



**JHM 1 JHM 2 JHM 3**



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT**

**OBEJMUJĄCE OKRES  
OD 01 STYCZNIA 2015 DO 30 CZERWCA 2015**



## Spis treści

1.	<b>ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b> .....	6
2.	<b>DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT</b> .....	6
2.1.	Opis Grupy i przedmiot działalności.....	6
3.	<b>SYTUACJA FINANSOWA GRUPY JHM DEVELOPMENT</b> .....	10
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT wg stanu na 30.06.2015 i 31.12.2014. ....	10
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	12
4.	<b>DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU</b> .....	13
4.1.	Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A. ....	13
4.2.	Działalność spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. ....	14
4.3.	Działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o.....	14
4.4.	Działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o.....	15
4.5.	Działalność spółki JHM 3 SP. z o.o.....	15
4.6.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy .....	15
4.7.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw .....	19
4.7.1.	Odbiorcy.....	19
4.7.2.	Dostawcy.....	19
4.8.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy JHM DEVELOPMENT w latach 2015-2018 .....	19
4.9.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych .....	22
4.10.	Czynniki ryzyka .....	22
4.10.1.	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce .....	22
4.10.2.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej.....	23
4.10.3.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej .....	23
4.10.4.	Ryzyko związane z konkurencją.....	23
4.10.5.	Ryzyko związane z działalnością zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej .....	24
4.10.6.	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego ...	24
4.10.7.	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości .....	25
4.10.8.	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju. ....	25

4.10.9.	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej .....	26
4.10.10.	Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych .....	26
4.10.11.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną .....	27
4.10.12.	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań .....	27
4.10.13.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych .....	28
4.10.14.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska .....	28
4.10.15.	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane .....	29
4.10.16.	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi .....	29
4.10.17.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów .....	29
4.10.18.	Ryzyko związane z instrumentami finansowymi .....	30
4.10.19.	Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji .....	30
4.11.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach .....	30
4.11.1.	Kredyty i pożyczki .....	30
4.11.2.	Poręczenia i gwarancje .....	32
4.12.	Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji .....	32
4.13.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wcześniej publikowanymi prognozami wyników .....	33
4.13.1.	Zarządzanie zasobami finansowymi .....	33
5.	<b>ZNACZĄCE UMOWY</b> .....	34
5.1.	Umowy ubezpieczenia .....	34
5.2.	Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy .....	34
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe .....	35
6.	<b>ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE</b> .....	35
7.	<b>OŚIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE</b> .....	35
8.	<b>OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH</b> .....	36
9.	<b>INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE</b> .....	37
9.1.	Akcjonariat .....	37
9.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2015 do 30.06.2015 .....	37

9.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży udziałów lub akcji własnych .....	37
9.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy .....	37
9.1.4. Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	39
9.1.5. Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji .....	39
9.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za I półrocze 2015r .....	39
9.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem .....	39
9.4. Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy .....	40
9.5. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. ....	41
9.6. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących .....	41
9.7. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi. ....	43
9.8. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych JHM DEVELOPMENT S.A. ....	43
9.9. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki.....	43
9.10. Pracownicy .....	43
9.11. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych .....	44
9.12. Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem , organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	44

## 1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w szczególności w zgodności z MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania półrocznego sprawozdania finansowego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez JHM DEVELOPMENT S.A., spółkę Marywilska 44 Sp. z o. o., JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. oraz JHM 3 Sp. z o.o. wchodzące w skład Grupy Kapitałowej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień autoryzacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki wchodzące w skład Grupy.

Sprawozdania finansowe zostały sporządzone w tysiącach złotych (tys. zł) i wszystkie wartości, o ile nie jest to wskazane inaczej, podane są w tysiącach złotych. Ewentualne różnice pomiędzy kwotami ogółem, a sumą ich składników wynikają z zaokrągleń.

## 2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT

### 2.1. Opis Grupy i przedmiot działalności.

**JHM DEVELOPMENT S.A.** jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, w skład którego wchodzi jednostkowe sprawozdania jednostki dominującej i jednostek zależnych – spółek: **MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w Warszawie, JHM 1 Sp. z o.o. w Skierniewicach, JHM 2 Sp. z o.o. w Skierniewicach** oraz **JHM 3 Sp. z o.o. w Skierniewicach**.

