

---

30 marca 2023 r.

*Szanowni Państwo, drodzy Obligatariusze!*

Rok 2022 był trudnym okresem dla prowadzenia działalności deweloperskiej w Polsce. Wybuch wojny w Ukrainie i związane z nim opóźnienia w łańcuchach dostaw, wzrost wynagrodzeń oraz ponadnormatywny wzrost cen surowców i materiałów budowlanych znacząco niekorzystnie wpłynęły na koszty budowy nowych i prowadzonych już inwestycji. Z drugiej strony – zacieśnienie polityki monetarnej przez Narodowy Bank Polski i związane z nim wzrosty wysokości stóp procentowych gwałtownie ograniczyły popyt na zakup mieszkań. Uwarunkowania te sprawiły, iż w pierwszej połowie ubiegłego roku byliśmy świadkami załamania sprzedaży mieszkań w Polsce.

Powyższe okoliczności miały również wpływ na poziom sprzedaży mieszkań JHM DEVELOPMENT S.A. W pierwszej połowie roku zanotowaliśmy znaczny spadek liczby sprzedanych mieszkań, jednakże ostatecznie spółka zakończyła rok wynikiem 324 sprzedanych lokali mieszkalnych i usługowych względem 393 w roku 2021.

W 2022 roku JHM DEVELOPMENT S.A. odnotowała przychody w wysokości 131,6 mln złotych względem 146,6 mln w roku poprzednim (spadek o 10,3 procent). Należy jednak zauważyć, iż pomimo że rentowność na poziomie zysku na sprzedaży wzrosła, to na poziomie zysku netto spadła z 10,4 procent w 2021 roku do 9,7 procent w 2022. Ta różnica jest wynikiem znacznego wzrostu kosztów finansowych procesu realizacji inwestycji deweloperskich.

W tym miejscu chciałabym podkreślić, iż marże na ostatecznym wyniku finansowym deweloperów w Polsce rzadko przekraczają 10 procent – w większości utrzymują się na poziomie jednocyfrowym. To ważna informacja w kontekście tzw. „czarnego PR” deweloperów, z którym mamy obecnie do czynienia w przestrzeni publicznej. Pod tym względem szeroką akcją informacyjną prowadzi Polski Związek Firm Deweloperskich.

Na wynik finansowy JHM DEVELOPMENT S.A. w 2022 roku decydujący wpływ miało oddanie do użytkowania dwóch zakończonych inwestycji: osiedla *Aura Towers* w Bydgoszczy oraz I etapu osiedla *Skandinavia* w Gdańsku.

Strategia JHM DEVELOPMENT S.A. zakłada działania w dużych miastach, liczących powyżej 300 tys. mieszkańców oraz kontynuację działalności w miastach średniej wielkości o dużym potencjale sprzedażowym. Zgodnie z jej założeniami kontynuowana jest realizacja projektów: w Bydgoszczy – osiedle *Nowe Wyżyny*, w Łodzi – osiedle *Helenów Park*, w Zakopanem – *Apartamenty Zakopiańskie* oraz w Żyrardowie – osiedle *Artystyczne*.

Spółka w 2022 roku rozpoczęła także sprzedaż lokali w nowych inwestycjach: w Gdańsku – II etap osiedla *Skandinavia*, w Katowicach - *Apartamenty Mikusińskiego*, w Skierniewicach – I etap osiedla *Apartamenty Widok*.

Na koniec 2022 roku w ofercie znajdowały się 1.094 lokale będące aktualnie w trakcie budowy. Na sprzedaż 330 z nich spółka podpisała umowy przedwstępne lub deweloperskie. Uwzględniając powyższe założenia strategiczne w następnych latach Spółka będzie kontynuowała realizację inwestycji kolejnych etapów osiedli na rynkach, na których deweloper jest obecny od lat oraz uruchamiała działania na nowych rynkach, w tym w dużych miastach. Na lata 2023-25 planowana jest realizacja inwestycji deweloperskich m.in. w Katowicach, Poznaniu, Łodzi, Koninie, Jastrzębiej Górze i Skierniewicach.

Pomimo aktualnie niekorzystnej sytuacji rynkowej, myśląc o przyszłości JHM DEVELOPMENT S.A. rozbudowuje bank ziemi i planuje rozpoczęcie budowy kolejnych inwestycji deweloperskich o łącznej liczbie niemal 2 tys. lokali mieszkalnych i usługowych. Wierzymy bowiem, iż koniunktura na rynku deweloperskim poprawi się w perspektywie najbliższych lat. Spółka z uwagą obserwuje wskaźniki inflacyjne, politykę monetarną Narodowego Banku Polskiego oraz plany uruchomienia rządowych programów mieszkaniowych.

Planując nowe inwestycje Spółka bierze również pod uwagę prognozowany wzrost popytu na nowe mieszkania na rynku deweloperskim w przyszłych latach.

Szanowni Państwo, przekazując na Państwa ręce załączony raport roczny JHM DEVELOPMENT S.A. dziękuję za zaufanie, jakim nas obdarzacie i zachęcam do wnikliwej lektury tego dokumentu.

*Regina Biskupska*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Regina Biskupska', written over a faint circular stamp.

*Prezes Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A.*