



Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze,

W imieniu Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. przekazuję na Państwa ręce Roczny Raport Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT oraz Roczny Raport Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. W niniejszym opracowaniu znajdują Państwo wypracowane przez nas wyniki finansowe oraz zarys najważniejszych wydarzeń w 2017 roku.

Z ogromną satysfakcją podsumowujemy poprzedni rok, ponieważ był to okres, w którym Grupa Kapitałowa zanotowała najwyższe w 10-cio letniej historii Spółki przychody ze sprzedaży, na poziomie niemal 140 milionów złotych. Na ten sukces złożyły się zarówno rekordowa liczba sprzedaży lokali mieszkalnych, jak również przychody płynące z wynajmu powierzchni handlowych w Centrum Handlowym MARYWILSKA 44 oraz przychody z działalności spółek celowych JHM1 sp. z o.o. i JHM2 sp. z o.o.

Rok 2017 był dla JHM DEVELOPMENT S.A. czasem efektów płynących ze strategii działania, konsekwentnie realizowanej w ostatnich latach. Strategia ta, polega na równoległym działaniu na rynkach nieruchomości średnich miast oraz stopniowego wkraczania na rynki dużych aglomeracji miejskich.

Jednocześnie odbudowujemy bank ziemi na potrzeby przyszłych inwestycji. Realizujemy strategię dywersyfikacji działań związanych z występowaniem ryzyk działalności podstawowej Grupy. Dzięki temu Grupa JHM DEVELOPMENT osiągnęła w 2017 roku rentowność na poziomie zysku netto 12,2% oraz wypracowała zysk netto o 53% wyższy w porównaniu do roku 2016. Na ten wynik główny wpływ miało zakończenie budowy i oddanie do użytkowania dwóch dużych inwestycji: w Katowicach i Rumi, a także niewielkiej inwestycji w Łowiczu. Dzięki temu w 2017 roku sprzedano w sumie 369 lokali mieszkalnych, usługowych oraz domów jednorodzinnych. Wśród nich znalazły się również ostatnie lokale z inwestycji, które były realizowane w poprzednich latach, tj. przy ulicy Hubala w Bełchatowie, Głowackiego w Brzezinach, Rawskiej w Skierniewicach oraz I etapu budowy Osiedla Diamentowego w Koninie przy ulicy Berylowej. Dla porównania- w 2016 roku liczba sprzedanych lokali wyniosła 176.

Na zakończenie poprzedniego roku JHM DEVELOPMENT S.A. zanotowała jeszcze jeden niespotykany dotąd wzrost, który wprawdzie nie miał wpływu na wynik finansowy roku 2017, ale dzięki któremu Zarząd Spółki może z dużym optymizmem myśleć o realizacji celów wyznaczonych na rok 2018. Mam na myśli liczbę podpisanych umów deweloperskich i przedwstępnych. W porównaniu do 106 tego rodzaju umów podpisanych na koniec 2016 roku, na koniec 2017 roku Spółka odnotowała 226 umów deweloperskich i przedwstępnych. Jest to jeden z czynników, dzięki którym możemy optymistycznie prognozować utrzymanie tempa rozwoju JHM DEVELOPMENT w kolejnych latach.

Dla zaspokojenia popytu na rynku nieruchomości w 2017 roku Spółka rozpoczęła budowę kolejnych, dużych inwestycji: w Zakopanem przy ulicy Szymony oraz w Skierniewicach przy ulicy Reymonta. Realizacja powyższych projektów pozwoli w niedalekiej przyszłości na wprowadzenie do sprzedaży pakietu 453 lokali mieszkalnych. Nadal kontynuowana jest też realizacja mniejszych inwestycji w Brzezinach, Łowiczu i Żyrardowie. Oddanie tych obiektów do użytkowania przewidziano na lata 2018 i 2019.



Rekordowe wyniki osiągnięte w ubiegłym roku nie zwalniają nas od dalszej, ciężkiej pracy i stałej kontroli efektywności przyjętej strategii działania. W kolejnych latach Spółka planuje dalszy rozwój na rynkach nieruchomości średnich miast, przy coraz bardziej zdecydowanej aktywności na rynkach dużych aglomeracji. W planach są zakupy zarówno dużych działek, pozwalających na realizację inwestycji o wielkości 300 i więcej lokali, jak również mniejszych, uzupełniających portfel oferowanych produktów. Dlatego też w 2017 roku dokonaliśmy zakupów dużej nieruchomości w Bydgoszczy przy ul. Fordońskiej i Żabiej oraz mniejszej, w Sochaczewie przy ul. Żeromskiego. Inwestycje te zasiły nasz bank ziemi, który na koniec 2017 roku wyniósł ponad 42 ha. Nadal dokonujemy analiz ofert sprzedaży działek w Warszawie, lecz w ostatnim czasie coraz większą uwagę poświęcamy poszukiwaniu nieruchomości na rynku trójmiejskim. Działając od lat w Rumi chcemy poszerzyć skalę działalności w tym regionie. Coraz bardziej perspektywnym rynkiem staje się dla nas również Łódź. Aktualnie są prowadzone przez Zarząd Spółki zaawansowane rozmowy dotyczące zakupu nieruchomości w tej właśnie aglomeracji.

Poprzedni rok był dla Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT przełomowy nie tylko z powodu rekordowych wyników sprzedaży w zakresie działalności deweloperskiej. W przychodach Grupy Kapitałowej blisko 42 miliony zł to przychody z działalności związanej z najmem nieruchomości. Ten wynik jest zasługą działalności Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 w Warszawie. Centrum Handlowe o powierzchni 68 000 m² GLA w roku 2017 utrzymało wysoki poziom 94% komercjalizacji obiektu. Pod koniec 2017 roku został oddany do użytkowania Wodny Park Handlowy MARYWILSKA 44, który zwiększył potencjał Centrum do 80 000 m² GLA. Park Handlowy ma uroznać dotychczasową ofertę Centrum o różnorodne artykuły związane z wyposażeniem domu, zapewniając przy tym odwiedzającym swobodny dostęp do strefy rekreacyjno-sportowej.

Pełna komercjalizacja jest przewidziana w I kwartale 2018 roku dlatego skutków finansowych w postaci znaczących przychodów i zysków na koniec 2017 roku Spółka jeszcze nie zanotowała. Pierwsze efekty realizacji tej inwestycji pojawią się w roku 2018.

Szanowni Państwo, analizując aktualną sytuację rynkową oraz sytuację w jakiej znajdują się spółki Grupy Kapitałowej jestem przekonana, że 2018 rok przyniesie dalszy wzrost wartości rynkowej i wyceny akcji Spółki.

Pragnę Państwu gorąco podziękować za zaufanie, konieczne dla realizacji naszej strategii. Dziękuję również naszym klientom, partnerom biznesowym i pracownikom za współpracę oraz wkład wniesiony w osiągnięte sukcesy. Wszystkich Państwa zapraszam do wnikliwej lektury załączonego raportu.

Z wyrazami szacunku,

Regina Biskupska

Prezes Zarządu