#### Podstawowe dane Spółki dominującej

Pełna nazwa jednostki:	<b>JHM DEVELOPMENT S.A.</b>
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka akcyjna
NIP:	836-181-24-27
REGON:	100522155
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
tel/fax	+48 (46) 833-97-32
Poczta elektroniczna:	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa:	www.jhmdevelopment.pl

Spółka powstała 27.05.2008r jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 3299/2008, a następnie została przekształcona w dniu 10.12.2010r w spółkę akcyjną. W rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, JHM DEVELOPMENT S.A. została zarejestrowana pod nr KRS 0000372753.

Począwszy od dnia 9 sierpnia 2011 roku akcje JHM DEVELOPMENT S.A. są notowane na rynku równoległym GPW w Warszawie S.A.

#### Jednostka zależna MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Pełna nazwa jednostki:	<b>Marywilka 44 Sp. z o.o.</b>
Siedziba jednostki:	Warszawa
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	524-271-14-28
REGON:	142434636
Dane adresowe:	ul. Marywilka 44, 03-042 Warszawa
tel/fax	+48(22) 423-10-00
Poczta elektroniczna:	sekretariat@marywilka44.waw.pl
Strona internetowa:	www.marywilka44.waw.pl

Spółka powstała 15.06.2010r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 6480/2010. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000359265 w dniu 23.06.2010r.

#### Jednostka zależna JHM 1 Sp. z o.o.

Pełna nazwa jednostki:	<b>JHM 1 Sp. z o.o.</b>
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	8361855968
REGON:	101288135
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
Telefon – centrala:	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28

Spółka powstała 13.09.2011r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 4812/2011 . Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000396588 w dniu 20.09.2011r.

#### Jednostka zależna JHM 2 Sp. z o.o.

Nazwa jednostki:	<b>JHM 2 Sp. z o.o.</b>
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	8361856465
REGON:	101387140
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
Telefon – centrala:	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28

Spółka została założona 16.02.2012r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 785/2012. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd

Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000415335 w dniu 22.03.2012r.

#### Jednostka zależna JHM 3 Sp. z o.o.

Nazwa jednostki:	<b>JHM 3 Sp. z o.o.</b>
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	8361857252
REGON:	101451240
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
Telefon – centrala:	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28

Spółka powstała 03.08.2012r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 3920/2012 Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000429905 w dniu 14.08.2012r.

#### Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej, czyli **JHM DEVELOPMENT S.A.** zgodnym z jej statutem oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest:

- o realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- o roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- o kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- o wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- o pozostałe formy udzielania kredytów

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **Marywilska 44 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- o Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- o Przesyłanie energii elektrycznej, dystrybucja energii elektrycznej, handel energią elektryczną

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 1 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- o Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- o Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Spółka jest spółką celową w 100% zależną od JHM DEVELOPMENT S.A. i została powołana dla realizacji obiektu handlowego „Dom i Ogród” w Starachowicach oraz w celu jego długoterminowego wynajmu dla sieci NOMI.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 2 Sp. z o.o.** zgodnym z jej umową spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest:

- o Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- o Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi



Spółka jest spółką celową w 100% zależną od JHM DEVELOPMENT S.A. i została powołana w celu wynajmu długoterminowego obiektów handlowych.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 3 Sp. z o.o.** zgodnym z jej umową spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

*Tabela: Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 30.06.2015r*

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy	Wartość nominalna udziałów	Udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym
MARYWILSKA 44 Spółka z o.o.	70 000	66 990	100%
JHM 1 Spółka z o.o.	5 400	5 400	100%
JHM 2 Spółka z o.o.	10 300	10 300	100%
JHM 3 Spółka z o.o.	6 500	6 500	100%

W dniu 10.04.2015r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM3 Sp. z o.o. podjęło Uchwałę nr III/2015 w sprawie umorzenia udziałów własnych nabytych w celu umorzenia oraz Uchwałę nr IV/2015 w sprawie obniżenia kapitału zakładowego w związku z umorzeniem udziałów własnych.

Umorzone zostało 129 900 (sto dwadzieścia dziewięć tysięcy dziewięćset) udziałów Spółki o wartości nominalnej 50,- zł każdy, które Spółka uprzednio nabyła za wynagrodzeniem wynoszącym 6 495 000,- (sześć milionów czterysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy) złotych. Kapitał zakładowy Spółki uległ obniżeniu z kwoty 6 500 000 (sześć milionów) złotych do kwoty 5 000 ,- (pięć tysięcy) złotych. Obydwie uchwały wchodzi w życie z chwilą wpisu w Rejestrze Przedsiębiorców KRS.

