

---

29 marca 2024 r.

Szanowni Państwo,

Rok 2023 pod względem sprzedaży i osiągniętych przychodów był rekordowym dla naszej spółki. W tym czasie JHM DEVELOPMENT S.A. przekazała i rozpoznała w przychodach 416 lokali mieszkalnych i użytkowych. Spółka wypracowała przychody w wysokości 203,4 mln złotych, zysk na sprzedaży w wysokości 50,1 mln złotych i zysk netto w wysokości 16,5 mln złotych. To wzrost względem poprzedniego roku o odpowiednio: 54,7%, 30,6% oraz 10,7%. Należy przy tym zauważyć, iż powyższym rekordowym w historii działalności spółki wynikiem towarzyszył wzrost kosztów budowy, a także wzrost kosztów obsługi kredytowej inwestycji.

Na powyższe wyniki wpłynęły okoliczności zarówno makroekonomiczne jak też wynikające z cyklu budowy inwestycji. Sprzyjającym okolicznościom popytowym (uruchomiony w lipcu 2023 roku rządowy program „Bezpieczny Kredyt 2%”) sprzyjała wysoka podaż nowych lokali, którymi dysponowała spółka. W tym czasie oddano do użytkowania inwestycje w Żyrardowie (*Osiedle Artystyczne* – 179 lokali), Bydgoszczy (*Osiedle Nowe Wyżyny* – 119 lokali) i Gdańsku (*Osiedle Skandinavia* I etap – 108 lokali). Na wynik miało również wpływ przedłużające się z powodów formalnych oddanie do użytkowania inwestycji w Zakopanem - *Apartamenty Zakopiańskie*.

Rok 2023 spółka zakończyła z 388 zawartymi umowami deweloperskimi i przedwstępnymi, które po zakończeniu realizowanych obecnie inwestycji zaowocują sprzedażą w kolejnych kwartałach 2024 roku. Do połowy 2024 roku spółka odda do użytkowania kolejne inwestycje, tj. *Helenów Park* w Łodzi (180 lokali), II etap *Osiedla Skandinavia* w Gdańsku (188 lokali) oraz *Apartamenty Mikusińskiego* w Katowicach (43 lokale) – w sumie 411 lokali. Ponadto również w 2024 roku zaplanowano zakończenie budowy I etapu *Apartamentów Widok* w Skierniewicach (144 lokale). Na koniec grudnia 2023 roku w ofercie spółki pozostawało 531 lokali w realizowanych obiektach, jak również 519 lokali gotowych w inwestycjach posiadających pozwolenie na użytkowanie.

Na dalsze wyniki sprzedaży decydujący wpływ będą miały zarówno wysoka podaż nowych lokali, które spółka wprowadza na rynek, jak również rządowe plany uruchomienia nowego wsparcia dla osób zakupujących pierwsze mieszkanie. Dla tego rodzaju klientów cieszącymi się największym zainteresowaniem mieszkaniami są lokale małe oraz średnie, o powierzchni do 50 mkw., czyli takie, które znajdują się w ofercie JHM DEVELOPMENT S.A..

Dla utrzymania wysokiej bazy lokali w ofercie spółka planuje uruchomienie kolejnych inwestycji. Zgodnie z przyjętą strategią nadal w naszym obszarze zainteresowania leżą takie lokalizacje jak Bydgoszcz, Poznań, Gdańsk, Katowice oraz mniejsze ośrodki miejskie takie jak rodzime Skierniewice, Żyrardów, Konin, Mszczonów czy Jastrzębia Góra. Z punktu widzenia dalszego rozwoju Spółki niezwykle istotnym rynkiem jest Łódź, w której na leżącej przy al. Politechniki nieruchomości w kilku etapach planujemy budowę 2 320 lokali. W najbliższych latach zaplanowano rozpoczęcie budowy inwestycji

w Poznaniu przy ul. Smoluchowskiego etap I (258 lokali), Koninie przy ul. Nefrytowej (165 lokali), Łodzi przy ul. Śląskiej (406 lokali), Skierniewicach przy ul. Armii Krajowej etap II (200 lokali), Katowicach przy ul. Piaskowej (320 lokali), Skierniewicach przy ul. Sobieskiego (117 lokali), Łodzi przy ul. Harcerskiej (175 lokali), Żyrardowie przy ul. Wyspiańskiego (170 lokali). W tym zestawieniu należy również ująć rozpoczętą już w pierwszym kwartale 2024 roku budowę inwestycji przy ul. Dworcowej w Mszczonowie (167 lokali).

Jak wspomniałam wyżej, czynnikiem warunkującym popyt na rynku mieszkaniowym w kolejnych kwartałach będą dalsze losy rządowego wsparcia dla rodzin poszukujących pierwszego mieszkania. Jednak niezależnie od tego Spółka jest przygotowana na zmieniające się zapotrzebowanie rynku. Dlatego powyższe plany uruchamiania kolejnych projektów są ambitne, ale możliwe do zrealizowania. Spośród występujących obecnie największych zagrożeń dla terminowego uruchamiania nowych i oddawania do użytkowania wybudowanych inwestycji są przedłużające się i coraz bardziej skomplikowane procedury administracyjne. Z naszych ostatnich doświadczeń wynika, iż ten problem będzie najbardziej istotnym dla zapewnienia odpowiedniego poziomu podaży mieszkań przez JHM DEVELOPMENT S.A.. Biorąc pod uwagę posiadany bank ziemi i stan przygotowania wymienionych projektów Spółka dąży do osiągnięcia i utrzymania wyniku sprzedaży co najmniej 500 lokali rocznie.

Szanowni Państwo, dziękuję za zainteresowanie działalnością JHM DEVELOPMENT i zaufanie, jakim nas obdarzacie oraz zachęcam do lektury załączonego raportu za 2023 rok.

*Regina Biskupska*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Regina Biskupska', is written over the typed name and title.

*Prezes Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A.*