



Szanowni Państwo,

niniejszym przedstawiam Państwu skonsolidowany raport roczny za rok 2017. Czas ten zapamiętamy jako okres doskonałej koniunktury rynku deweloperskiego, wspierającej dynamiczny rozwój naszej Spółki.

W zeszłym roku zwiększyliśmy sprzedaż aż o 63%, po raz pierwszy przekraczając symboliczny poziom 1 000 lokali. Większość z nich przypadła na Wrocław, co – poza utrzymaniem pozycji lidera w segmencie mieszkań o podwyższonym standardzie – pozwoliło nam osiągnąć pozycję wicelidera całego macierzystego rynku. Zaznaczyć należy, że sprzedaż w Krakowie, gdzie rozpoczęliśmy dwie pierwsze inwestycje, w miarę budowania rozpoznawalności naszej marki, rośnie z miesiąca na miesiąc. Planujemy w ciągu najbliższych dwóch lat osiągnąć jednakową skalę działalności na obu rynkach i rozpocząć działalność na nowym rynku.

Efektywność jest od zawsze naszym priorytetem, dlatego dalsza poprawa w tym względzie w 2017 roku cieszy nas najbardziej. Przy przychodach wyższych o 17% osiągnęliśmy wzrost zysku netto o 63% względem historycznie rekordowego wyniku z 2016 roku, a także dużą poprawę wszystkich wskaźników rentowności. Rentowność brutto osiągnęła poziom 39,9%, zaś rentowność netto 34,6%. Także inne wskaźniki – jak ROE 25,8%, czy ROA 13,4% są najwyższe spośród osiągniętych przez spółki deweloperskie notowane na GPW. Należy zarazem podkreślić, że wyniki te odnotowaliśmy przy stale rosnących na rynku kosztach materiałów i robocizny oraz deficycie firm wykonawczych.

Dobra koniunktura na rynku przełożyła się na bardzo silną konkurencję przy nabywaniu gruntów pod nowe inwestycje. Od początku działalności naszą strategią jest uzupełnianie banku ziemi jedynie o takie inwestycje, z których możliwe będzie osiągnięcie rentowności netto na poziomie nie niższym niż 20%. Było to możliwe także i w zeszłym roku. Łącznie w roku 2017 i po dniu bilansowym nabyliśmy i zakontraktowaliśmy 9 ha dla ok. 2 300 lokali za kwotę 75 mln PLN, co oznacza cenę ok. 33 tys. PLN/lokal. Obecnie prowadzimy inwestycje dla ponad 1500 lokali oraz przygotowujemy kolejne 4 800 lokali w oparciu o bank ziemi o powierzchni ponad 28 ha za 226 mln PLN, czyli ok. 36 tys. PLN/lokal. Zasób ten jest silnym fundamentem dalszego rozwoju Spółki i powtarzalnego osiągania bardzo dobrych wyników finansowych przez kolejne pięć lat.

W 2017 roku dokonaliśmy dwóch emisji obligacji o łącznej wartości 175 mln PLN oraz wykupiliśmy trzy wcześniejsze serie za 100 mln PLN, z czego dwie przed terminem. Dzięki tym emisjom poprawiliśmy parametry finansowe obligacji i przesunęliśmy terminy zapadalności całości długu na lata 2020–2021. Spółka na koniec roku miała bardzo dobrą strukturę bilansu. Zadłużenie netto spadło do 40 mln PLN, zaś stan gotówki osiągnął poziom 135 mln PLN. Zapewniliśmy sobie ponadto dostępność kredytów na dalsze 120 mln PLN.

Mam przekonanie, że na coraz bardziej wymagającym i konsolidującym się rynku, na którym działają bardzo mocne kapitałowo podmioty, w najlepiej pojętym interesie Spółki i akcjonariuszy leży jej szybki rozwój. Do tego potrzebne są bardzo silne fundamenty finansowe. Dlatego zdecydowaliśmy, aby za 2017 rok zarekomendować wypłatę dywidendy w wysokości 0,84 PLN na akcję. Stanowi ona 19,7% skonsolidowanego zysku netto. Resztę środków przeznaczymy na zakup gruntów i dalszy dynamiczny rozwój Spółki.

Jednocześnie wierzę, że dzięki obecnie podjętym działaniom, w kolejnych latach możliwe będzie przeznaczanie na dywidendę większej kwoty. Dlatego modyfikujemy politykę dywidendową, podnosząc na najbliższe lata maksymalny poziom dywidendy do 50% skonsolidowanego zysku netto. Mam nadzieję, że jak dotąd – zysku rokrocznie wyższego.

Dziękując Państwu za dotychczas okazane zaufanie, życzę wielu okazji do wspólnego zadowolenia z dalszego rozwoju Spółki.

Z wyrazami szacunku,

Bartosz Kuźniar, prezes zarządu LOKUM DEWELOPER S.A.