Na dzień sporządzenia sprawozdania rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym nie została dokonana.

**Zasady przyjęte przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania zostały szczegółowo omówione w informacjach dodatkowych i objaśniających do sprawozdania finansowego**

### 3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY JHM DEVELOPMENT

#### 3.1. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT wg stanu na 30.06.2015 i 31.12.2014.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 30 czerwca 2015 i 31 grudnia 2014 roku [tys. zł]

AKTYWA	30.06.2015	% udział w całości aktywów	31.12.2014	% udział w całości aktywów	Zmiana	Zmiana w %
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>191 533</b>	<b>51,0%</b>	<b>188 106</b>	<b>50,5%</b>	<b>3 427</b>	<b>1,8%</b>
Wartości niematerialne	1 420	0,4%	0	0,0%	1 420	-
Rzeczowe aktywa trwałe	10 267	2,7%	15 867	4,3%	-5 600	-35,3%
Należności długoterminowe	11 444	3,0%	10 975	2,9%	469	4,3%
Inwestycje długoterminowe	167 929	44,7%	160 691	43,1%	7 238	4,5%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	473	0,1%	573	0,2%	-100	-17,5%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>184 104</b>	<b>49,0%</b>	<b>184 578</b>	<b>49,5%</b>	<b>-474</b>	<b>-0,3%</b>
Zapasy	155 092	41,3%	164 805	44,2%	-9 713	-5,9%
Należności krótkoterminowe	22 968	6,1%	15 183	4,1%	7 785	51,3%
Inwestycje krótkoterminowe	4 548	1,2%	3 940	1,1%	608	15,4%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 496	0,4%	650	0,2%	846	130,2%
<b>Aktywa razem</b>	<b>375 637</b>	<b>100,0%</b>	<b>372 684</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 953</b>	<b>0,8%</b>

Najistotniejszym składnikiem w kategorii aktywów trwałych są inwestycje długoterminowe w pozycji kapitały własne spółek zależnych - Marywilka 44 Sp. z o.o., JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. i JHM 3 Sp. z o.o. Stanowią one 44,7 % wartości aktywów razem.

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie nastąpiła istotna zmiana polegająca na zmniejszeniu wartości *Rzeczowych aktywów trwałych* i jednoczesnym wzroście wartości *Inwestycji długoterminowych*. Zmiana spowodowana była głównie zakończeniem rozbudowy w ramach Centrum Handlowego Marywilka 44 oraz zwiększeniem do 60 liczby wynajmowanych apartamentów w inwestycji w Helu.

Największą pozycję aktywów obrotowych stanowią zapasy – 41,3 % aktywów razem. Na zapasy składają się, należące do Spółki dominującej wyroby gotowe (głównie oddane do użytkowania lokale mieszkalne), towary (grunty lub udziały w gruntach) oraz produkty w toku (inwestycje w trakcie budowy).

Na obniżenie wartości pozycji bilansowej *Zapasy* o ponad 9,7 mln zł główny wpływ miała prowadzona w I półroczu 2015r sprzedaż lokali w zakończonych w poprzednich okresach inwestycjach deweloperskich spółki JHM DEVELOPMENT S.A. (dotyczy wyrobów gotowych oraz towarów) oraz przeniesienia 9 lokali w inwestycji w Helu z *Zapasów* do pozycji *Inwestycje*

długoterminowe, w związku z ich doposażeniem i przekazaniem do wynajmu w ramach umowy z tourooperatorem „Sun & Snow” Sp. z o.o.

Na wzrost należności krótkoterminowych o kwotę niemal 7,8 mln zł główny wpływ miały zaliczki na budowy realizowanych od maja br. inwestycji deweloperskich w Katowicach i Koninie.

Pozostałe kategorie aktywów trwałych pozostały na podobnym poziomie jak na początku roku.

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 30 czerwca 2015 i 31 grudnia 2014 roku.

