

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 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.

Pomimo sytuacji rynkowej rok 2024 pod względem sprzedaży i osiągniętych wyników finansowych był rekordowy w historii działalności JHM DEVELOPMENT S.A. 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 przełożył się bezpośrednio na zwiększenie przychodów i zysków na wszystkich poziomach operacyjnych. Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 270,41 mln zł oraz wynik operacyjny EBIT na poziomie 72,51 mln zł. Zysk na poziomie netto wyniósł 57,32 (wzrost o 245 % r/r). Poprawa wyniku to zarówno efekt zwiększenia skali działalności przy niewielkim wzroście kosztów stałych, jak i poprawy rentowności sprzedaży. Wpływ na rentowność miał przede wszystkim miks sprzedawanych w ciągu roku inwestycji deweloperskich – głównie oddanych do użytkowania projektów w Łodzi (*Helenów Park* – 180 lokali), Skierniewicach (*Apartamenty Widok I etap* – 144 lokale) oraz Katowicach (*Apartamenty Mikusińskiego* – 43 lokale).

W zakresie gruntów w 2024 r. udało nam się dokończyć 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 4 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 Skierniewicach (*Apartamenty Sobieskiego* – 74 lokale). Łącznie w budowie mamy 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 pozyskanie pozwoleń na budowę na gruntach już posiadanych, jak i zmierzające do nabycia gruntów z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe. Naszym strategicznym celem jest pozyskanie atrakcyjnych terenów inwestycyjnych, gdzie docelowo możliwa będzie realizacja nowych projektów deweloperskich.

Nasza 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.

W tym miejscu należy wskazać, że w drugiej połowie 2024r. w wyniku zmian organizacyjnych w Grupie Kapitałowej MIRBUD, JHM DEVELOPMENT S.A. stała się jednostką dominującą wobec spółki Marywilska 44 Sp. z o. o. Tragiczny pożar jaki miał miejsce w nocy 12 maja 2024r. doprowadził do zniszczenia największego aktywa, którego właścicielem była spółka Marywilska 44, a mianowicie Centrum Handlowego Marywilska 44. Aktualnie działalność handlowa w Kompleksie Handlowym Marywilska 44 realizowana jest w ramach ocalałego budynku Parku Handlowego oraz w Tymczasowym Miasteczku Handlowym, które udało się zorganizować w kilka miesięcy po pożarze. Działalność spółki Marywilska 44. obejmuje zarządzenie tymi obiektami oraz realizację działań zmierzających do odbudowy zniszczonego Centrum Handlowego.

Szanowni Państwo, dziękuję za zainteresowanie działalnością JHM DEVELOPMENT S.A. 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.