

Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze

W 2018 roku odczuliśmy postępujący wzrost gospodarczy w Polsce. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego wzrost wartości PKB r/r wyniósł 5,1 proc. wobec 4,7 proc. w roku poprzednim. Wzrosła również produkcja budowlano-montażowa o 17,9 proc. wobec roku 2017. Wpływ na to miał głównie rządowy Program Budowy Dróg Krajowych i Autostrad na lata 2014-2023, a także ogólne ożywienie gospodarcze w kraju, którego jednym z efektów było zwiększenie ilości zleceń i przetargów dla firm budowlanych.

pozytywne uwarunkowania gospodarcze w kraju wpłynęły również na wzrost liczby zamówień i kontraktów realizowanych w Grupie Kapitałowej MIRBUD, zarówno tych kubaturowych, jak również budownictwa infrastrukturalnego. Pod względem finansowym Grupa osiągnęła niespotykany dotychczas poziom przychodu, znacznie przekraczający 1 miliard złotych. Osiągnięcie takiego sukcesu w roku jubileuszu 30-lecia naszej działalności można określić symbolicznym.

Na powyższe efekty ma wpływ zdywersyfikowana działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD na rynku budowlanym, deweloperskim, wynajmu powierzchni komercyjnych oraz działalności wystawienniczej.

W obszarze budownictwa kubaturowego na działalność MIRBUD S.A. w 2018 roku duży wpływ miał przede wszystkim rozwój rynku budownictwa hal i magazynów wysokiego składowania, które stanowią znaczny udział w portfelu zamówień spółki. Mamy nadzieję, iż ten trend się utrzyma w najbliższych 2-3 latach, a MIRBUD będzie umacniał pozycję znaczącego wykonawcy na rynku przemysłowych nieruchomości deweloperskich w Polsce. Te krótkoterminowe kontrakty charakteryzują się niskim ryzykiem zmiany warunków realizacji, a co za tym idzie – realizacją marż na zakładanym poziomie. Z tego względu postępujące w ostatnich latach ponadprzeciętne wzrosty cen wytworzenia, spowodowane rosnącymi cenami robocizny i materiałów budowlanych, nie wpływają negatywnie na osiągane wyniki finansowe spółki. Zagrożenia dla rentowności kontraktów są odczuwalne natomiast podczas realizacji kontraktów długoterminowych, w tym przede wszystkim drogowych oraz w segmencie budowy budynków użyteczności publicznej.

Pomimo znacznego wzrostu przychodów Grupy do poziomu 1,14 mld złotych wobec 0,86 mld w roku 2017 zysk netto wzrósł jedynie o 8 proc. Na ten wynik miały wpływ przede wszystkim kończące w 2018 roku kontrakty drogowo zawierane jeszcze w latach 2015-2017, nacechowane niską rentownością z powodu gwałtownie zmieniających się uwarunkowań rynkowych. Ofertowanie kolejnych kontraktów publicznych przez Spółkę zakłada rezerwę na dalszy wzrost kosztów wytworzenia, co w przypadku utrzymania się cen na dotychczasowym poziomie spowoduje wzrost rentowności. Dodatkowym zabezpieczeniem umożliwiającym dotrzymanie zakładanych marż na kontraktach długoterminowych, w tym drogowych, jest zmiana sposobu waloryzacji wyceny kontraktu w oparciu o ceny materiałów budowlanych, towarów konsumpcyjnych i usług publikowane przez GUS.

W 2018 roku składane przez Spółkę oferty często przekraczały budżety inwestorskie, co skutkowało unieważnianiem przetargów. Z tego powodu szereg znaczących umów nie zostało zawartych pomimo, iż Spółka złożyła najkorzystniejsze oferty cenowe. Liczymy, iż w kolejnym roku inwestorzy wrócą z nimi na rynek, a kontrakty te zostaną pozyskane przez naszą spółkę. Z końcem 2018 roku obserwujemy, iż Zamawiający coraz częściej trafnie określają wysokości budżetów inwestorskich, czego przykładem jest choćby pozyskany przez MIRBUD S.A. kontrakt o wartości 857 mln zł na budowę ostatniego odcinka autostrady A-1. Realizacja tego kontraktu, a także kilku kolejnych ustabilizuje działalność Grupy Kapitałowej MIRBUD w obszarze budownictwa inżynieryjno-drogowego na najbliższe 3 lata. Przychody z tego segmentu będą stanowiły około 50 procent przychodu Grupy Kapitałowej.



Na poziom rentowności Grupy w 2018 roku znaczący wpływ miała działalność deweloperska. Spółka zależna MIRBUD S.A. - JHM DEVELOPMENT odnotowała kolejne, rekordowe w swojej historii, wyniki finansowe. Dzięki temu możliwe były zakupy kilku nowych działek pod przyszłe inwestycje, co pozwala na dalszy rozwój tej spółki na rynku deweloperskim w Polsce.

W segmencie wynajmu komercyjnego spółka MARYWILSKA 44 utrzymuje stałą, wysoką rentowność z działalności, natomiast wybudowany z końcem 2017 roku Park Handlowy MARYWILSKA 44 znacznie zwiększył jej potencjał. Utrzymujący się wzrost konsumpcji na rynku detalicznym, na którym funkcjonuje MARYWILSKA 44, pozwala przypuszczać, iż w kolejnych latach poziom przychodów i rentowność tej spółki jeszcze wzrosną.

Dywersyfikacja działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD pozwala na stabilne planowanie celów na kolejne lata. Dalsza realizacja Programu Budowy Dróg Krajowych i Autostrad na lata 2014-2023, dobra koniunktura na rynku inwestycji deweloperskich, zarówno mieszkaniowych, jak i przemysłowych będą miały decydujące znaczenie dla realizacji planów strategicznych. W kolejnych latach Grupa Kapitałowa MIRBUD skupi się przede wszystkim na utrzymaniu przychodu na poziomie powyżej 1 miliarda złotych, przy jednoczesnej, stałej poprawie rentowności, w szczególności w segmencie prac budowlano-montażowych. Wierzę, że rok 2019 przyniesie Grupie realizację tych założeń, a MIRBUD S.A. będzie kontynuował trend zdobywania coraz wyższej pozycji w gronie największych firm budowlanych w kraju.

Szanowni Państwo, korzystając z okazji pragnę Państwu gorąco podziękować za zaufanie, jakim nas obdarzyliście. Mam nadzieję, iż podejmowane przez Zarządy spółek z Grupy Kapitałowej MIRBUD decyzje wpłyną pozytywnie na postrzeganie Grupy przez inwestorów. Równocześnie zachęcam do wnikliwej lektury załączonych sprawozdań Grupy Kapitałowej MIRBUD i MIRBUD S.A.

Z poważaniem,


Jerzy Mirgos

15.04.2019

