rady Nadzorczej – od 13.06.2025 r.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2026 do 30.06.2026 nie uległ zmianie i pełnił obowiązki w następującym składzie:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2026 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 31.12.2025 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 01.01.2026 – 30.06.2026 r.

Rada Nadzorcza	
Anna Więzowska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Radosław Niewiadomski	Zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2025 – 31.12.2025 r.

Rada Nadzorcza	
Anna Więzowska	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 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Zarządu KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2026 – 30.06.2026 r.

Zarząd	
Karolina Lewandowska	Prezes Zarządu
Michał Niemyt	Wiceprezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Członek Zarządu

Tabela: Skład Zarządu KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2025 – 31.12.2025 r.

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

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01.2026 – 30.06.2026 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 01.01.2025 – 31.12.2025 r.

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

Marywilka 44 Sp. z o.o.

Skład Zarządu spółki zależnej Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2026 – 30.06.2026 r. nie uległ zmianie.

Tabela: Skład Zarządu Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2026 – 30.06.2026 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 01.01.2025 – 31.12.2025 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 01.01.2026 - 30.06.2026 r. nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2026 – 30.6.2026 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 01.01.2025 – 31.12.2025 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. (obecnie MRB INDUSTRIAL sp. z o.o.)

Skład Zarządu spółki zależnej MRB INDUSTRIAL sp. z o.o. w okresie 01.01.2026 – 30.06.2026 r. nie uległ zmianie.

Tabela: Skład Zarządu MRB INDUSTRIAL sp. z o.o. w okresie 01.01.2026 – 30.06.2026 r.

Zarząd	
Kaja Mirgos-Kwiatkowska	Prezes Zarządu
Piotr Taras	Członek Zarządu

Tabela: Skład Zarządu MRB INDUSTRIAL sp. z o.o. w okresie 01.01.2025 – 31.12.2025 r.

Zarząd	
Kaja Mirgos-Kwiatkowska	Prezes Zarządu
Piotr Taras	Członek Zarządu

Rada nadzorcza nie występuje.

TRANSKOL sp. z o.o.

Skład Zarządu spółki zależnej TRANSKOL sp. z o.o. w okresie 01.01.2026 – 30.06.2026 r. nie uległ zmianie.

Tabela: Skład Zarządu PBS TRANSKOL Sp. z o.o. w okresie 01.01.2026 – 30.06.2026r 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 01.01.2025 – 31.12.2025 r.

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

Rada nadzorcza nie występuje.

MRB1 sp. z o.o.

Skład Zarządu spółki zależnej MRB1 sp. z o.o. w okresie 01.01.2026 – 30.06.2026 r. nie uległ zmianie.

Tabela: Skład Zarządu PBS TRANSKOL Sp. z o.o. w okresie 01.01.2026 – 30.06.2026r

Zarząd	
Marek Gola	Prezes Zarządu

Spółka utworzona 08.04.2025 r.

Rada nadzorcza nie występuje.

MRB2 sp. z o.o.

Skład Zarządu spółki zależnej MRB2 sp. z o.o. w okresie 01.01.2026 – 30.06.2026 r. nie uległ zmianie.:

Skład Zarządu PBS TRANSKOL Sp. z o.o. w okresie 01.01.2026 – 30.06.2026r

Zarząd	
Marek Gola	Prezes Zarządu

Spółka utworzona 12.03.2026 r.

Rada nadzorcza nie występuje.

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. (obecnie MRB INDUSTRIAL sp. z o.o.) jest córką Pana Jerzego Mirgos Prezesa Zarządu MIRBUD S.A. posiadającego na dzień 30.06.2026 r 37,95% akcji Emitenta.

12.6. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

MIRBUD S.A.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w jednostce dominującej w okresie 01.01.2026r–30.06.2026r

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	756	0	0	0	0	0	510	1 266
Sławomir Nowak	Wiceprezes Zarządu	999	0	0	0	0	0	154	1 153
Paweł Korzeniowski	Członek Zarządu	663	0	0	0	0	0	36	699
Tomasz Sałata	Członek Zarządu	660	0	0	0	0	0	0	660
Michał Niemyt	Członek Zarządu	596	0	0	0	0	0	132	728
Anna Więzowska	Członek Zarządu	670	0	0	0	0	0	110	780
Krzysztof Dobiński	Prokurent	322	0	0	0	0	0	0	322
Piotr Lewandowski	Prokurent	422	0	0	0	0	0	90	512
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
Tadeusz Gruchała	Członek Rady Nadzorczej	27	0	0	0	0	0	0	27
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	30	0	0	0	0	0	0	30
Wiktor Askanas	Członek Rady Nadzorczej	27	0	0	0	0	0	0	27
RAZEM		5 304	-	-	-	-	-	1 080	6 384

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

W okresie od 01.01.2026-30.06.2026 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 01.01.2026 – 30.06.2026 r i 01.01.2025 - 30.06.2025 r. przedstawiają poniższe tabele.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01–30.06.2026 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	1 536	0	0	0	0	1 536
Rada Nadzorcza	27	0	0	0	0	27
Łącznie	1 563	0	0	0	0	1 563

