



Szanowni Państwo, Szanowni Akcjonariusze.

W imieniu Zarządu MIRBUD S.A. przekazuję Państwu raport roczny Grupy Kapitałowej MIRBUD oraz raport jednostkowy Spółki MIRBUD S.A. za 2015 rok. Chciałbym poprzez ten list odnieść się do sytuacji Spółki i Grupy w ubiegłym roku oraz przybliżyć Państwu nasze plany na bieżący 2016 rok.

W minionym 2015 roku, udało się zaobserwować jedynie niewielkie ożywienie koniunktury w segmentach, w których Spółka prowadzi projekty. Najwięcej nowych inwestycji dotyczyło budownictwa mieszkaniowego, a w pozostałych sektorach inwestorzy nadal oczekiwali na uruchomienie środków finansowych z funduszy europejskich. Jednak, wypracowana przez wiele lat, dobra pozycja spółki, a tym samym zapewniony portfel zamówień na 2015 rok pozwolił nam nie odczuwać wahań koniunktury i skoncentrować swoje wysiłki na efektywnej realizacji kontraktów budowlanych oraz zdobywaniu kolejnych nowych zleceń zarówno w sektorze drogowym, jak i budownictwa kubaturowego. Mimo nadal nie sprzyjającej koniunktury miniony rok był bardzo intensywny. Jako Grupa wzięliśmy udział łącznie w 117 postępowaniach ofertowych niepublicznych i 344 przetargach publicznych, czego efektem było zawarcie 50 umów na roboty budowlane. Największym zawartym przez Nas kontraktem była umowa na zaprojektowanie i budowę drogi ekspresowej S-5 na odcinku Nowe Marzy-Bydgoszcz o wartości brutto blisko 0,5 mld złotych. W minionym roku zakończyliśmy szereg inwestycji w tym realizację Centrum Handlowo - Biurowo - Usługowo - Rekreacyjnego SUKCESJA w Łodzi, budowę boiska z trybuną w Łodzi oraz kilku mniejszych kontraktów budowlanych zrealizowanych m.in. dla takich Spółek jak Panattoni, Kaufland, Hoop Polska, FORTE i Politechniki Gdańskiej.

Również w ramach prac w sektorze inżynieryjno - drogowym zrealizowaliśmy wiele projektów, głównie dla Zarządów Dróg Wojewódzkich. Ponadto w 2015 roku kontynuowaliśmy realizację trzech kluczowych dla Grupy inwestycji - budowy Hali Podium w Gliwicach, obwodnicy Inowrocławia, fragmentu drogi ekspresowej S-3 o łącznej wartości brutto ponad 1 mld zł.

Większość zleceń w sektorze inżynieryjno – drogowym realizowana jest w systemie „zaprojektuj i zbuduj”. I tak rozpoczęte nowe projekty drogowe, jak budowa obwodnicy Inowrocławia i fragmentu drogi S-3 i S-5 były w ubiegłym roku w fazie projektowania lub we wczesnej fazie realizacji. Głównie z tego względu, mimo pełnego portfela zamówień i pełnej gamy realizacji, odnotowaliśmy spadek przychodu w tym segmencie, co przełożyło się na niższe o 22% przychody Grupy MIRBUD w porównaniu do roku 2014. Dla przypomnienia, w 2014 roku zakończyliśmy realizację budowy dwóch odcinków autostrady A1. Chciałbym Państwa uspokoić, że to właśnie te rozpoczęte w roku 2015 inwestycje budowlane w znaczący sposób wpłyną na zwiększenie przychodów z tego segmentu w roku bieżącym i kolejnym, a tym samym znajdą swoje odzwierciedlenie w poprawie wyników rocznych Grupy.

