

Szanowni Państwo,

W 2011 roku, po pięciu latach przerwy, Budimex ponownie został najwyżej wycenianą spółką budowlaną notowaną na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Rynek kapitałowy docenił wyniki finansowe i realizowaną strategię rozwoju naszej Grupy, co znalazło także odzwierciedlenie w zdecydowanie najlepszej w branży dynamice zmian wyceny wartości Budimeksu.

W 2011 wypracowaliśmy rekordowy poziom przychodów ze sprzedaży o wartości ponad 5,5 mld zł głównie dzięki znacznemu zwiększeniu (o 36%) sprzedaży w segmencie budowlanym, który skompensował spadek przychodów (o 50%) w segmencie deweloperskim, wynikający z wyprzedania zapasu gotowych mieszkań.

Pomimo znacznego nasilenia walki konkurencyjnej na gwałtownie malejącym rynku (wartość przetargów drogowych ogłaszanych w 2011 w stosunku do 2010 zmalała o ponad połowę) oraz ogromnej presji kosztowej, wynikającej głównie z drożającego transportu i materiałów, na wszystkich poziomach skonsolidowanego rachunku zysków i strat wypracowaliśmy zyski zbliżone wartościowo do uzyskanych w rekordowym dla nas roku 2010.

Wartość kontraktów budowlanych podpisanych przez Grupę Budimex w roku 2011 wyniosła 5,3 mld zł, a wartość portfela zamówień Grupy na koniec 2011 przekroczyła o ponad 1,5 mld zł wartość z końca 2010 roku osiągając poziom 8,6 mld zł. W roku 2011 spółki Grupy (uwzględniając PNI) zakończyły ponad 60 i podpisały ponad 80 nowych, długoterminowych kontraktów budowlanych, z których największe to: prace kolejowo-budowlane na LCS Iława za 698 mln zł, budowa odcinka S8 węzeł Róża – węzeł Wrocław za 689 mln zł, projekt i budowa obwodnicy Augustowa za 536 mln zł, budowa odcinka S17 Bogucin- Dąbrowica za 337 mln zł, budowa Centrum Kongresowego w Krakowie za 258 mln zł, kompleksu biurowego w Warszawie za 170 mln zł i Muzeum Śląskiego w Katowicach za 169 mln zł.

Bez wątpienia wyjątkowym wydarzeniem było przejęcie przez Budimex SA kontroli właścicielskiej nad Przedsiębiorstwem Napraw Infrastruktury w listopadzie 2011 roku. Choć nie miało ono wpływu na wyniki finansowe Grupy w roku 2011, to umożliwiło nam skokowy wzrost przychodów w kolejnych latach i wzmocniło naszą obecność na rynku kolejowych inwestycji infrastrukturalnych, co oznacza realizację ofensywnego wariantu rozwoju naszej Grupy w tym sektorze budownictwa. Był to także pierwszy zakup podmiotu zewnętrznego zrealizowany przez Budimex SA od roku 2000, kiedy to naszym strategicznym inwestorem został Ferrovial, co w perspektywie prawdopodobnych, kolejnych zakupów służących dywersyfikacji działalności, może okazać się punktem zwrotnym w historii naszej firmy.

Zgodnie z oczekiwaniami i zapowiedzią, po wyprzedaniu zapasu gotowych mieszkań, Budimex Nieruchomości odnotował istotny spadek przychodów ze sprzedaży i zysków w roku 2011 (spółka sprzedała notarialnie blisko 390 lokali, podczas gdy w roku 2010 blisko 950). Jednak ponad 680 netto przedsprzedanych w tym okresie mieszkań (bez uwzględnienia rezerwacji) oraz 6 realizowanych na koniec 2011 roku projektów w Warszawie, Krakowie i Poznaniu o łącznej liczbie 1400 lokali, których sprzedaż znajdzie odzwierciedlenie w wynikach finansowych następnych lat, plasuje spółkę w gronie największych firm deweloperskich budownictwa mieszkaniowego w Polsce.

Rok 2011 był kolejnym z rzędu udanym rokiem dla Budimeksu Danwood, który podpisał umowy na produkcję i montaż 711 indywidualnych domów w systemie drewnianej konstrukcji szkieletowej w porównaniu do 634 podpisanych w roku 2010. Na koniec 2011 roku spółka zwiększyła swój portfel zamówień do 743 domów, podczas gdy na koniec 2010 roku posiadała w nim blisko 600.

W roku 2011 Grupa kontynuowała rentowną działalność w segmencie budowlanym na rynku niemieckim, gdzie wypracowała ponad 150 mln złotych przychodów ze sprzedaży i 17 mln złotych zysku na poziomie operacyjnym.

Po dokładnej analizie nie zdecydowaliśmy się na rozpoczęcie działalności na rynkach wschodnich ze względu na małą transparentność przepisów, poziom korupcji i brak stabilności politycznej w tych krajach. Będziemy czekali na zmiany.

