

Skierniewice, dn. 27 sierpnia 2019 r.

*Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze!*

Zakończenie półrocznego okresu rozliczeniowego to dobry czas na podsumowanie najważniejszych wydarzeń w Grupie Kapitałowej MIRBUD. Przekazuję na Państwa ręce skonsolidowany raport z działalności Grupy w pierwszej połowie 2019 roku, a korzystając z okazji, pragnę przybliżyć Państwu kilka kluczowych faktów, które wydarzyły się w tym okresie.

Zarówno Grupa Kapitałowa, jak również poszczególne spółki wchodzące w jej skład w pierwszym półroczu bieżącego roku konsekwentnie kontynuowały strategię dywersyfikacji przychodów w celu możliwego zminimalizowania wystąpienia ryzyk związanych z działalnością na rynku. Na poziomie Grupy Kapitałowej strategia ta jest realizowana poprzez rozwój działalności w poszczególnych obszarach, takich jak: budownictwo przemysłowe, kubaturowe, mieszkaniowe oraz inżynierijno - drogowe. Dopełnieniem profilu Grupy są: działalność deweloperska, działalność związana z wynajmem powierzchni komercyjnych oraz działalność wystawowo - targowa.

Świadcząca szeroko rozumiane usługi budowlano - montażowe, wiodąca w Grupie spółka MIRBUD S.A na koniec pierwszego półrocza realizowała równocześnie trzydzieści inwestycji na terenie całej Polski, z których osiem to nowe kontrakty zawarte w omawianym okresie. Na uwagę zasługuje fakt, iż w tym czasie Spółka odnotowała nieznaczny spadek aktywności związanej z budową budynków magazynowo - przemysłowych, z których MIRBUD S.A. jest znana i posiada ugruntowaną pozycję rynkową. Jednocześnie Spółka znacznie zwiększyła aktywność w realizacji kontraktów opartych o Prawo zamówień publicznych, w tym poprzez rozpoczęcie budowy dwóch hal sportowych (w Lublinie i Opolu), stadionu piłkarskiego w Łodzi, zespołu szkolno - przedszkolnego w Warszawie a przede wszystkim dużych kontraktów drogowych takich jak budowa odcinka autostrady A1 w okolicy Piotrkowa Trybunalskiego czy obwodnicy Olesna w województwie opolskim. Wartość samych tylko kontraktów z obszaru budownictwa drogowego wyniosła 1 mld 240 mln złotych netto. Łączna wartość umów podpisanych w I półroczu 2019 r. wyniosła niemal 1 mld 600 mln złotych netto, a wartość portfela zamówień na dzień 30 czerwca 2019 r. wyniosła ok. 1 mld 800 mln zł, w tym do zafakturowania w 2019 r. pozostało prawie 700 mln złotych. Tak wypełniony portfel zamówień MIRBUD S.A. daje powody, by zakładać utrzymanie poziomu przychodów Spółki na koniec bieżącego roku rozliczeniowego na zbliżonym poziomie do roku ubiegłego.

Po zanotowaniu rekordowych w historii wyników finansowych JHM DEVELOPMENT S.A w 2018 roku, w pierwszej połowie 2019 roku Spółka wykazała spodziewany spadek liczby gotowych mieszkań w ofercie. Przyczyną tego faktu była kumulacja sprzedaży mieszkań w inwestycjach zakończonych w 2018 roku. Dzięki prowadzonej intensywnej akcji inwestycyjnej Spółka posiada obecnie w ofercie 827 mieszkań, w tym 408 w inwestycjach, których zakończenie realizacji planowane jest w drugim półroczu bieżącego roku. Dzięki temu spodziewamy się znacznej poprawy wyników finansowych JHM DEVELOPMENT S.A. na koniec 2019 roku. Należy przy tym zaznaczyć, iż w okresie sprawozdawczym wzrosła rentowność sprzedaży JHM DEVELOPMENT S.A. z 17,1% do 26,6% r/r.

