



Szanowni Państwo,

W imieniu Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A przekazuję Państwu Raport Roczny Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT oraz raport jednostkowy JHM DEVELOPMENT S. A. przedstawiający naszą działalność w 2013 roku.

Rok 2013 był dla spółek grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT okresem realizacji strategii dywersyfikacji w trzech podstawowych obszarach działalności - działalności deweloperskiej, wynajmu i zarządzanie halami targowymi oraz wynajmu obiektów komercyjnych dla ogólnopolskich sieci handlowych. Działalność deweloperska prowadzona była przez spółkę dominującą JHM DEVELOPMENT S. A., zarządzanie Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44 w Warszawie prowadzono w ramach spółki Marywilska 44 Sp. z o.o., a zarządzanie oddanymi do użytkowania pod koniec 2012 roku obiektami handlowymi dla sieci handlowych NOMI i BIEDRONKA realizowano w ramach spółek celowych JHM 1 Sp. z o. o. i JHM 2 Sp. z o.o.

Dla spółki dominującej JHM DEVELOPMENT S. A. rok ubiegły, podobnie jak dla całej branży deweloperskiej był rokiem trudnym. Udało się znaleźć nabywców na 114 mieszkań i domów w inwestycjach znajdujących się w bogatej ofercie Spółki. Jest to liczba istotnie mniejsza niż w roku poprzednim kiedy sprzedano 186 lokali mieszkalnych. Na wynik sprzedaży wpływ miało kilka czynników. Najważniejszym z nich było opóźnienie terminu oddania do użytkowania dwóch inwestycji deweloperskich – budowy I etapu Osiedla Diamentowego w Koninie i I etapu osiedla Okrzejówka w Żyrardowie. Inwestycja w Koninie obejmuje budowę dwóch budynków wielorodzinnych o 144 lokalach mieszkalnych o powierzchni 7,4 tys. m² PUM, natomiast inwestycja w Żyrardowie to 88 lokali mieszkalnych o powierzchni 4,3 tys. m² PUM. Opóźnienie terminu zakończenia inwestycji nastąpiło z przyczyn niezależnych od Spółki i zostaną one zakończone w pierwszej połowie 2014 roku. Trzeba zaznaczyć, że obydwie inwestycje cieszą się zainteresowaniem klientów, podpisywane są umowy deweloperskie, a ponieważ Spółka prezentuje przychody ze sprzedaży mieszkań oddanych do użytkowania, umowy deweloperskie podpisywane w roku 2013 dla tych inwestycji zwiększą przychody roku 2014.

Poza wymienioną wyżej przyczyną, na osiągnięte wyniki sprzedaży wpływ miała ostrożna polityka banków w przyznawaniu kredytów hipotecznych, która w dalszym ciągu ograniczała dostępność kredytów hipotecznych będących obecnie głównym źródłem finansowania zakupu mieszkania. Dzieło się tak pomimo niższych stóp procentowych co powinno zwiększać zdolność kredytową klientów. Spółka w odpowiedzi na tę sytuację kontynuowała sprzedaż mieszkań w systemie ratalnym, bez udziału banku.

Kolejnym czynnikiem wpływającym na osiągnięte wyniki sprzedaży był brak w 2013 roku rządowych programów wsparcia nabywania mieszkań. Program „Rodzina na swoim” zakończył funkcjonowanie w roku 2012, a program „Mieszkanie dla Młodych” wszedł w życie od początku bieżącego roku. Spółka liczy na pozytywny wpływ nowego programu na poziom sprzedaży, tym bardziej że blisko 30% mieszkań znajdujących się w ofercie JHM DEVELOPMENT S.A. spełnia kryteria programu „MdM”.

Wobec dużego zainteresowania w roku 2013 wynajmem części apartamentów w położonym na półwyspie helskim apartamentowcu FOKA oraz uwzględniając dobrą

rentowność tej działalności, Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. zdecydował o rozszerzeniu zakresu tej działalności. W sezonie turystycznym w bieżącym roku dla potrzeb wynajmu udostępnionych zostanie 52 luksusowe apartamenty w tym obiekcie. Wpłynie to pozytywnie na wyniki tego nowego segmentu działalności Spółki. Liczymy również na efekt marketingowy znajdujących się w dalszym ciągu w ofercie sprzedaży apartamentów, które coraz częściej traktowane są jako inwestycja kapitałowa konkurencyjna dla lokat bankowych.

Na podkreślenie zasługują dobre wyniki spółki zależnej MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. osiągnięte w 2013 roku. Zarówno stabilny poziom przychodów ze sprzedaży, jak i rosnący poziom rentowności netto potwierdzają ugruntowaną pozycję centrum handlowego CHT MARYWILSKA 44 na mapie obiektów handlowych Warszawy. Na tle wyników konkurencji osiągnięty poziom 90% komercjalizacji dostępnej powierzchni należy uznać za wynik bardzo dobry. Konsekwentne dążenie do stabilizacji grona najemców i umocnienia pozycji rynkowej Centrum przekłada się na rosnącą liczbę klientów odwiedzających Centrum.

Spółka planuje dalszą rozbudowę o kolejne dwie hale o łącznej powierzchni ok. 20.000 m² i wiąże rozpoczęcie inwestycji z poprawą sytuacji makroekonomicznej. Warunkiem koniecznym do uruchomienia inwestycji jest podpisanie umów przedwstępnych z potencjalnymi najemcami na poziomie komercjalizacji zapewniającym opłacalność przedsięwzięcia. Efektem realizacji tych planów inwestycyjnych będzie wzrost przychodów Spółki oraz wzrost rentowności.

Na koniec nie sposób nie wspomnieć o działalności spółek celowych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. dla których rok 2013 był pierwszym pełnym okresem działalności w zakresie wynajmu pawilonów handlowych branży „Dom i Ogród” dla potrzeb sieci handlowej NOMI oraz pawilonów handlowych branży spożywczej i przemysłowej dla potrzeb sieci handlowej BIEDRONKA. Zarówno przychody jak i wypracowany wynik finansowy netto stanowiły zauważalną pozycję w sprawozdaniach finansowych Grupy Kapitałowej.

Chcemy kontynuować budowę i wynajem kolejnych takich obiektów w przyszłości, spodziewamy się, że będą one odgrywać istotną rolę w strukturze przychodów. W strategii Grupy Kapitałowej inwestycje komercyjne są uzupełnieniem dla oferty sprzedaży powierzchni mieszkaniowej, która w dalszym ciągu pozostaje naszą podstawową działalnością.

W imieniu Zarządu oraz własnym dziękuję naszym Akcjonariuszom i Klientom za zaufanie w zdolność realizacji naszej strategii oraz Członkom Rady Nadzorczej – za wsparcie w procesie rozwoju Grupy JHM DEVELOPMENT. Wierzę, że działania podejmowane przez spółki Grupy w kolejnym roku ich działalności będą się przekładały na coraz lepsze wyniki, a tym samym na wzrost ich wartości. Dołożymy wszelkich starań, by Grupa JHM DEVELOPMENT rozwijała się dynamicznie, z korzyścią dla obecnych i przyszłych Akcjonariuszy.

Z wyrazami szacunku

Prezes Zarządu

Halina Mirgos

