

Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze,

W imieniu Zarządu MIRBUD SA mam przyjemność zaprezentować Państwu Raport Roczny Grupy Kapitałowej MIRBUD oraz raport jednostkowy MIRBUD S.A za 2013 rok.

Dla branży budowlanej 2013 rok był okresem wyczekiwania na decyzje związane z finansowaniem nowych inwestycji, szczególnie w sektorze drogowym. Dodatkowo wielu inwestorów ograniczyło swoje inwestycje, opóźniając ich realizację na kolejne lata. Tylko nielicznym przedsiębiorstwom działającym na tym rynku udało się poprawić swoje wyniki. Taka sytuacja na rynku spowodowała, że Grupie nie udało się zrealizować wszystkich zakładanych wskaźników finansowych.

Jednak biorąc pod uwagę otoczenie gospodarcze, w którym prowadziliśmy działalność w minionym roku warto zauważyć, że Grupa poprawiła swoje wyniki finansowe i znacząco zwiększyła swoje przychody w porównaniu do roku 2012. Narastająco w całym roku 2013 wygenerowała ponad 937 mln przychodów, blisko 33 mln zysku operacyjnego i ponad 16,5 mln złotych zysku netto.

Zanotowany przez Grupę wzrost przychodów to głównie efekt realizacji przez spółkę zależną PBDiM Kobyłarnia projektu związanego z dokończeniem budowy autostrady A1 na odcinku Kowal-Toruń. Inwestycja ta jest realizowana zgodnie z harmonogramem zatwierdzanym przez GDDKiA i w znacznym stopniu poprawiła rentowność spółki zależnej MIRBUDU w porównaniu do wyników generowanych przez nią w ciągu ostatnich 2 lat. Na wynik na sprzedaży Grupy wpływ miały także obniżenie poziomu przychodów jak i rentowności z robót budowlano-montażowych w sektorze budynków produkcyjnych, handlowych i usługowych, znaczna poprawa w porównaniu do roku ubiegłego poziomu rentowności w sektorze robót inżynieryjno – drogowych oraz zwiększenie poziomu rentowności usług.

Narastająco w skali roku nadal główny udział w strukturze sprzedaży Grupy stanowiły usługi budowlano-montażowe prawie 92% całości sprzedaży. Wśród przychodów z usług budowlano-montażowych największe przychody generowały: sprzedaż usług w segmencie robót inżynieryjno-drogowych, które stanowiły 60% sprzedaży (wzrost udziału o ponad 39%) oraz budynków, usługowych i handlowych, stanowiących ponad 26% tych usług (spadek udziału o ok. 34,13% względem roku ubiegłego), a także w segmencie budynków użytku publicznego 14% przychodów (spadek udziału o ponad 5% versus analogiczny okres roku 2012). W okresie sprawozdawczym spadł również udział przychodów z działalności deweloperskiej w przychodach ze sprzedaży z 6,42% w 2012r. do 2,28% w roku bieżącym, oraz udział sprzedaży usług wynajmu z 5,5% w 2012r do 3,77% w roku 2013.

Chciałbym zauważyć, że w 2013 roku Grupa osiągnęła dodatni wynik finansowy we wszystkich istotnych segmentach działalności a rentowność uległa poprawie w stosunku do porównywalnego okresu roku ubiegłego o około 0,5%. Warto także podkreślić, że spółka MIRBUD SA zdecydowanie zwiększyła udział w portfelu zamówień w zakresie realizacji projektów budowlanych trwających dłużej niż 12 miesięcy. Można tu wymienić zarówno

budowę hali widowiskowo-sportowej w Gliwicach, stadionu miejskiego w Łodzi oraz galerii handlowej Sukcesja w Łodzi. Wszystkie te projekty zakończą się w roku 2015.

Dla spółek z grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT rok 2013 był okresem realizacji strategii dywersyfikacji w trzech podstawowych obszarach działalności - działalności deweloperskiej, wynajmu i zarządzanie halami targowymi oraz wynajmu obiektów komercyjnych dla ogólnopolskich sieci handlowych. Działalność deweloperska prowadzona była przez spółkę dominującą JHM DEVELOPMENT S. A., zarządzanie Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44 w Warszawie prowadzono w ramach spółki Marywilska 44 Sp. z o.o., a zarządzanie oddanymi do użytkowania pod koniec 2012 roku obiektami handlowymi dla sieci handlowych NOMI i BIEDRONKA realizowano w ramach spółek celowych JHM 1 Sp. z o. o. i JHM 2 Sp. z o.o.

