

Skierniewice, dnia 11 marca 2016 r.

*Szanowni Państwo,*

W imieniu Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. niniejszym przekazuję Państwu raporty roczne Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT oraz Spółki JHM DEVELOPMENT S. A., które przedstawiają wyniki finansowe wypracowane w 2015 roku.

Miniony rok podsumowujemy z satysfakcją, ponieważ był to kolejny pomyślny okres-działalności.

JHM DEVELOPMENT S.A. zamknęła 2015 rok sprzedażą 195 lokali mieszkalnych. Jest to niewątpliwy sukces Spółki, która funkcjonuje na rynku deweloperskim od ponad pięciu lat. Wymaga podkreślenia, że dobry poziom sprzedaży został osiągnięty pomimo tego, iż w ubiegłym roku nie zakończono żadnej z nowych inwestycji realizowanych wówczas przez JHM DEVELOPMENT S.A., w związku z czym wartość umów deweloperskich zawartych w 2015 roku w trakcie realizacji tychże inwestycji nie podlegała uwzględnieniu w przychodach ze sprzedaży za ubiegły rok. Zostaną one bowiem wliczone do przychodów ze sprzedaży dopiero z chwilą oddania inwestycji do użytkowania.

Na podkreślenie zasługuje również fakt, iż w minionym roku Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zwiększyła rentowność sprzedaży na podstawowej działalności deweloperskiej z 15,0 % do 17,9% pomimo tego, że przychody ze sprzedaży osiągnęły nieco niższy poziom niż w 2014 roku. Świadczy to o zaaprobowaniu przez rynek polityki Spółki stosowanej w ubiegłym roku, polegającej na udzielaniu rabatów w niższej wysokości. Na dobre wyniki osiągnięte przez JHM DEVELOPMENT S.A. w 2015 roku miało wpływ również utrzymujące się ożywienie na pierwotnym rynku mieszkaniowym będące skutkiem m.in. dalszego spadku stóp procentowych. Niższe raty kredytów hipotecznych przełożyły się na wzrost zdolności kredytowej potencjalnych Klientów Spółki, co w połączeniu z dobrą ogólną kondycją gospodarki stanowiło silny bodziec do zakupu mieszkania na kredyt. Dodatkowym czynnikiem, który pozytywnie wpłynął na wynik sprzedaży mieszkań osiągnięty przez Spółkę w 2015 roku, był rządowy program „Mieszkanie dla Młodych” wprowadzony w 2014 roku.

Zdaniem Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. uzasadnione jest stwierdzenie, że branża deweloperska weszła na ścieżkę stabilnego wzrostu. a Zarząd dołoży wszelkich starań, aby możliwie najlepiej i najpełniej wykorzystać ten trend.

Należy zaznaczyć, że po konsekwentnym obniżaniu poziomu zapasów produktów gotowych na przestrzeni minionych lat, obecnie Spółka kontynuuje inwestycje, których realizacja została rozpoczęta w 2015 roku, tj.: w Katowicach – I etap osiedla „Twoja Dolina”, w Koninie -II etap „Osiedla Diamentowego”, w Rumi – II etap „Osiedla Królewskiego”, jak również kontynuuje budowę dwóch budynków wielorodzinnych w Łowiczu. W ramach ww. inwestycji powstanie łącznie około 600 mieszkań, a w przypadku niemal 150 z nich pozwolenie na użytkowanie zostanie uzyskane jeszcze w bieżącym roku. Będzie to miało pozytywny wpływ na wyniki sprzedaży w II półroczu 2016 roku i pozwoli na osiągnięcie wyników z ubiegłego roku lub nawet na ich przekroczenie.

W tym miejscu wskazuję, że w dalszej perspektywie Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. rozpocznie realizację kolejnych inwestycji w Skierniewicach, II etapu osiedla „Okrzejówka” w Żyrardowie, IV etapu „Osiedla Słonecznego” w Brzezinach i II etapu „Osiedla nad Zalewem” w Rawie Mazowieckiej. Inwestycje te zostaną zrealizowane na działkach będących obecnie w posiadaniu Spółki oraz na

selektywnie uzupełnianych gruntach w atrakcyjnych lokalizacjach, co da Spółce możliwość dynamicznego zwiększenia poziomu sprzedaży mieszkań w najbliższych latach.

Na podkreślenie zasługuje fakt, iż w 2015 roku dobre wyniki osiągnęła również spółka MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. działająca w segmencie komercyjnym. Wzrost poziomu przychodów ze sprzedaży oraz rosnący poziom rentowności netto potwierdzają ugruntowaną pozycję Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 na mapie obiektów handlowych Warszawy. Wysoki poziom komercjalizacji dostępnej powierzchni handlowej, który został osiągnięty w minionym roku, należy uznać za podstawę do generowania stabilnych przychodów i źródło poprawy rentowności. Stale rosnąca liczba Klientów odwiedzających Centrum przekłada się na stabilizację grona najemców, wiarygodnych płatników czynszu, co skutkuje umocnieniem pozycji rynkowej Centrum.

Spółka konsekwentnie dąży również do dalszej rozbudowy zarządzanych obiektów. W grudniu 2014 roku zakończono etap rozbudowy Centrum Handlowego Marywilska 44, w ramach którego zrealizowano część administracyjno-biurową, 11 lokali handlowych w Pasażu Głównym oraz przestronne patio przeznaczone do organizowania imprez wystawienniczych oraz okazjonalnych. W konsekwencji dotychczasowa powierzchnia obiektu uległa zwiększeniu o ponad 2 000 m<sup>2</sup>. Obecnie dobiega końca komercjalizacja ww. nowej części handlowej. Po zakończeniu rozbudowy łączna powierzchnia Centrum Handlowego wynosi już ponad 62 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, na której do dyspozycji Klientów znajduje się ponad 1 300 sklepów. Centrum Handlowe Marywilska 44 dysponuje parkingiem naziemnym na 4 500 samochodów. W ramach kolejnego etapu rozbudowy, planowanego na 2016 rok, w bezpośrednim sąsiedztwie Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 powstanie Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni 12 000 m<sup>2</sup>. Przy zachowaniu poziomu kosztów stałych, które są obecnie ponoszone przez spółkę, oddanie do użytkowania Parku Handlowego przełoży się bezpośrednio zarówno na wzrost przychodów jak i na znaczący wzrost rentowności Spółki.

Poza działalnością spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w segmencie komercyjnym, kontynuowana będzie również strategia budowy i wynajmu obiektów handlowych, realizowana obecnie w ramach spółek celowych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. Zarówno przychody jak i wynik finansowy netto wypracowany przez te spółki stanowią zauważalną pozycję w sprawozdaniach finansowych Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT. W strategii Grupy Kapitałowej inwestycje komercyjne o tym charakterze są uzupełnieniem dla oferty sprzedaży lokali mieszkalnych, która w dalszym ciągu pozostaje podstawową działalnością.

W imieniu Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. składam podziękowania Akcjonariuszom – za zaufanie konieczne dla realizacji strategii Spółki, natomiast Klientom, Partnerom biznesowym oraz Pracownikom – za współpracę oraz wkład wniesiony w rozwój Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT.

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. jest przekonany, że działania podejmowane przez spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT w kolejnym roku ich działalności będą miały odzwierciedlenie w jeszcze lepszych wynikach osiąganych przez spółki, co przełoży się na wzrost ich wartości, z korzyścią dla obecnych i przyszłych Akcjonariuszy.

Z wyrazami szacunku

Prezes Zarządu



Regina Biskupska