

Skierniewice, dnia 10 marca 2017 r.

Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze,

W imieniu Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. przekazuję Państwu Raport Roczny Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT i Raport Roczny Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. Znajdą w nich Państwo wypracowane wyniki oraz zarys najważniejszych wydarzeń mających miejsce w roku 2016, a także planowane działania na kolejne lata.

Rok 2016 był dla całej Grupy Kapitałowej rokiem wyjątkowej pracy, której efekty zaczynają już być widoczne w naszych wynikach. Rozpoczęliśmy wiele projektów, które w długoterminowej perspektywie wpłyną na znaczne zwiększenie naszych przychodów, zysku oraz poprawią rentowność Spółek. Mam tu na myśli, zarówno rozpoczęte inwestycje mieszkaniowe jak i od dawna zapowiadaną rozbudowę Centrum Handlowego MARYWILSKA 44.

Jako Grupie udało nam się osiągnąć zakładane wyniki, jednak jestem głęboko przekonana, że jest to początek dalszego dynamicznego rozwoju Spółek naszej Grupy. Naszym skromnym sukcesem, jest uzyskanie, mimo trudnego początku 2016 roku, wyników zbliżonych do tych z 2015 roku. I tak spółka JHM DEVELOPMENT S.A. w 2016 roku uzyskała sprzedaż na poziomie 41,0 mln zł. Jest to zadowalające osiągnięcie, biorąc pod uwagę fakt, że w pierwszych kwartałach bazowaliśmy wyłącznie na inwestycjach zrealizowanych w latach ubiegłych. Udało nam się także, mimo dużej konkurencji na rynku, uzyskać wzrost wartości przychodów ze sprzedaży usług wynajmu – z 37,3 mln zł do 37,8 mln zł. Dzięki temu rok 2016 Grupa zamknęła przychodami na poziomie ponad 80 mln zł, porównywalnym do wyniku uzyskanego w roku 2015.

Podkreślenia również wymaga fakt uzyskania przez Grupę zysku netto niemal dwukrotnie wyższego niż w roku 2015, na co istotny wpływ miała aktualizacja wyceny nieruchomości w segmencie wynajmu powierzchni handlowych.

Działalność deweloperska

Tak jak niejednokrotnie podkreślałam w pierwszych trzech kwartałach 2016 roku, sprzedaż opierała się wyłącznie na inwestycjach zrealizowanych w latach ubiegłych, co znacznie utrudniało osiągnięcie wysokich przychodów ze sprzedaży. Jednak dzięki intensywnej pracy uzyskane w listopadzie pozwolenia na użytkowanie budynków mieszkalnych w dwóch perspektywicznych lokalizacjach, pozwoliły na rozpoczęcie przekazania tych lokali i ich sprzedaż. W rezultacie aż 45% rocznej sprzedaży przypadło na dwa ostatnie miesiące roku. Tym samym rok 2016 zakończyliśmy wynikiem na poziomie poprzedniego roku.

Jeszcze w tym roku oddamy do użytkowania dwie inwestycje: w Katowicach oraz w Rumi. Będziemy również sukcesywnie kończyć rozpoczęte w ubiegłym roku nowe projekty w Łowiczu i w Skierniewicach oraz kolejne etapy osiedli w Brzezinach i w Żyrardowie. Liczę, że przełoży się to na poziom sprzedaży w najbliższych dwóch latach.

Strategia Spółki na najbliższe lata zakłada działania dwutorowe. Z jednej strony kontynuujemy wdrażanie projektów na znanych nam rynkach w miastach średniej wielkości i jednocześnie uruchomiamy kolejne inwestycje w miastach liczących powyżej 300 tys. mieszkańców.

Doświadczenie zdobywane na konkurencyjnym rynku katowickim będziemy wykorzystywać w Bydgoszczy, kolejnym dużym i perspektywnym rynku. Decyzja o wejściu na ten właśnie rynek poparta była wnikliwymi analizami potwierdzającymi możliwość uzyskania zarówno wysokiego wolumenu jak i wysokiej rentowności sprzedaży. Mimo, że rozpoczęcie inwestycji planowane jest na początek roku 2018 już dzisiaj widzimy ogromne zainteresowanie tą lokalizacją, co z pewnością przełoży się na efektywną sprzedaż.

