Szanowni Państwo,

miniony rok znakomity dla branży deweloperskiej był jednym z najtrudniejszych dla naszej Spółki. Nowy rok przyniósł epidemię, która dla wszystkich będzie wyzwaniem bez precedensu.

Wysoka sprzedaż, jaką odnotowywaliśmy w 2017 i 2018 roku doprowadziła do uszczuplenia oferty. Dodatkowo w 2019 oprócz przedłużających się procedur administracyjnych związanych z uzyskiwaniem pozwoleń na budowę, spotkaliśmy się także z protestami sąsiadów dla trzech inwestycji. Skutkiem tego dwie inwestycje w Krakowie – Lokum Siesta i Lokum Salsa rozpoczęliśmy z prawie rocznym opóźnieniem, zaś inwestycję we Wrocławiu – Lokum Smart City zmuszeni byliśmy w pełni wycofać z oferty. Z dzisiejszej perspektywy okoliczności te wydają się zdarzeniami błahymi. Epidemia, która rozwija się na naszych oczach w jeszcze większym stopniu ograniczy możliwości uzyskiwania pozwoleń na budowę, techniczne możliwości realizacji inwestycji, ich finansowanie oraz popyt na mieszkania.

Uszczuplenie oferty spowodowało, że w 2019 sprzedaliśmy zaledwie 268 lokali, stając się niechlubnym liderem spadku sprzedaży z wynikiem o 73% niższym r/r. Także w zakresie przekazań wykonanie było gorsze niż w 2018. W 2019 przekazaliśmy 733 lokale (-19% r/r), czego skutkiem niższe o 11% przychody i zysk niższy o 15% w stosunku do ubiegłego roku.

Przychód 286 mln PLN dał wynik EBITDA 83 mln PLN i zysk netto 62 mln PLN. Choć rentowności na każdym poziomie uległy obniżeniu r/r, to nadal są satysfakcjonujące. Rentowność brutto ze sprzedaży osiągnęła poziom blisko 35%, rentowność EBITDA 29%, rentowność netto 22%, ROE 17%, ROA 9%. Wykonaliśmy zatem zakładany cel rentowności netto nie mniejszej niż 20%.

Zaznaczyć należy, że w 2019 obniżyliśmy nasze zadłużenie odsetkowe o 10 mln PLN – w marcu wykupiliśmy obligacje o wartości 75 mln PLN, zaś w grudniu wyemitowaliśmy nowe obligacje o wartości 65 mln PLN, jednocześnie wypłacając rekordowo wysoką dywidendę w wysokości 36 mln PLN i dokonując zakupów nowych gruntów dla blisko 1600 lokali. Zadłużenie finansowe netto wzrosło przy tym zaledwie o 33 mln PLN. Obecny bank ziemi Spółki opiewa na 12 tys. lokali.

Warto podkreślić, że w nowy rok wchodzimy z szeroką ofertą mieszkań w Krakowie i we Wrocławiu. W kontekście epidemii podkreślenia wymaga też fakt niewielkiej ilości zawartych wcześniej umów deweloperskich, czyli niskiej ekspozycji na ryzyko rozwiązań tych umów przez Klientów, których sytuacja finansowa w obliczu epidemii mogła się zmienić.

Mamy świadomość wyzwań, jakie czekają nas w bieżącym się roku. Nasze działania koncentrować się będą na realizacji już uruchomionych inwestycji, oraz przygotowaniu nowych inwestycji na posiadanych gruntach. Zakładamy, że epidemia obniży popyt na mieszkania i spowolni tempo realizacji budów. Będzie to trudny czas dla całej gospodarki. Aby możliwie dobrze przygotować się na te okoliczności, rekomendujemy zatrzymanie całego zysku za 2019 w Spółce.

Wierzę, że dzięki naszej elastyczności i silnym fundamentom jesteśmy dobrze przygotowani na kryzys, z którym branża deweloperska będzie borykać się w najbliższych miesiącach.

Z wyrazami szacunku,

Bartosz Kuźniar, prezes zarządu LOKUM DEWELOPER S.A.