



Szanowni Państwo,

Drodzy Akcjonariusze,

W imieniu Zarządu MIRBUD S.A. przekazuję Państwu Raport Roczny Grupy Kapitałowej MIRBUD oraz raport jednostkowy MIRBUD S.A. przedstawiający naszą działalność w 2011 roku.

W roku 2011 pomimo trudnej sytuacji na rynku zarówno europejskim jak i krajowym oraz dającymi się odczuć: spowolnieniem gospodarczym, wzmożeniem walki konkurencyjnej, presją cenową a także wzrostem cen materiałów czy transportu Grupa MIRBUD w sposób systematyczny kontynuowała proces rozwoju, osiągając najwyższy dotychczasowy poziom przychodów i utrzymując wysoki poziom rentowności na tle pozostałych spółek w branży budowlanej. Grupa MIRBUD korzystając z długoletniego doświadczenia starała się również w pełni wykorzystywać pojawiające się możliwości rynkowe.

Spółką wiodącą w Grupie nadal jest **MIRBUD S.A.**, który działa we wszystkich ważniejszych sektorach rynku budowlanego w całym kraju. W odpowiedzi na niekorzystne zmiany w otoczeniu rynkowym Spółka wprowadziła nowe elementy do strategii mające na celu dywersyfikację źródeł przychodu, co zaowocowało licznymi kontraktami na roboty budowlane. MIRBUD S.A. zawarł je m.in. na budowę hotelu wraz centrum konferencyjnym i SPA w Warszawie pod marką Double Tree by Hilton czy budowę Centrum Targowo Konferencyjnego Warmii i Mazur.

W 2011r Spółka zawarła kontrakty na łączną kwotę 564 mln zł, z czego do realizacji na lata 2012 i 2013 przypada ponad 490 mln zł. W 2012r większość zamówień Spółki pochodzić będzie z branży komercyjnej, będą to centra i powierzchnie handlowe, centra magazynowo logistyczne i obiekty hotelarskie, które charakteryzują się wyższą rentownością.

MIRBUD S.A. jak i spółki z Grupy w trosce o zwiększenie efektywności zarządzania, oraz ścisłą kontrolę nad przebiegiem procesu budowlanego i dalsze ograniczenie jego kosztów wdraża zintegrowany system informatyczny SAP, co z pewnością przełoży się na wynik w latach kolejnych.

Efektem zaangażowania i wykonanej pracy było powiększenie Grupy o spółkę **PRDiM KOBYLARNIA S.A.** i choć jej pozyskanie nie przełożyło się na wynik finansowy Grupy w 2011, daje podstawy przypuszczać, że w wyniku wdrażanej strategii rozwoju w latach kolejnych będzie znaczącym rozszerzeniem działalności.

Zauważalne są już pierwsze pozytywne efekty współpracy z Grupą MIRBUD, Spółka w 2012r zawarła kontrakty na dostawę i rozkładanie masy bitumicznej na ponad 32 mln zł co razem z kontraktami zawartymi w roku 2011 wypełnia portfel zamówień Spółki na bieżący rok w 70%.

Grupa MIRBUD poszukuje również szans rozwoju na rynkach zagranicznych. W 2011r kontynuowała za pośrednictwem spółki zależnej **MIRBUD KAZACHSTAN** proces rozpoznawania rynku budowlanego w Kazachstanie oraz rozpoczęła ofertowanie w publicznych przetargach na prace budowlane. Spółka wzięła udział w kilkunastu postępowaniach przetargowych. Zarząd spółki nie ustaje w staraniach aby w roku 2012r realizować kontrakty budowlane w tym kraju.

Miniony rok był dla spółki **JHM DEVELOPMENT S.A.** okresem konsekwentnej realizacji wcześniej przyjętej strategii. Z przykrością muszę stwierdzić, iż nie udało się zrealizować zaplanowanych prognoz. Na taki stan rzeczy miał wpływ m.in. fakt, iż nie udało nam się uzyskać pozwolenia na użytkowania na dwie znaczące w portfelu inwestycje, jedna realizowana na Helu, druga w Bełchatowie. Mieszkania w nich zlokalizowane trafią do tegorocznych przychodów. Warto zwrócić uwagę, iż rok 2011 to okres znaczących zmian na rynku kredytów hipotecznych, które ograniczyły dostęp klientów do źródeł finansowania zakupu mieszkania. Coraz mniejsze znaczenie dla wsparcia sprzedaży miał też rządowy program „Rodzina na swoim”. Oprócz czynników związanych z zaostrzaniem polityki kredytowej przez banki, istotny wpływ na wstrzymanie decyzji o zakupie mieszkania przez klientów miały informacje płynące z mediów o nieuchronnym, dalszym spadku cen nieruchomości. W kontekście tak wielu zmiennych wpływających na kształt popytu, cenny okazał się kształt oferty **JHM DEVELOPMENT S.A.**, w której zaproponowaliśmy naszym klientom zakup mieszkania bez udziału banku w systemie ratalnym 30/70.