Pozycja gotówkowa netto Grupy Budimex, obejmująca własne środki pieniężne i krótkoterminowe papiery wartościowe pomniejszone o zewnętrzne źródła finansowania, na koniec 2011 roku zmalała o blisko 10% do 1 576 mln zł z imponującego poziomu 1 745 mln zł na koniec 2010 roku, ale należy pamiętać, że w roku 2011 Budimex sfinansował z własnych środków zakup PNI za 225 mln zł oraz wypłacił dywidendę 9,08 zł na akcję. Obecna, dobra kondycja finansowa Grupy umożliwia nam kontynuację realizowanej już od kilku lat polityki systematycznego dzielenia się zyskiem z akcjonariuszami, dlatego będziemy rekomendowali wypłatę dywidendy za rok 2011.

W odpowiedzi na pojawiające się wyzwania, a zwłaszcza bliską perspektywę ogromnego zmniejszenia rynku inwestycji drogowych (także za sprawą braku zleceń na projektowanie nowych tras), dywersyfikujemy swoją działalność. Sieć kolejowa w Polsce wymaga modernizacji, a inwestycje w tym sektorze będą dofinansowywane ze środków UE w proporcjach dużo korzystniejszych dla kolei (60% na drogi, 40% na kolej), niż miało to miejsce dotychczas (90% na drogi, 10% na kolej). Wartość przychodów ze sprzedaży uzyskanych przez PNI w roku 2012 powinna osiągnąć wysokość 400 - 500 mln zł, ale do końca 2014 roku liczę na przekroczenie wartości 1 mld zł przy rentowności 4%-5% na poziomie operacyjnym. Dlatego dziś w PNI koncentrujemy swoją uwagę na portfelu zamówień, ofertacji, zmianie kultury i wdrożeniu rozwiązań systemowych zgodnych ze standardami obowiązującymi w Budimeksie.

Ze względu na ogromny potencjał rynku zdecydowaliśmy się także na zaangażowanie w realizację inwestycji energetycznych nie tylko w roli firmy budowlanej, ale i generalnego wykonawcy. W tym celu połączyliśmy siły z renomowanymi firmami, które dostarczają kotły i turbiny. Najbardziej interesują nas zlecenia o jednostkowej wartości 1-2 mld zł. Znaczące przychody z tej działalności mogą pojawić się najwcześniej w latach 2013 -2014, gdyż większość inwestycji jest realizowanych w formule „projektuj i buduj”.

Coraz częściej można nas także dostrzec w przetargach na realizację infrastruktury hydrotechnicznej, z których kilka już wygraliśmy. Zabiegamy również o realizację dużych spalarni odpadów miejskich, których powstanie w Polsce przynajmniej kilkanaście z powodu dostosowania naszego kraju do środowiskowych wymagań obowiązujących w Unii Europejskiej. Ponadto wspólnie z firmami telekomunikacyjnymi stworzyliśmy konsorcjum, w którym Budimex odpowiadałby za prace budowlane podczas realizacji ewentualnych projektów dotyczących infrastruktury regionalnych sieci szerokopasmowych.

Jeśli chodzi o mieszkaniową działalność deweloperską w roku 2012 uruchomimy przynajmniej 3 nowe projekty w Warszawie, Krakowie i Poznaniu, które zwiększą naszą ofertę o ok. 600 mieszkań. Naszym celem jest wprowadzanie do obrotu 800 – 1000 mieszkań rocznie. Zamierzamy kupować nowe grunty i wejść na rynek trójmiejski dostosowując skalę swojego zaangażowania do rozwoju sytuacji na rynku. Rozważamy też realizację deweloperskiego projektu biurowego w Warszawie. Uważam, że rentowność działalności deweloperskiej powinna być co najmniej dwukrotnie wyższa, niż budowlanej i wynosić minimum 10%.

Poświęcamy wiele uwagi rozwojowi działalności w obszarach niebudowlanych, takich jak zarządzanie odpadami miejskimi i budynkami. Chcielibyśmy zdobyć czołową pozycję na rynku usług miejskich. Dlatego wspólnie z naszym strategicznym inwestorem, który ma w tym zakresie ogromne doświadczenie, będziemy penetrowali rynek polskich miast powyżej 100 tys. mieszkańców poprzez stworzoną w tym celu, odrębną spółkę. Poza rozwojem organicznym spółka ta będzie rosła także dzięki akwizycjom i mam nadzieję, że w nieodległym czasie dokona pierwszego zakupu.

W swym portfelu mamy również kontrakty na letnie utrzymanie dróg, ale będziemy zabiegali także o większe zlecenia na utrzymanie całoroczne. Interesują nas też projekty PPP. Do większych będziemy dobierali partnerów, mniejsze rzędu 50–60 mln zł, takie jak parkingi czy szpitale, będziemy analizowali i realizowali samodzielnie.

Jestem przekonany, że dzięki naszemu doświadczeniu, zaangażowaniu i odpowiedzialności, które znajdują odzwierciedlenie w jednostkowych i skonsolidowanych wynikach Budimeksu, osiągniemy kolejne sukcesy na miarę tych z lat 2010 i 2011, również w nowych dziedzinach działalności, które właśnie zaczynamy rozwijać.

Zapraszam Państwa do lektury raportu rocznego Grupy Budimex za rok 2011.

Dariusz Blocher
prezes Zarządu
dyrektor generalny
Budimex SA