

---

30 marca 2022 r.

Szanowni Państwo,

Podsumowując wyniki finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za rok 2021 należy zwrócić uwagę na kilka obszarów, na których Spółka odnotowała znaczące osiągnięcia. Pomimo trudnego okresu, wobec trwającej w dalszym ciągu pandemii Covid-19, rok 2021 należy uznać za jeden z najbardziej udanych w historii JHM DEVELOPMENT S.A.

W omawianym okresie cztery z realizowanych przez JHM DEVELOPMENT S.A. inwestycji uzyskały pozwolenie na użytkowanie. Były to inwestycje wielorodzinne realizowane w Koninie i Sochaczewie, a także realizowana w dwóch etapach inwestycja polegająca na budowie osiedla domów jednorodzinnych w Łodzi. W efekcie, w 2021 roku nastąpiło rozpoznanie przychodów ze sprzedaży 393 lokali mieszkalnych oraz domów jednorodzinnych. To więcej niż w roku poprzednim, kiedy to przekazano nabywcom 331 lokali. Dzięki tak wysokiej sprzedaży przychody Spółki wyniosły ponad 146,73 mln złotych, a zysk netto wyniósł 16,76 mln złotych. To odpowiednio o 27,5% i 15% więcej w porównaniu do roku poprzedniego. Osiągnięty w 2021 roku wynik, zarówno pod względem ilościowym jak i wartościowym jest więc najlepszym wynikiem finansowym w ponad 13-letniej historii Spółki.

Omawiając wyniki finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. za 2021 rok należy również zwrócić uwagę na poziom przedsprzedaży lokali. Na koniec 2021 roku liczba zawartych przez Spółkę umów przedwstępnych i deweloperskich wyniosła 623, podczas gdy w poprzednim roku było to zaledwie 167 umów. Ten poziom przedsprzedaży dla inwestycji w trakcie realizacji z pewnością pozytywnie wpłynie na liczbę lokali przekazanych nabywcom w tych inwestycjach po ich oddaniu do użytkowania. Na koniec 2021 roku w ofercie Spółki znajdowało się łącznie 1.326 lokali mieszkalnych realizowanych w ramach 7 inwestycji będących aktualnie na etapie prac budowlanych.

Rok 2021 był dla JHM DEVELOPMENT S.A. owocny również pod względem rozbudowy banku ziemi niezbędnej do realizacji planów inwestycyjnych Spółki w kolejnych latach. Spółka zakupiła bowiem nowe nieruchomości inwestycyjne w Poznaniu, Koninie, Skierniewicach, a przede wszystkim – w Łodzi. Podkreślić należy, że grunty w tej ostatniej lokalizacji (Łódź) pozwolą w perspektywie do 2032 roku wybudować około 2.500 lokali. Inwestycja planowana w Łodzi będzie realizowana wieloetapowo, a realizację pierwszych dwóch etapów zaplanowano na lata 2024-2026. Ogółem bank ziemi JHM DEVELOPMENT w 2021 roku wzrósł do 68 ha.

Spośród lokalizacji inwestycji, których realizację zaplanowano na lata 2022-2024 należy wymienić przede wszystkim duże aglomeracje miejskie, takie jak Katowice, Poznań, Łódź, Gdańsk, Bydgoszcz, a także średniej wielkości ośrodki miejskie, takie jak Zakopane, Jastrzębia Góra, Konin, Żyrardów oraz rodzime Skierniewice. Rozmieszczenie tych inwestycji jest zgodne ze strategią spółki polegającą na rozwoju i umacnianiu pozycji konkurencyjnej w dużych aglomeracjach miejskich, przy wykorzystaniu

doświadczenia i silnej pozycji spółki w miastach o średniej wielkości, w tym również tych atrakcyjnych pod względem turystycznym.

Rok 2021 był dla JHM DEVELOPMENT S.A. przełomowy także pod względem organizacyjnym. Poprzez emisję nowych udziałów w spółce Marywilska 44 Sp. z o.o., podmiotem dominującym została spółka MIRBUD S.A., przy zachowaniu dotychczasowych udziałów przez spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. W tym roku również doszło do sprzedaży przez spółki celowe JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 sp. z o.o. do spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. nieruchomości w Starachowicach i Rumi. Taka reorganizacja w ramach Grupy Kapitałowej MIRBUD pozwoli na uporządkowanie i skupienie działalności w segmencie wynajmu powierzchni komercyjnych w jednej spółce, a także na dalszą specjalizację i rozwój JHM DEVELOPMENT S.A. wyłącznie w segmencie deweloperskim.

Szanowni Państwo, wydarzenia w Ukrainie oraz związane z nimi gwałtowny napływ uchodźców do Polski znacząco zmieniają rynek nieruchomości inwestycyjnych w Polsce w najbliższych latach. Wysoka inflacja może zachęcić niezdecydowanych inwestorów posiadających zasoby własne do zakupu nieruchomości na wynajem. Z drugiej jednak strony stale rosnące ceny materiałów i usług z pewnością nie pozostaną bez wpływu na koszty wytworzenia gotowych mieszkań. Pomimo gwałtownej zmiany polityki monetarnej w Polsce polegającej na podnoszeniu stóp procentowych, a co za tym idzie – kosztów kredytów hipotecznych - JHM DEVELOPMENT S.A. dotychczas nie zaobserwowała znaczącego spadku zainteresowania nowymi inwestycjami Spółki. Spółka w dalszym ciągu planuje stopniowe zwiększanie skali działalności na rynkach dużych aglomeracji miejskich, przy umacnianiu pozycji konkurencyjnej Spółki w ośrodkach średniej wielkości. Celem Spółki pozostaje osiągnięcie poziomu sprzedaży tysiąca mieszkań rocznie w perspektywie kilku najbliższych lat.

Szanowni Państwo, dziękuję za zaufanie, jakim nas obdarzacie i zachęcam do wnikliwej lektury załączonego raportu rocznego za 2021 rok.

*Regina Biskupska,*

*Prezes Zarządu JHM DEVELOPEMNT S.A.*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Regina Biskupska', is positioned to the right of the typed name.