PASYWA	30.06.2015	% udział w całości aktywów	31.12.2014	% udział w całości aktywów	Zmiana	Zmiana w %
<b>Kapitał własny</b>	<b>301 784</b>	80,3%	<b>297 313</b>	79,8%	<b>4 470</b>	1,5%
- w tym kapitał mniejszości	0	0,0%	0	0,0%	0	-
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>73 853</b>	19,7%	<b>75 371</b>	20,2%	<b>-1 517</b>	-2,0%
- Rezerwy na zobowiązania	3 821	1,0%	3 510	0,9%	312	8,9%
- Zobowiązania długoterminowe	41 814	11,1%	34 270	9,2%	7 544	22,0%
- Zobowiązania krótkoterminowe	27 641	7,4%	36 472	9,8%	-8 831	-24,2%
- Rozliczenia międzyokresowe	577	0,2%	1 119	0,3%	-542	-48,4%
<b>Pasywa razem</b>	<b>375 637</b>	100,0%	<b>372 684</b>	100,0%	<b>2 953</b>	0,8%

Działalność spółek Grupy Kapitałowej w dużym stopniu była finansowana kapitałem własnym. Jego udział wzrósł z 79,8,4% do 80,3% wartości *Pasywów razem*.

W ramach zobowiązań nastąpiła korzystana zmiana ich struktury. O ponad 8,8 mln zł spadły zobowiązania krótkoterminowe a o ponad 7,5 mln zł wzrosły zobowiązania długoterminowe.

Wiąże się to ze spłatą przez spółkę dominującą kredytów, których terminy zapadały w bieżącym okresie oraz wcześniejszą spłatą kredytów o okresie zapadalności w ciągu 12 miesięcy. Jednocześnie Spółka zaciągnęła kredyty o okresie zapadalności przypadającym na kolejne lata (w dwu przypadkach są to terminy przypadające na marzec 2018r).

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Spółek Grupy za I półrocze 2015 i 2014r

Wyszczególnienie	Okres 01.01.2015 30.06.2015	Rentowność sprzedaży	Okres 01.01.2014 30.06.2014	Rentowność sprzedaży	Zmiana	Zmiana w %
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	39 535	-	42 897	-	-3 362	-7,8%
<b>Zysk ze sprzedaży</b>	11 493	29,1%	11 140	26,0%	353	3,2%
<b>Zysk operacyjny EBIT</b>	6 579	16,6%	6 926	16,1%	-347	-5,0%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	5 916	15,0%	4 772	11,1%	1 144	24,0%
<b>Zysk netto</b>	4 556	11,5%	3 839	8,9%	717	18,7%

W pierwszym półroczu 2015 roku grupa kapitałowa odnotowała spadek przychodów ze sprzedaży o 7,8% w stosunku do porównywalnego okresu poprzedniego roku. Zmiana spowodowana była przede wszystkim mniejszą liczbą sprzedanych lokali mieszkalnych i niemieskalnych. W roku 2015 było to 95 lokali mieszkalnych i 22 garaże/miejsca postojowe, podczas gdy w roku poprzednim 108 lokali mieszkalnych i 50 garaży/miejsc postojowych. Należy zauważyć, że na dobre wyniki sprzedaży w I półroczu 2014 roku wpłynęło oddanie do użytkowania dwóch nowych inwestycji: I etapu *Osiedla Diamentowego* w Koninie oraz I etapu *Osiedle Okrzejówka* w Żyrardowie.

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. wypracowała przychody ze sprzedaży na nieco lepszym poziomie jak w roku poprzednim – wzrost przychodów wyniósł ok.2%.

Pomimo nieco niższych przychodów Grupa odnotowała poprawę wielkości marży na sprzedaży jak również rentowności sprzedaży.

Nieco gorsza rentowność na poziomie zysku operacyjnego spowodowana została zdarzeniem jednorazowym – utworzeniem w spółce MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. odpisu aktualizującego w wysokości 603,6 tys. zł, na zabezpieczenie należności od spółki Kupiec Warszawski Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej.

Działalność prowadzona w pierwszym półroczu 2015r pozwoliła na wypracowanie wyższego zysku brutto – wzrost o 24%, jak i zysku netto – wzrost o 18,7%

### 3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi.

W I połowie 2015 roku spółki Grupy Kapitałowej terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w ponad 80% finansowana ze środków własnych. Finansowanie projektów zarówno deweloperskich jak i budowa obiektów komercyjnych odbywała się ze wsparciem kredytami inwestycyjnymi.