W sektorze developerskim Spółka z Grupy - JHM DEVELOPMENT S.A. w roku 2015 osiągnęła satysfakcjonujący poziom sprzedaży (195 lokali mieszkalnych) i rentowności (17,9%), pomimo tego, iż w ubiegłym roku nie zakończono żadnej z nowych inwestycji. Obecnie Spółka kontynuuje realizację osiedli mieszkaniowych zlokalizowanych w Katowicach, w Koninie i w Rumi, jak również budowę dwóch budynków wielorodzinnych w Łowiczu. W ramach ww. inwestycji powstanie łącznie około 600 mieszkań, z czego niemal 150 zostanie ukończonych w bieżącym roku.

W niedalekiej perspektywie również planowane są kolejne etapy inwestycji w Skierniewicach, w Żyrardowie, w Brzezinach i w Rawie Mazowieckiej. Zostaną zrealizowane na działkach będących



obecnie w naszym posiadaniu oraz w innych starannie dobieranych, atrakcyjnych lokalizacjach, co da Spółce możliwość dynamicznego zwiększenia poziomu sprzedaży mieszkań w latach 2017-2019.

Również w segmencie wynajmu powierzchni komercyjnej Spółki z Grupy wypracowały satysfakcjonujące wyniki, w szczególności MARYWILSKA 44 Sp. z o.o..

Spółka ta konsekwentnie dąży również do dalszej rozbudowy Centrum Handlowego. Obecnie dobiega końca komercjalizacja nowej części handlowej. Aktualnie łączna powierzchnia Centrum Handlowego wynosi ponad 62 000 m², na której do dyspozycji Klientów znajduje się ponad 1 300 sklepów.

W ramach kolejnego etapu rozbudowy, planowanego na 2016 rok, w bezpośrednim sąsiedztwie Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 powstanie Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni 12 000 m². Przy zachowaniu poziomu kosztów stałych, które są obecnie ponoszone przez spółkę, oddanie do użytkowania Parku Handlowego przełoży się bezpośrednio zarówno na wzrost przychodów jak i na znaczący wzrost rentowności Spółki.

W 2015 roku skupiliśmy się również na dalszym rozwoju Grupy i umacnianiu jej konkurencyjności. Dla przypomnienia w drugiej połowie roku objęliśmy kontrolę nad Spółką Expo Arena S.A. – obecnie pod nową nazwą Expo Mazury S.A. Jest to już druga, obok Marywilskiej 44 spółka spoza sektora budowlanego. EXPO MAZURY S.A. jest obecnie największym w północno-wschodniej Polsce centrum konferencyjno-targowym, a zarazem drugim w kraju. Wierzę w duży potencjał tej inwestycji, zarówno dzięki lokalizacji jak i nowoczesnej infrastrukturze hal targowych.

Biorąc pod uwagę sytuację rynkową miniony rok oceniam pozytywnie, między innymi dlatego że udało nam się ustabilizować rentowność Spółek z Grupy.

W ubiegłym roku Grupa Kapitałowa MIRBUD osiągnęła lepszy wynik na wszystkich poziomach rachunku wyników. Ponadto wszystkie spółki z Grupy (za wyjątkiem EXPO MAZURY S.A.) osiągnęły dodatni wynik finansowy dzięki nowym kontraktom, a także uzyskały stabilne przychody z działalności deweloperskiej oraz wynajmu powierzchni handlowych.

W 2016 roku będziemy kontynuowali naszą strategię rozwoju Grupy, poszukiwania nowych rozwiązań, które otworzą Grupę na inne rynki oraz nowe technologie. Spółka nawiązała kontakty z podmiotami zagranicznymi umożliwiające rozszerzenie działalności o budownictwo kolejowe. Od drugiej połowy 2016r wraz ze swoimi partnerami planuje uczestniczyć w procedurach przetargowych w tym obszarze rynku. Jestem przekonany, że efekty naszych działań znajdą swoje odzwierciedlenie w przyszłych wynikach.

Korzystając z okazji chciałbym w imieniu swoim i całego Zarządu, podziękować wszystkim pracownikom za pracę i wkład w rozwój naszych spółek i Grupy w minionym roku, a akcjonariuszom za zaufanie jakim nas obdarzacie.

Jerzy Mirgos
Prezes Zarządu
MIRBUD S.A.