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

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

KOBYLARNIA S.A.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w KOBYLARNIA S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2026 – 30.06.2026 r i 01.01.2025 - 30.06.2025 r. przedstawiają poniższe tabele.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących KOBYLARNIA S.A. w okresie 01.01–30.06.2026 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	1 003	0	0	0	0	1 003
Rada Nadzorcza	27	0	0	0	0	27
Łącznie	1 030	0	0	0	0	1 030

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

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

MARYWILSKA sp. z o.o.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilka 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2026 – 30.06.2026 r i 01.01.2025 - 30.06.2025 r. przedstawiają poniższe tabele.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilka Sp. z o.o. w okresie 01.01.2026–30.06.2026 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	1 006	0	0	0	0	1 006
Rada Nadzorcza	41	0	0	0	0	41
Łącznie	1 047	0	0	0	0	1 047

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

TRANSKOL sp. z o.o.

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Transkol sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2026 – 30.06.2026 r i 01.01.2025 - 30.06.2025 r. przedstawiają poniższe tabele.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Transkol Sp. z o.o. w okresie 01.01.2026–30.06.2026 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	120	0	0	0	0	120
Rada Nadzorcza	14	0	0	0	0	14
Łącznie	134	0	0	0	0	134

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

POZOSTAŁE SPÓŁKI Z GRUPY

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. (dawniej PDC INDUSTRIAL CENTER 217 Sp. z o.o.) uzyskanego w okresie 01.01.2026 – 30.06.2026 r i 01.01.2025 - 30.06.2025 r. przedstawiają poniższe tabele:

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. w okresie 01.01.2026–30.06.2026 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 MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. w okresie 01.01.2025–30.06.2025r.

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

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających MRB1 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2026 – 30.06.2026 r i 01.01.2025 - 30.06.2025 r. przedstawiają poniższe tabele:

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących MRB1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2026–30.06.2026 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

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących MRB1 Sp. z o.o w okresie 01.01.2025–30.06.2025r.

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

W spółkach MRB2 sp. z o.o i INTERASPHALT sp. z o.o. w okresie 01.01.2025–30.06.2025r. Zarząd nie otrzymywał wynagrodzenia.

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 30.06.2026 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 30.06.2026r. i na dzień 31.12.2025r. przedstawiają poniższe tabele.

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 30.06.2026 r

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
MIRBUD S.A.	665	331
KOBYLARNIA S.A.	228	35
JHM DEVELOPMENT S.A.	30	17
Marywińska 44 Sp. z o.o.	9	3
MRB INDUSTRIAL sp. z o.o. (dawniej PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o.	2	-
TOB «МІРБУД»	-	-
PBS TRANSKOL	85	15
INTERASPHALT	2	-
MRB1 sp. z o.o.	-	-
MRB2 sp. z o.o.	-	-

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy MIRBUD na dzień 31.12.2025 r.

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
MIRBUD S.A.	589	246
KOBYLARNIA S.A.	253	53
JHM DEVELOPMENT S.A.	39	19
Marywilska 44 Sp. z o.o.	9	3
MRB INDUSTRIAL sp. z o.o. (dawniej PDC INDUSTRIAL CENTER 217 sp. z o.o.	2	-
TOB «МІРБУД»	-	-
PBS TRANSKOL	61	
INTERASPHALT	41	

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 08.07.2026 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 Na:

- przegląd skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MIRBUD za okres 01.01.2026 – 30.06.2026 r. – kwota wynagrodzenia 19,20 tys. zł netto.
- przegląd jednostkowego śródrocznego sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. za okres 01.01.2026 – 30.06.2026 r. – kwota wynagrodzenia 27,20 tys. zł netto.

Emitent jest w trakcie procesu wyboru audytora na badanie sprawozdania finansowego MIRBUD S.A. i Grupy Kapitałowej MIRBUD za lata 2026-2027

W okresie 01.01.2026 - 30.06.2026 r. wynagrodzenie wypłacone przez Spółki z Grupy MIRBUD biegłym rewidentom wyniosło 149 tys. zł.

W okresie 01.01.2026 - 30.06.2026r Podmiot uprawniony do przeglądu 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.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku toczyły się sprawy sądowe dotyczące zobowiązań przeciwko Emitentowi, na łączną wartość przedmiotu sporu 25.770 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 2026 roku toczyły się sprawy sądowe dotyczące wierzytelności z powództwa Emitenta, na łączną wartość przedmiotu sporu 4.260 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 2026 r. wynosiła 81.666 tys. PLN. Na obecnym etapie został powołany zespół biegłych sądowych.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Spółka KOBYLARNIA S.A. toczyła również spor przeciwko Gminie Legnica na łączną kwotę 8.909 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 2025 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 01.01.2026 r. do 30.06.2026 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, zaktualizowanym następnie dnia 31.12.2025 r. 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 <https://relacje.mirbud.pl/lad-korporacyjny>

Jerzy Mirgos	Sławomir Nowak
Prezes Zarządu	Wiceprezes Zarządu

Paweł Korzeniowski	Tomasz Sałata
Członek Zarządu	Członek Zarządu

Anna Więzowska	Michał Niemyt
----------------	---------------

Członek Zarządu	Członek Zarządu
-----------------	-----------------

Anna Zuchora	
Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych	