



Szanowni Państwo,

Drodzy Akcjonariusze

W imieniu Zarządu MIRBUD S.A. przekazuję Państwu Raport Roczny Grupy Kapitałowej MIRBUD oraz Roczny Raport MIRBUD S.A. przedstawiający naszą działalność w 2012 roku.

Rok 2012 był rokiem szczególnym pod wieloma względami. Sytuacja makroekonomiczna i spowolnienie gospodarcze stanowiły trudne wyzwania dla prowadzenia biznesu. Branża budowlana będąca swoistym barometrem gospodarki w sposób dotkliwy doświadczyła zmieniających się warunków rynkowych. Zaufanie instytucji finansowych słabło i było pochodną złych wyników finansowych niektórych liderów branży realizujących duże przedsięwzięcia infrastrukturalne głównie w drogownictwie.

Również dla Spółki MIRBUD S.A. jak całej Grupy miniony rok był weryfikacją profesjonalizmu zarządzania. Choć także my nie ustrześliśmy się potknięć w podejmowanych biznesowych decyzjach udowodniliśmy, że systematyczną pracą, realizacją strategii można przezwyciężyć wszelkie trudności i ograniczenia. Tym cenniejsze dla nas staje się osiągnięcie w 2012r pozytywnego wyniku finansowego. Na wyniku Grupy zaważyły w znacznym stopniu nierentowne kontrakty infrastrukturalne w branży drogowej.

W rok 2013 wchodzimy z optymizmem bogatsi o nowe doświadczenia, gotowi w dalszym ciągu budować wartość Spółek z Grupy MIRBUD.

Spółka wiodącą w Grupie nadal jest **MIRBUD S.A.**, który działa we wszystkich ważniejszych sektorach rynku budowlanego na terenie całego kraju. W odpowiedzi na niekorzystne zmiany w otoczeniu rynkowym Spółka wprowadziła nowe elementy do strategii mające na celu dywersyfikację źródeł przychodu co zaowocowało podpisanymi kontraktami na roboty budowlane jak i uzyskanie pełnej kontroli nad przebiegiem procesu budowlanego na każdym jego etapie od ofertowania, aż po okres gwarancji i rękojmi poprzez wdrożenie dedykowanego systemu komputerowego SAP. W minionym roku Spółka nawiązała i kontynuowała współpracę z trzema dużymi, międzynarodowymi operatorami powierzchni magazynowych i logistycznych: Panattoni Polska, Goodman i Prologis Poland.

W 2012r Spółka zawarła 13 kontraktów o łącznej wartości ponad 750 mln zł, a w najbliższym czasie sfinalizuje zawarcie prestiżowej umowy na realizację przedsięwzięcia „Budowa Hali widowiskowo-sportowej PODIUM” w Gliwicach o wartości ponad 320 mln zł. Zawarte

kontrakty w pełni wypełniają portfel zamówień Spółki na rok 2013 i częściowo na lata 2014 i 2015 dając stabilną podstawę do dalszego jej rozwoju.

Miniony rok w **PBDiM KOBYLARNIA S.A.** był czasem zamykania i rozliczania nierentownych kontraktów drogowych zawartych w latach wcześniejszych co negatywnie przełożyło się na wynik finansowy Spółki. W 2012r Spółka zawarła kontrakty o wartości ok 70 mln zł. Dużym sukcesem Spółki mogącym zapewnić stabilizację przychodów w okresie dwóch najbliższych lat jest uczestnictwo w konsorcjum wybranym przez GDDKiA do realizacji przedsięwzięcia polegającego na dokończeniu budowy dwóch odcinków autostrady A1. Wartość prac przypadających na Spółkę wyniesie ponad 300 mln zł.

Ubiegły rok dla spółek **Grupy JHM DEVELOPMENT** był okresem konsekwentnej realizacji strategii rozwoju w trzech podstawowych obszarach działalności. Obszary te to przede wszystkim działalność deweloperska będąca podstawową działalnością spółki dominującej JHM DEVELOPMENT S.A.

Drugi obszar to wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi. Działalność ta realizowana jest przez największą spółkę zależną Marywilska 44 Sp. z o.o., która zarządza największym centrum handlowym w Warszawie - Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44.

Wymienione dwa segmenty rynkowe w 2012 roku zostały uzupełnione o nowy obszar działalności w zakresie budowy, a następnie wynajmu obiektów komercyjnych dla ogólnopolskich sieci handlowych. Jest to dla nas nowy segment działalności i nowe źródło stabilnych przychodów w przyszłości. Działalność ta realizowana jest w ramach spółek celowych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o.

