

28 marca 2025 r.

Szanowni Państwo,

Rok 2024 w Polsce był kolejnym okresem niestabilnych warunków rynkowych – odnotowany został wprawdzie spadek poziomu inflacji, jednakże wysoki poziom stóp procentowych i sytuacja za wschodnią granicą kraju wywierają silny negatywny wpływ na aktywność gospodarczą oraz poziom inwestycji zarówno krajowych, jak i zagranicznych. Czynniki te przedkładają się również na rynek mieszkaniowy – trudniejszy dostęp do kredytów hipotecznych oraz duża niepewność co do perspektyw wzrostu gospodarczego spowodowały w drugiej połowie 2024 rok ograniczenie popytu na nową powierzchnię mieszkaniową i zatrzymanie wzrostu cen na rynku pierwotnym. Analogiczne uwarunkowania rynkowe mają również wpływ na segment wynajmu powierzchni komercyjnych.

Pomimo sytuacji rynkowej rok 2024 pod względem sprzedaży był rekordowy w historii działalności JHM DEVELOPMENT. W tym czasie przekazaliśmy nabywcom na terenie całego kraju 581 lokali mieszkalnych i użytkowych. Wynik ten jest efektem pracy lat ubiegłych i konsekwentnej realizacji strategii wzrostu na nowych rynkach, w tym przede wszystkim w dużych aglomeracjach miejskich.

Wzrost sprzedaży w segmencie deweloperskim przełożył się bezpośrednio na osiągnięcie rekordowych w historii Grupy przychodów ze sprzedaży, które wyniosły 301,48 mln zł. Wynik operacyjny EBIT wyniósł 37,48 mln zł, natomiast na poziomie zysku netto odnotowaliśmy 22,28 mln zł. Pogorszenie wyniku pomimo zwiększenia skali działalności i wysokiej rentowności w segmencie deweloperskim spowodowane jest stratą wygenerowaną w wyniku nieszczęśliwego zdarzenia jakim był pożar Centrum Handlowego Marywilka 44 w Warszawie.

Tragiczny pożar jaki miał miejsce w nocy 12 maja 2024 r. doprowadził do zniszczenia największego aktywa, którego właścicielem była spółka Marywilka 44, a mianowicie Centrum Handlowego Marywilka 44 i istotnego ograniczenia działalności Spółki w ramach segmentu wynajmu powierzchni komercyjnych. Aktualnie aktywność handlowa w Kompleksie Handlowym Marywilka 44 realizowana jest w ramach ocalałego budynku Parku Handlowego oraz w Tymczasowym Miasteczku Handlowym, które udało się zorganizować w kilka miesięcy po pożarze.

Pozytywny wpływ na rentowność Grupy miały natomiast wyniki JHM DEVELOPMENT S.A., w tym przede wszystkim poprawa rentowności sprzedaży produktów deweloperskich, uwarunkowana marżą zrealizowaną na sprzedawanych w ciągu roku inwestycjach – głównie oddanych do użytkowania projektach w Łodzi (*Helenów Park* – 180 lokali), Skierniewicach (*Apartmenty Widok I etap* – 144 lokale) oraz Katowicach (*Apartmenty Mikusińskiego* – 43 lokale).

W zakresie rozbudowy posiadanego banku ziemi w 2024 r. udało nam się zakończyć transakcję związaną z nabyciem przez JHM DEVELOPMENT S.A. nieruchomości położonej w Łodzi, stanowiącej teren po dawnej elektrociepłowni EC-2. W ramach tego projektu planujemy wieloletnie zamierzenie

inwestycyjne na około 2500 mieszkań wraz z częścią komercyjną. Udało nam się również podpisać umowę zakupu nieruchomości położonej w Bydgoszczy – w ramach tego projektu powstanie około 500 mieszkań. Spółka podjęła również działania, które umożliwiły nabycie na początku bieżącego roku nieruchomości w Skierniewicach i Mszczonowie.

W nadchodzącym roku, pomimo relatywnie trudnej sytuacji rynkowej, dołożymy wszelkich starań, aby kontynuować przyjętą strategię rozwoju, której główne cele to zwiększanie skali działalności przy utrzymaniu poziomu rentowności.

Obecnie prowadzimy prace budowlane w ramach czterech przedsięwzięć deweloperskich: w Mszczonowie (*Nova Dworcowa Apartamenty* – 167 lokali), Jastrzębiej Górze (*Apartamenty Bałtyk* – I i II etap, łącznie 274 lokale), Skierniewicach (*Apartamenty Widok* II etap – 200 lokali oraz *Apartamenty Sobieskiego* – 74 lokale). Łącznie w budowie posiadamy 715 mieszkań, które zostaną przekazane klientom w latach 2025 – 2027.

Przygotowujemy się również do uruchomienia nowych projektów – szacujemy, że w 2025 r. uda nam się rozpocząć budowę trzech kolejnych inwestycji deweloperskich: w Żyrardowie, Koninie oraz Poznaniu, w ramach których łącznie powstanie około 700 mieszkań. Jednocześnie prowadzimy intensywne działania mające na celu zarówno uzyskanie decyzji administracyjnych na budowę na gruntach już posiadanych, jak i zmierzające do nabycia gruntów z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe. Równoległe prowadzone są prace mające na celu odbudowę Centrum Handlowego Marywilska 44.

Nasza długoterminowa strategia zakłada budowę silnego, ogólnopolskiego dewelopera o bardzo dobrej reputacji i ugruntowanej pozycji rynkowej. Mam przekonanie, że nasz doświadczony i wykwalifikowany zespół oraz silna pozycja finansowa umożliwią nam realizację tego zamierzenia.

Szanowni Państwo, dziękuję za zainteresowanie działalnością Grupy JHM DEVELOPMENT i zaufanie jakim nas obdarzacie oraz zachęcam do lektury załączonego raportu za 2024 rok.

Z poważaniem,

Kaja Mirgos-Kwiatkowska

Prezes Zarządu
JHM DEVELOPMENT S.A.