Realizowane w pierwszym półroczu długoterminowe kontrakty drogowe przez PBDiM KOBYLARNIA S.A. nacechowane były spadkiem rentowności, ponieważ umowy na ich realizację zostały podpisane jeszcze w latach 2015-2017, a więc przed wystąpieniem zjawiska niespodziewanego wzrostu cen materiałów i usług. Zakończenie tych kontraktów w bieżącym i przyszłym roku oraz utrzymująca się dobra koniunktura w tym segmencie pozwalają na efektywną realizację strategii rozwoju tego podmiotu. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad planuje do końca bieżącego roku ogłosić przetargi na realizację jedenastu zadań o łącznej długości ok. 250 kilometrów, których szacowany koszt wynosi blisko 12 mld złotych. PBDiM KOBYLARNIA S.A. aktywnie zabiega o kontrakty, biorąc udział w ogłaszanych przetargach. W rozszerzeniu zakresu działalności tej spółki oraz umacnianiu jej pozycji na rynku szczególnego znaczenia nabiera również tworzenie konsorcjum firm w celu skutecznego uczestnictwa w przetargach na budowę obiektów drogowych. Należy zakładać, iż spółka ta w kolejnych kwartałach będzie miała udział w realizacji zakładanych przez GDDKiA planów. Czynnikiem budowania wartości tej spółki będzie wzrost efektywności realizowanych kontraktów budowlanych oraz zdobywanie nowych kompetencji w perspektywicznych obszarach rynku budowlanego.

Działalność spółki EXPO MAZURY polega na organizacji targów, eventów, kongresów a także wynajmie powierzchni komercyjnej i usługach związanych z organizacją i zabudową stoisk na wydarzeniach zewnętrznych. W lutym 2019 roku Spółka wynajęła 20 tys. metrów kwadratowych powierzchni dla Ikea Industry Lubawa, co przyczyniło się do znacznego wzrostu rentowności tego podmiotu: z -9% do +47% r/r. W kolejnych kwartałach Spółka planuje umocnić i rozbudować istniejące imprezy targowe, a także będzie dążyć do zwiększenia liczby umów długoterminowych, które będą gwarancją stałych wpływów z najmów stałych i cyklicznych.

Istotą działalności spółki MARYWILSKA 44 jest wynajem powierzchni komercyjnej w zarządzanych przez siebie obiektach Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 i Parku

Handlowego MARYWILSKA 44 w Warszawie na rzecz podmiotów zajmujących się działalnością handlową. Dominującymi grupami najemców są podmioty działające w branży modowej, natomiast dopełnieniem oferty obu obiektów są najemcy oferujący sprzedaż produktów z branży wyposażenia wnętrz, gastronomicznej oraz rekreacyjnej. Komercjalizacja obu obiektów sięga obecnie niemal 100 procent. Dzięki utrzymującej się, bardzo dobrej koniunkturze na rynku zbytu towarów konsumpcyjnych, a także sukcesywnemu rozwojowi dzielnicy Białołęka, na terenie której zlokalizowane jest CH MARYWILSKA 44, Spółka notuje wzrosty przychodów ze sprzedaży (o 4,8% w I półroczu r/r) przy zachowaniu wysokiej, niemal 40-procentowej rentowności. Szacuje się, że w zasięgu 10 minut drogi od MARYWILSKA 44 mieszka dzisiaj ponad 1 mln osób, co określa ogromny potencjał tego kompleksu. Dzięki szeroko zakrojonej reklamie w Warszawie oraz na terenie całego kraju CH MARYWILSKA 44 zajmuje istotną pozycję na mapie obiektów handlowych.

Szanowni Państwo, szeroki wachlarz obszarów działalności Grupy daje poczucie stabilności przychodów, ale w pierwszym półroczu obserwujemy nieznaczny spadek koniunktury w budownictwie w Polsce. Niewielki spadek zysku netto ze sprzedaży w całej Grupie Kapitałowej MIRBUD należy jednakże wiązać z cyklicznym charakterem działalności spółki JHM DEVELOPMENT, rozliczaniem ostatnich etapów realizacji niskorentownych kontraktów przez PBDiM KOBYLARNIA, a także w niewielkim stopniu z nieznacznym spadkiem aktywności MIRBUD S.A. w obszarze budownictwa produkcyjno- magazynowego. Dzisiaj wiemy już, że poprawy wyników należy oczekiwać na koniec bieżącego roku. Podsumowując pierwsze półrocze działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD należy zauważyć, iż postawione przez nas w poprzednich latach dwa główne cele, tj. utrzymanie przychodów powyżej 1 mld zł rocznie oraz sukcesywna poprawa rentowności sprzedaży we wszystkich obszarach działalności, są i będą realizowane nadal. Dziękuję za zaufanie, którym nas Państwo obdarzyliście i wierzę, że decyzje podejmowane przez zarządy wszystkich spółek pozwolą na dalsze umacnianie marki Grupy Kapitałowej MIRBUD na rynku krajowym i zagranicznym. W imieniu Zarządów spółek z Grupy, a także swoim, życzę Państwu mądrych decyzji inwestycyjnych i zapraszam do wnikliwej lektury załączonego raportu.

Z poważaniem,



Jerzy Mirgos

Prezes Zarządu MIRBUD S.A.

