



Szanowni Państwo,

miniony rok był okresem wyzwań dla branży deweloperskiej, która po kilku latach stabilnego wzrostu zaczęła doświadczać pierwszych napięć typowych dla szczytu koniunktury.

Wzrost płac w gospodarce i napływ nowych mieszkańców do dużych miast – w tym szczególnie obcokrajowców – wzmacniał popyt na najem lokali, przez co zakup mieszkań stał się atrakcyjną formą inwestowania kapitału, a nawet modą. Nie pozostało to bez wpływu na ich ceny, które wzrosły średnio o kilkanaście procent. Jednocześnie opóźnienia w wydawaniu decyzji administracyjnych w roku wyborów samorządowych istotnie ograniczały ofertę deweloperów. Popyt na mieszkania zaowocował zwiększonym popytem na grunty pod zabudowę, windując ich ceny o kilkadziesiąt procent. Duża ilość uruchomionych wcześniej budów, która spowodowała niedobór pracowników i materiałów budowlanych przy jednoczesnym wzroście cen mieszkań, rozbudziła apetyty wykonawców, co doprowadziło do wzrostu kosztów realizacji o blisko jedną czwartą.

Zadbaliśmy, aby możliwie jak najlepiej wykorzystać czas prosperity na rynku i zmniejszyć dotkliwość negatywnych czynników na bieżące i przyszłe wyniki Spółki. Osiągnięty cel sprzedażowy ponad 1000 lokali, pomimo szczupłej oferty i konieczności istotnego podnoszenia przez nas cen mieszkań w trakcie roku, znakomite wyniki finansowe, oraz strategiczne zakupy gruntów, najlepiej to potwierdzają.

W rok 2019 wchodzimy z dużo mniejszą, niż zakładaliśmy, ilością mieszkań w ofercie i realizacji, co jest skutkiem przedłużających się procesów wydawania decyzji administracyjnych. Zdajemy sobie sprawę, że przejściowo odbije się to negatywnie na wolumenie sprzedaży oraz ilości przekazania w przyszłym roku.

W dłuższej perspektywie rok 2018 zapamiętamy przede wszystkim przez pryzmat powiększenia banku ziemi zakontraktowanej w korzystnej cenie. Grunty te pozwolą nam osiągać ponadprzeciętne rentowności w kilku kolejnych latach.

Zaznaczyć należy, że w 2018 roku, pomimo trudności rynkowych, terminowo ukończyliśmy wszystkie przewidziane budowy. Pozwoliło to nam przekazać rekordową ilość lokali w historii Spółki – 900 sztuk, co stanowi wzrost o 39% względem roku 2017. Wśród nich znalazło się 330 lokali z dwóch pierwszych inwestycji zrealizowanych na rynku krakowskim.

W ślad za przekazaniem odnotowaliśmy rekordowy przychód 322 mln PLN (wzrost o 46%), jak też EBITDA 98 mln PLN (wzrost o 38%). Zysk netto przekroczył 73 mln PLN.

W 2018 roku wypracowaliśmy jedno z najwyższych, spośród spółek deweloperskich notowanych na GPW, wskaźniki rentowności. Rentowność brutto ze sprzedaży osiągnęła poziom 36%, rentowność EBITDA 30%, rentowność netto 23%, ROE 21%, ROA 10%.

Zabezpieczyliśmy Spółkę przed nieuchronnym wzrostem cen ziemi, nabywając grunty na kilka lat do przodu, dzięki kontrakcji ponad 26 ha dla ok. 5,3 tys. lokali za niespełna 202 mln PLN. Łącznie nasz bank ziemi obejmuje obecnie grunty o powierzchni 48 ha dla 11 tys. lokali przy średnim koszcie ok. 30 tys. PLN/lokal. Jest to solidna podstawa do osiągnięcia powtarzalnych, ponadprzeciętnych rentowności.



Niezależnie od tych zakupów obniżyliśmy stan zadłużenia finansowego netto Spółki na koniec roku do poziomu 35 mln PLN i podnieśliśmy stan środków pieniężnych do 140 mln PLN.

Pozwala to nam zarekomendować Państwu wypłatę rekordowej w historii Spółki dywidendy w wysokości 2,00 PLN na akcję (tj. łącznie 36 mln PLN, co stanowi 49% skonsolidowanego zysku netto), przy jednoczesnym obniżeniu zadłużenia spółki – poprzez przedterminowy wykup obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej 75 mln PLN, którego dokonaliśmy 22 marca 2019 r.

Mamy świadomość wyzwań, jakie czekają nas w bieżącym roku. Nasze działania koncentrować się będą na umacnianiu pozycji wiodącego dewelopera we Wrocławiu i powieleniu skali biznesu w Krakowie. Oznaczać to będzie przede wszystkim uzyskanie pozwoleń na budowę i wprowadzanie do realizacji doskonale położonych, dużych inwestycji z posiadanego banku ziemi. Jak zawsze będą to wysokiej jakości osiedla tworzone z myślą o ich mieszkańcach, naszych Klientach. Miejsca, które staną się centrum ich życia.

Wierzę, że nasze działania budują Państwa zaufanie do Spółki, które pozwoli Państwu cieszyć się wraz z nami z przyszłych owoców naszej dzisiejszej pracy.

Z wyrazami szacunku,

---

Bartosz Kuźniar, prezes zarządu LOKUM DEWELOPER S.A.