

Skierniewice, 28 sierpnia 2025 r.

KOMENTARZ DO WYNIKÓW GK MIRBUD ZA I PÓŁROCZE 2025 ROKU

W pierwszym półroczu 2025 Grupa Kapitałowa MIRBUD osiągnęła 1,21 mld złotych przychodów, w tym zysku ze sprzedaży w wysokości 88,25 mln złotych i zysku netto w wysokości 36,12 mln złotych.

Pod względem operacyjnym nadal najistotniejszą, bo generującą 93,1% przychodów, pozostaje działalność w segmencie usług budowlano – montażowych, następnie w segmencie deweloperskim (4,6%), marginalny udział w przychodach ma natomiast działalność związana z wynajmem powierzchni inwestycyjnych (0,8%). Wśród usług budowlano – montażowych nadal najistotniejszymi pozostają roboty inżynieryjno- drogowe (69%), następnie budowa budynków użytku publicznego (19,7%) oraz budynków produkcyjnych i usługowych (10,6%). Nowością w strukturze przychodów w ramach sprzedaży usług budowlano- montażowych w I półroczu br. są roboty kolejowe (aktualnie 0,7% w strukturze przychodów ze sprzedaży w tym segmencie).

Na rynku budownictwa kubaturowego nadal obserwuje się niską podaż kontraktów, wynikającą głównie z niskiej aktywności inwestycyjnej wśród jednostek samorządu terytorialnego, a przede wszystkim – stagnacji na niepublicznym rynku budownictwa przemysłowego. Niedobory w tych segmentach rynku są w części rekompensowane przez postępujący rozwój rynku budownictwa infrastruktury wojskowej. Nieco lepszą sytuację można zaobserwować na rynku budownictwa infrastruktury drogowej. Wprawdzie realizacja rządowych planów budowy dróg krajowych i autostrad w I połowie 2025 roku przebiegała z opóźnieniem i niedobór tego rodzaju kontraktów był odczuwalny przez rynek budowlany w Polsce, to dzięki pozyskanym jeszcze w 2024 roku oraz podpisanym w I połowie 2025 roku umowom portfel zamówień Grupy na koniec lipca br. osiągnął rekordową wartość 8,78 mld złotych netto do realizacji do 2029 roku. Na dzień publikacji niniejszego raportu MIRBUD S.A., występując w konsorcjach lub samodzielnie, oczekuje na wybór kolejnych 8 ofert o łącznej wartości 8,35 mld złotych netto, które okazały się najkorzystniejsze w postępowaniach przetargowych. Ponadto spośród już wybranych ofert spółki kolejne cztery, o łącznej wartości 525 mln złotych netto, oczekują na podpisanie umów.

Zapowiadane przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad przyspieszenie realizacji programów drogowych jeszcze do końca 2025 roku daje nadzieję na dalszy wzrost portfela Grupy w tym segmencie.

Do końca bieżącego roku zostanie zakończona budowa dwóch odcinków drogi ekspresowej S1 w województwie śląskim. Kontrakty te, dla których umowy podpisano jeszcze w 2019 roku, czyli okresie sprzed wybuchu pandemii a następnie pełnoskalowej wojny na Ukrainie, były w ostatnich latach problematyczne ze względu na ponadnormatywny wzrost kosztów budowy spowodowany tymi wydarzeniami.

W omawianym okresie po raz pierwszy w przychodach GK MIRBUD pojawiły się te pochodzące z segmentu sprzedaży usług budowlano- montażowych w zakresie budownictwa kolejowego.

Zgodnie z zapowiadaną strategią, jeszcze w grudniu 2024 dokonano zakupu kolejowej spółki Transkol z Kielc. Na bazie jej referencji oraz zaplecza kadrowo- sprzętowego Grupa coraz częściej przystępuje do przetargów organizowanych przez PKP PLK. Pierwszym efektem tej współpracy jest podpisana w lipcu br. umowa na modernizację odcinków szlaków infrastruktury kolejowej w województwie kujawsko – pomorskim.