JHM DEVELOPMENT S.A. odnotowała w roku 2012 istotny wzrost ilości sprzedaży mieszkań. Udało się znaleźć nabywców na 186 mieszkań i domów. Oznacza to wzrost o 21% w stosunku do roku poprzedniego. Do tak dobrego wyniku przyczyniło się oddanie do użytkowania trzech znaczących w naszym portfelu inwestycji: w Helu, Bełchatowie oraz Skierniewicach. Wspomniane wyniki zostały osiągnięte w trudnych warunkach rynkowych spowodowanych trudnościami z uzyskaniem przez klientów kredytów hipotecznych będących obecnie głównym źródłem finansowania zakupu mieszkania. Zaostrzeniu polityki kredytowej przez banki towarzyszyły medialne informacje o nieuchronnym dalszym spadku cen mieszkań. Wpływało to dodatkowo na wstrzymywanie decyzji klientów dotyczących zakupu mieszkań na rynku pierwotnym. W konsekwencji powodowało to konieczność stosowania wyższych upustów cenowy, co odbijało się negatywnie na wysokości możliwych do uzyskania marż.

Na wyniki naszej sprzedaży niewielki wpływ miał kończący się w roku 2012 rządowy program „Rodzina na swoim”, natomiast z pozytywnym odzewem Klientów spotkała się zaproponowana przez Spółkę oferta sprzedaży mieszkań bez udziału banku w systemie ratalnym.

W rok 2013 Spółka weszła z bogatą ofertą mieszkań, dostosowaną do oczekiwań Klientów adekwatną do sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz z bankiem ziemi, który zapewni dalszy rozwój Spółki w kolejnych latach.

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w roku 2012 dążyła do maksymalizacji poziomu komercjalizacji powierzchni w zarządzanym Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44. Osiągnięcie poziomu 90% komercjalizacji powierzchni należy uznać za wynik bardzo dobry. Spółka konsekwentnie dąży do stabilizacji grona najemców i do umocnienia pozycji rynkowej Centrum. Znajduje to odzwierciedlenie w rosnącej liczbie klientów odwiedzających Centrum. CHT MARYWILSKA 44 skutecznie wypełnia niszę rynkową pomiędzy galeriami o wysokim standardzie, a bazarami na terenie Warszawy i okolic.

Odnotowany przez Spółkę w roku ubiegłym spadek przychodów spowodowany jest mniejszymi wpływami z tytułu sprzedaży jednorazowego prawa do lokali, które w dwu poprzednich latach stanowiły istotny element przychodów.

Spółka planuje dalszą rozbudowę o kolejne dwie hale o łącznej powierzchni 20.000 m², wiążąc rozpoczęcie inwestycji z poprawą sytuacji makroekonomicznej oraz z podpisaniem umów przedwstępnych z potencjalnymi najemcami na poziomie zapewniającym opłacalność przedsięwzięcia.

JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. jako spółki celowe pod koniec roku 2012 rozpoczęły wynajem ukończonych i oddanych do użytkowania obiektów komercyjnych. W przypadku spółki JHM 1 Sp. z o.o. jest to położony w Starachowicach pawilon handlowy branży „Dom i Ogród” wynajmowany dla potrzeb sieci handlowej NOMI. W przypadku spółki JHM 2 Sp. z o.o. są to położone w Bielsku – Białej, Zabrze i Istebnej pawilony handlowe branży spożywczej i przemysłowej dla potrzeb sieci handlowej BIEDRONKA. Przychody z najmu w roku 2012 nie stanowiły jeszcze istotnej pozycji w przychodach Grupy Kapitałowej, ale będą widoczne w roku 2013 i latach następnych. Komercyjny sektor działalności ma zapewnić nam stabilne wpływy w kolejnych latach. Chcemy kontynuować budowę i wynajem kolejnych takich obiektów w przyszłości i spodziewamy się, że stopniowo będą one odgrywać coraz większą rolę w strukturze przychodów.

Jestem przekonany, że działania podejmowane przez Spółki z Grupy MIRBUD przełożą się na lepsze wyniki w 2013r, a tym samym na wzrost wartości notowanych Spółek.

Jednocześnie zapewniam, że dołożę wszelkich starań, by Grupa MIRBUD S.A. rozwijała się dynamicznie, z korzyścią dla obecnych i przyszłych Akcjonariuszy. Dołożymy także wszelkich starań, aby nasza polityka informacyjna zapewniła wysoki poziom relacji z Akcjonariuszami, informując o wszystkich istotnych dla Spółki zdarzeniach mających wpływ na wycenę jej wartości.

W imieniu Zarządu oraz własnym, pragnę podziękować naszym Akcjonariuszom i Klientom za zaufanie i wiarę w zdolność do realizacji naszej korporacyjnej wizji oraz Członkom Rady Nadzorczej – za wsparcie w procesie rozwoju Grupy MIRBUD S.A.

Z wyrazami szacunku

Jerzy Mirgos