JHM DEVELOPMENT S.A. wszedł w rok 2012 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. Nadal jednak będziemy poszukiwać atrakcyjnych nieruchomości zarówno pod nowe projekty mieszkaniowe, jak również projekty komercyjne. Przed nami szereg nowych zadań, w tym dalsze zwiększanie udziału nie tylko w rynku mieszkaniowym, ale również w rynku inwestycji komercyjnej. Rozpoczynamy realizację pięciu nowych projektów mieszkaniowych. Pierwszy, to budowa „Osiedla Diamentowego” w Koninie. W ramach tej inwestycji powstanie 9 budynków, a w nich 551 mieszkań i 147 garaży. Kolejny projekt to budowa trzech sześciokondygnacyjnych budynków w Żyrardowie, w których proponujemy naszym Klientom 205 mieszkań o popularnych metrażach, oddamy także 43 garaże. Trwają również intensywne prace przygotowawcze do rozpoczęcia budowy nowoczesnego osiedla mieszkaniowego w Katowicach położonego w Dolinie Trzech Stawów, a także kameralnego osiedla domów jednorodzinnych w Łodzi i zespołu domków w Rumi. Poszerzymy również naszą działalność w sektorze komercyjnym o kolejne inwestycje, m.in. budujemy dla Grupy Jeronimo Martins, która jest właścicielem największej sieci detalicznej w Polsce – sklepów sieci Biedronka. Mając na uwadze odczuwalne spowolnienie gospodarcze, zdecydowaliśmy się zabezpieczyć nasze przychody poprzez dywersyfikację dotychczasowej działalności, a w konsekwencji źródeł przychodów. Dostrzegając, iż obecnie w Polsce powstał dobry klimat inwestycyjny w sektorze nieruchomości komercyjnych, Spółka zamierza sukcesywnie włączać do swojej oferty, obok realizowanych projektów z sektora mieszkaniowego, projekty komercyjne. W roku 2011 do działającej już w ramach Grupy Kapitałowej spółki **MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.** (zarządzającej największym centrum handlowym w Warszawie – Centrum Hal Targowych **MARYWILSKA 44**) dołączyła nowa spółka- **JHM 1 Sp. z o.o.** która zajęła się realizacją projektów komercyjnych. Komercyjny sektor działalności ma zapewnić nam stabilne wpływy do Spółki w kolejnych latach. Spodziewamy się, że stopniowo będą one odgrywać coraz

większą rolę w strukturze przychodów. Z naszej perspektywy inwestycje komercyjne mają charakter długofalowy i są uzupełnieniem dla oferty sprzedaży powierzchni mieszkaniowej, która w dalszym ciągu pozostaje naszą podstawową działalnością. W 2011 przystąpiliśmy do realizacji pierwszej inwestycji komercyjnej. W roku 2012 planujemy zrealizowanie minimum 4 kolejnych. **Spółka zależna MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.** konsekwentnie dąży do 100% komercjalizacji Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44 w Warszawie oraz planuje dalszą jego rozbudowę o kolejne dwie hale o łącznej powierzchni 20.000m². W chwili obecnej spółka posiada już prawomocną decyzję o warunkach zabudowy. Jestem przekonana, że działania podejmowane przez JHM DEVELOPMENT S.A. oraz spółkę zależną MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. przełożą się na lepsze wyniki Grupy MIRBUD S.A., a tym samym na wzrost wartości Spółki.

Jednocześnie zapewniam, że dołożę wszelkich starań, by **Grupa Kapitałowa MIRBUD** 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 w zdolność realizacji naszej korporacyjnej wizji oraz Członkom Rady Nadzorczej – za wsparcie w procesie rozwoju Grupy Kapitałowej MIRBUD S.A.

Serdecznie zapraszam do zapoznania się ze sprawozdaniem

Z wyrazami szacunku



Halina Mirgos

Prezes Zarządu