Równolegle Grupa przystępuje do udziału w wielomiliardowych przetargach budownictwa kolejowego we współpracy z dużym podmiotem z tej branży, tj. Torpol S.A., w którym MIRBUD S.A. posiada ponad 10% udziałów w akcjonariacie. Tego rodzaju współpraca daje nadzieję na skuteczne konkurowanie z nawet największymi światowymi podmiotami podczas przetargów ogłaszanych w ramach narodowych programów kolejowych, których realizacja ma przyspieszyć w najbliższych latach. Dotychczasowa współpraca obu spółek niebawem przyniesie pierwsze efekty. Aktualnie konsorcjum MIRBUD S.A. wraz z Torpol S.A. oczekuje na wybór 2 ofert o łącznej wartości 4,87 mld złotych netto, które okazały się najkorzystniejsze w przetargach organizowanych przez PKP PLK.

Na osiągnięte w I półroczu 2025 roku wyniki miały wpływ: spadek sprzedaży z działalności deweloperskiej oraz wynajmu nieruchomości inwestycyjnych. W segmencie deweloperskim spółka JHM DEVELOPMENT sprzedała aktami notarialnymi 109 lokali. To wynik zdecydowanie niższy niż w analogicznym okresie 2024 roku. Spadek ten wynika bezpośrednio z cyklu produkcyjnego oraz niewielkiej liczby lokali dostępnych w inwestycjach zakończonych i oddanych do użytkowania. Zgodnie z założonym planem do końca br. roku JHM DEVELOPMENT odda do użytkowania dwie inwestycje: I etap budowy w Jastrzębiej Górze oraz inwestycję w Mszczonowie. Dzięki temu do sprzedaży aktami notarialnymi (sprzedaż ujęta w przychodach) zostanie skierowanych kolejnych 331 lokali. Kolejna inwestycja, w Skierniewicach (II etap przy ul. Armii Krajowej), zostanie oddana do użytkowania w I kwartale 2026 roku, co zwiększy ofertę spółki o kolejnych 200 lokali. Ogółem w powyższych inwestycjach spółka posiada aktualnie 110 podpisanych umów przedwstępnych i deweloperskich (sprzedaż nieujęta w przychodach). Planowane do oddania jeszcze w tym roku inwestycje z pewnością poprawią wynik sprzedaży JHM DEVELOPMENT.

Zdecydowanie mniej znaczący niż w latach poprzednich udział w wynikach Grupy wypracował segment najmu powierzchni komercyjnych, co było spowodowane głównie pożarem Centrum Handlowego Marywilska 44 w maju 2024 roku. Należy się spodziewać, iż zdarzenie to będzie miało wpływ na osiągnięte wyniki w tym segmencie w również w najbliższych latach, co jeszcze bardziej zmarginalizuje udział tego segmentu w ogólnej działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD.

MIRBUD S.A., jako spółka dominująca w Grupie Kapitałowej MIRBUD niezmiennie dąży do wzrostu skali działalności w każdym segmencie. Średnioterminowym celem pozostaje osiągnięcie poziomu przychodów rocznych powyżej 5 mld złotych i portfela zamówień powyżej 10 mld złotych, przy zachowaniu rentowności na satysfakcjonującym poziomie. Znaczący udział MIRBUD S.A. w rynku budowy dróg krajowych i autostrad, perspektywa rozwoju na rynku budownictwa kolejowego, spodziewany spadek stóp procentowych NBP, który ożywi nie tylko rynek deweloperski, ale również



budownictwa kubaturowego wśród niepublicznych inwestorów budownictwa przemysłowego – te okoliczności mogą wpłynąć na osiągnięcie tych celów. Równocześnie w bezpośrednim kręgu zainteresowania Zarządu spółki leży perspektywa zaistnienia na rynku budowy polskiej infrastruktury energetycznej, której rozwój jest jednym ze strategicznych celów kraju.

Z wyrazami szacunku,

Jerzy Mirgos,

Prezes Zarządu MIRBUD S.A.