Dla spółki dominującej JHM DEVELOPMENT S. A. rok ubiegły, podobnie jak dla całej branży deweloperskiej był rokiem trudnym. Udało się znaleźć nabywców na 114 mieszkań i domów w inwestycjach znajdujących się w bogatej ofercie Spółki. Jest to liczba istotnie mniejsza niż w roku poprzednim kiedy sprzedano 186 lokali mieszkalnych. Na wynik sprzedaży wpływ miało kilka czynników. Najważniejszym z nich było opóźnienie terminu oddania do użytkowania dwóch inwestycji deweloperskich – budowy I etapu Osiedla Diamentowego w Koninie i I etapu osiedla Okrzejówka w Żyrardowie. Inwestycja w Koninie obejmuje budowę dwóch budynków wielorodzinnych o 144 lokalach mieszkalnych o powierzchni 7,4 tys. m² PUM, natomiast inwestycja w Żyrardowie to 88 lokali mieszkalnych o powierzchni 4,3 tys. m² PUM. Opóźnienie terminu zakończenia inwestycji nastąpiło z przyczyn niezależnych od Spółki i zostaną one zakończone w pierwszej połowie 2014 roku. Trzeba zaznaczyć, że obydwie inwestycje cieszą się zainteresowaniem klientów, podpisywane są umowy deweloperskie, a ponieważ Spółka prezentuje przychody ze sprzedaży mieszkań oddanych do użytkowania, umowy deweloperskie podpisywane w roku 2013 dla tych inwestycji zwiększą przychody roku 2014.

Na podkreślenie zasługują dobre wyniki spółki zależnej MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. osiągnięte w 2013 roku. Zarówno stabilny poziom przychodów ze sprzedaży, jak i rosnący poziom rentowności netto potwierdzają ugruntowaną pozycję centrum handlowego CHT MARYWILSKA 44 na mapie obiektów handlowych Warszawy. Na tle wyników konkurencji osiągnięty poziom 90% komercjalizacji dostępnej powierzchni należy uznać za wynik bardzo dobry. Konsekwentne dążenie do stabilizacji grona najemców i umocnienia pozycji rynkowej Centrum przekłada się na rosnącą liczbę klientów odwiedzających Centrum.

Spółka planuje dalszą rozbudowę o kolejne dwie hale o łącznej powierzchni ok. 20.000 m² i wiąże rozpoczęcie inwestycji z poprawą sytuacji makroekonomicznej. Warunkiem koniecznym do uruchomienia inwestycji jest podpisanie umów przedwstępnych z potencjalnymi najemcami na poziomie komercjalizacji zapewniającym opłacalność przedsięwzięcia. Efektem realizacji tych planów inwestycyjnych będzie wzrost przychodów Spółki oraz wzrost rentowności.

W 2014 roku nie należy się spodziewać znaczącego wzrostu poziomu zamówień na rynku budowlanym. Spółka dostrzega jednak zapowiedzi inwestycji, zarówno ze strony podmiotów

publicznych jak i prywatnych, które powinny dać efekt w postaci wzrostu zamówień na rynku budowlanym w roku 2015 oraz kolejnych latach. Zaznaczyć należy jednak, że analizując poziom backlogu Grupy Kapitałowej MIRBUD na poziomie ponad 1,2 mld złotych oraz biorąc pod uwagę fakt podpisywania kolejnych umów, to widać wyraźnie, że grupa systematycznie poszerza swój potencjał realizacyjny i zwiększa udział w rynku.

W latach 2014 – 2015 skupimy się na zwiększaniu naszego potencjału oraz poprawianiu wskaźników rentowności i zadłużenia. Pozwoli to Grupie Kapitałowej MIRBUD w pełni wykorzystać efekt wzrostu zamówień na rynku budowlanym. Jestem przekonany, że wpłynie to na zwiększenie wartości całej Grupy Kapitałowej. Dołożymy wszelkich starań, by Grupa MIRBUD rozwijała się dynamicznie, z korzyścią dla obecnych i przyszłych Akcjonariuszy

Zapraszam Państwa do lektury Raportu Rocznej Grupy MIRBUD za rok 2013.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Mirgos