



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 2012 roku.

Ubiegły rok dla spółek Grupy JHM DEVELOPMENT był okresem konsekwentnej realizacji strategii dywersyfikacji w trzech podstawowych obszarach działalności. Obszary te to przede wszystkim działalność deweloperska będąca podstawową działalnością spółki dominującej JHM DEVELOPMENT S.A.

Drugi obszar to wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi. Działalność ta realizowana jest przez największą spółkę zależną Marywilska 44 Sp. z o.o., która zarządza największym centrum handlowym w Warszawie - Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44.

Wymienione dwa segmenty rynkowe W 2012 roku zostały uzupełnione o nowy obszar działalności w zakresie budowy, a następnie wynajmu obiektów komercyjnych dla ogólnopolskich sieci handlowych. Jest to dla nas nowy segment działalności i nowe źródło stabilnych przychodów w przyszłości. Działalność ta realizowana jest w ramach spółek celowych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o.

JHM DEVELOPMENT S.A. odnotowała w roku 2012 istotny wzrost ilości sprzedaży mieszkań. Udało się znaleźć nabywców na 186 mieszkań i domów. Oznacza to wzrost o 21% w stosunku do roku poprzedniego. Do tak dobrego wyniku przyczyniło się oddanie do użytkowania trzech znaczących w naszym portfelu inwestycji: w Helu, Bełchatowie oraz Skierniewicach. Wspomniane wyniki zostały osiągnięte w trudnych warunkach rynkowych spowodowanych trudnościami z uzyskaniem przez klientów kredytów hipotecznych będących obecnie głównym źródłem finansowania zakupu mieszkania, a także wysokich stóp procentowych, co jeszcze bardziej ograniczało dostępność kredytów. Zaostrzeniu polityki kredytowej przez banki towarzyszyły medialne informacje o nieuchronnym dalszym spadku cen mieszkań. Wpływało to dodatkowo na wstrzymywanie decyzji klientów dotyczących zakupu mieszkań na rynku pierwotnym. W konsekwencji powodowało to konieczność stosowania wyższych rabatów, co odbijało się negatywnie na wysokości możliwych do uzyskania marż.

Na wyniki naszej sprzedaży niewielki wpływ miał kończący się w roku 2012 rządowy program „Rodzina na swoim”, natomiast z pozytywnym odzewem Klientów spotkała się zaproponowana przez Spółkę oferta sprzedaży mieszkań bez udziału banku w systemie ratalnym.

W rok 2012 Spółka weszła z bogatą ofertą mieszkań, dostosowaną do oczekiwań Klientów adekwatną do sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz z bankiem ziemi, który zapewni dalszy rozwój Spółki w kolejnych latach.

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w roku 2012 dążyła do maksymalizacji poziomu komercjalizacji powierzchni w zarządzanym Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44. Osiągnięcie poziomu 90% komercjalizacji powierzchni należy uznać za wynik bardzo dobry. Spółka konsekwentnie dąży do stabilizacji grona najemców i do umocnienia pozycji rynkowej Centrum. Znajduje to odzwierciedlenie w rosnącej liczbie klientów odwiedzających Centrum. CHT MARYWILSKA 44 skutecznie wypełnia niszę rynkową pomiędzy galeriami o wysokim standardzie, a bazarami na terenie Warszawy i okolic.

Odnotowany przez Spółkę w roku ubiegłym spadek przychodów spowodowany jest mniejszymi wpływami z tytułu sprzedaży jednorazowego prawa do lokali, które w dwu poprzednich latach stanowiły istotny element przychodów.

Spółka planuje dalszą rozbudowę o kolejne dwie hale o łącznej powierzchni 20.000 m², wiążąc rozpoczęcie inwestycji z poprawą sytuacji makroekonomicznej oraz z podpisaniem umów przedwstępnych z potencjalnymi najemcami na poziomie zapewniającym opłacalność przedsięwzięcia.

JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. jako spółki celowe pod koniec roku 2012 rozpoczęły wynajem ukończonych i oddanych do użytkowania obiektów komercyjnych. W przypadku spółki JHM 1 Sp. z o.o. jest to położony w Starachowicach pawilon handlowy branży „Dom i Ogród” wynajmowany dla potrzeb sieci handlowej NOMI. W przypadku spółki JHM 2 Sp. z o.o. są to położone w Bielsku – Białej, Zabrze i Istebnej pawilony handlowe branży spożywczej i przemysłowej dla potrzeb sieci handlowej BIEDRONKA. Przychody z najmu w roku 2012 nie stanowiły jeszcze istotnej pozycji w przychodach Grupy Kapitałowej, ale będą widoczne w roku 2013 i latach następnych. Komercyjny sektor działalności ma zapewnić nam stabilne wpływy w kolejnych latach. Chcemy kontynuować budowę i wynajem kolejnych takich obiektów w przyszłości i spodziewamy się, że stopniowo będą one odgrywać coraz większą rolę w strukturze przychodów.

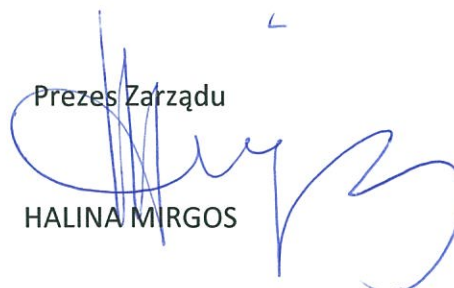
W strategii Grupy Kapitałowej inwestycje komercyjne mają charakter długofalowy i są uzupełnieniem dla oferty sprzedaży powierzchni mieszkaniowej, która w dalszym ciągu pozostaje naszą podstawową działalnością.

Jestem przekonana, że działania podejmowane przez spółki Grupy JHM DEVELOPMENT przełożą się na lepsze wyniki tych spółek, a tym samym na wzrost wartości Spółki. Jednocześnie zapewniam, że dołożymy wszelkich starań, by Grupa Kapitałowa JHM

DEVELOPMENT rozwijała się dynamicznie, z korzyścią dla obecnych i przyszłych Akcjonariuszy.

W imieniu Zarządu oraz własnym pragnę podziękować naszym Akcjonariuszom i Klientom za zaufanie w zdolność realizacji naszej korporacyjnej wizji oraz Członkom Rady Nadzorczej – za wsparcie w procesie rozwoju Grupy JHM DEVELOPMENT.

Z wyrazami szacunku

Prezes Zarządu

HALINA MIRGOS