Dbając o coraz bogatszą ofertę na następne lata przygotowujemy również inne projekty mieszkaniowe, będące zarówno kolejnymi etapami istniejących już i cieszących się dużym zainteresowaniem inwestycji, jak również poszukujemy nowych atrakcyjnych gruntów.

Wielokrotnie pytają Państwo o zapowiadane wejście na rynek warszawski. Zapewniam Państwa, że nasza strategia w tym zakresie nie uległa zmianie. W dalszym ciągu zarówno aglomeracja warszawska jak i trójmiejska jest w sferze naszych zainteresowań. Jesteśmy na etapie poszukiwania atrakcyjnych nieruchomości, na których inwestowanie pozwoli nam na osiągnięcie zamierzonych celów.

Jestem głęboko przekonana, że przyjęta przez nas strategia rozwoju Spółki JHM DEVELOPMENT S.A., a także rozpoczęte inwestycje zapewnią stabilny wzrost przychodów w kolejnych latach.

Działalność wynajmu powierzchni handlowych

Zdecydowana większość przychodów Grupy z segmentu najmu powierzchni handlowych realizowana jest przez Spółkę MARYWILSKA 44 w Warszawie. Stabilny poziom przychodów ze sprzedaży i rosnący poziom rentowności netto potwierdzają silną pozycję Centrum Handlowego MARYWILSKA 44. Osiągnięty w 2016 roku wskaźnik komercjalizacji na poziomie 95% jest najlepszym wynikiem z dotychczas osiągniętych przez Spółkę i mam nadzieję, że ten trend wzrostowy zostanie utrzymany w kolejnych latach.

Od dawna zapowiadana rozbudowa Centrum Handlowego w 2016 roku stała się faktem. Jest to z całą pewnością przełomowy etap rozwoju Spółki MARYWILSKA 44. Nowy obiekt o powierzchni 12 000 m² znajdzie się w bezpośrednim sąsiedztwie CH MARYWILSKA 44 na warszawskiej Białołęce. Powstający Wodny Park Handlowy MARYWILSKA 44 rozszerzy obecną ofertę modową o artykuły dla domu, a także zapewni strefę rekreacyjno-sportową oraz możliwości realizacji hobby. Otwarcie Wodnego Parku Handlowego zaplanowano na przełom września i października 2017 roku. Powiększona o 20% powierzchnia najmu Centrum Handlowego przy zachowaniu kosztów stałych na obecnym poziomie przełoży się bezpośrednio zarówno na wzrost przychodów jak i na znaczący wzrost rentowności.

W segmencie komercyjnym kontynuowana będzie również strategia wynajmu obiektów handlowych, realizowana obecnie w ramach spółek celowych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. Wskaźnik komercjalizacji obiektów zarządzanych w ramach obu Spółek wynosi obecnie ponad 96%. Wierzę, że w tym roku osiągniemy 100%. Zarówno przychody jak i wynik finansowy netto wypracowany przez te spółki stanowią zauważalną pozycję w sprawozdaniach finansowych Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT.

Szanowni Państwo, na zakończenie chcę Państwu podziękować za dotychczasowe zaufanie, mam nadzieję, że wyniki 2016 roku podobnie jak my ocenicie jako satysfakcjonujące, a przyjęta przez nas strategia i rozpoczęte inwestycje również w Waszej ocenie będą dobrą podstawą do dalszego rozwoju Grupy. Ja osobiście jestem głęboko przekonana, że przyjęta przez nas strategia i realizowane



działania przyniosą Spółce i Grupie widoczne korzyści w następnych latach, co również przełoży się na jej dalszy wzrost wartości rynkowej i wycenę akcji Spółki.

Dziękuję Państwu za zaufanie konieczne dla realizacji naszej strategii, a klientom, partnerom biznesowym i pracownikom za współpracę oraz wkład wniesiony w rozwój Grupy JHM DEVELOPMENT.

Z wyrazami szacunku,

Regina Biskupska

Prezes Zarządu