Utrzymanie stabilnych wpływów ze sprzedaży w oparciu o zrealizowane inwestycje deweloperskie i komercyjne, finansowanie poszczególnych projektów deweloperskich oraz osiągnięcie przez spółkę Marywilska 44 poziom 92% wynajmu powierzchni handlowych gwarantuje spółkom Grupy niezbędną płynność finansową.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności Spółek przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia spółek grupy JHM DEVELOPMENT

Wyszczególnienie	30.06.2015	31.12.2014
Wskaźnik ogólnego zadłużenia Zobowiązania ogółem / Aktywa	0,20	0,20
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego Zobowiązania długoterminowe / Aktywa	0,11	0,09
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa	0,07	0,10
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego Zobowiązania / Kapitał własny	0,24	0,25

Wskaźniki zadłużenia spółek Grupy na koniec I półrocza 2015 roku uległy dalszej poprawie w porównaniu do wyników ubiegłego roku i pozostawały na bardzo dobrych poziomach w

porównaniu do wskaźników dla konkurentów z branży deweloperskiej. Dotyczy to wszystkich wskaźników zadłużenia.

Tabela: Wskaźniki płynności Spółek Grupy

Wyszczególnienie	30.06.2015	31.12.2014
Wskaźnik płynności bieżącej <i>Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	6,66	5,06
Wskaźnik przyspieszonej płynności ( <i>Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i> ) / <i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,00	0,52
Wskaźnik płynności środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,16	0,11

Grupa kapitałowa ma wysoki wskaźnik płynności bieżącej ze względu na wielkość zapasów, które stanowią głównie towary, produkty gotowe i produkty w toku związane z działalnością deweloperską, co jest charakterystyczne dla branży.

Wskaźniki przyspieszonej płynności oraz płynności środków pieniężnych uległy poprawie w porównaniu do okresu porównywalnego, co jest spowodowane spadkiem zobowiązań krótkoterminowych i jednoczesnym dalszym spadkiem poziomu zapasów.

## 4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU

### 4.1. Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w I półroczu 2015 roku skupiała się głównie na rozpoczęciu realizacji trzech nowych inwestycji deweloperskich, w Katowicach, Koninie oraz w Rumi. Inwestycje w Koninie i Rumi są zlokalizowane zgodnie z założeniami strategicznymi Spółki, która dotychczas działała w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski centralnej, znajdujących się w sąsiedztwie dużych aglomeracji miejskich oraz wybiórczo w innych rejonach o dużym potencjale gdzie możliwa jest realizacja atrakcyjnych marż. Inwestycja w Katowicach to pierwsza inwestycja Spółki realizowana w mieście liczącym ponad 300 tys. mieszkańców, wchodzącym w skład dużej aglomeracji górnośląskiej.

Przy wyborze lokalizacji dla nowych inwestycji kluczowe czynniki dla Spółki to:

- duży popyt,
- ograniczona konkurencja,
- możliwości finansowe mieszkańców danego miasta.

Projekty realizowane są etapami w miarę osiągania odpowiedniego poziomu sprzedaży. Realizacja kolejnych budynków w prowadzonych inwestycjach rozpoczyna się po osiągnięciu min. 60% poziomu sprzedaży lokali mieszkalnych. Zarówno w przypadku inwestycji w Koninie jak i w Rumi są to drugie etapy osiedla – *Osiedla Diamentowego* w Koninie i *Osiedla Królewskiego* w Rumi.

W przypadku Konina inwestycja obejmuje dwa budynki – 144 mieszkania o powierzchni 7 384 m<sup>2</sup> PUM i 34 indywidualne garaże, w Rumi w jednym budynku wielorodzinnym 237 mieszkań o powierzchni 11 929 m<sup>2</sup> PUM oraz 136 miejsc postojowych w hali garażowej.

Trzecią inwestycją rozpoczętą przez Spółkę w maju 2015r jest budowa I etapu osiedla *Twoja Dolina* w Katowicach obejmująca dwa budynki – 205 lokali o powierzchni 11 154 m<sup>2</sup> PUM oraz 296 miejsc postojowych w hali garażowej.

Poza tymi inwestycjami w pierwszym półroczu 2015 roku działalność handlowa JHM DEVELOPMENT S.A. prowadzona była również w oparciu o inwestycje zrealizowane w poprzednich okresach i znajdujące się w aktualnej ofercie Spółki.

#### **4.2. Działalność spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.**

Spółka Marywilska 44 czerpie przychody z wynajmu powierzchni komercyjnej na rzecz podmiotów zajmujących się działalnością handlową, w zarządzanych przez siebie halach Centrum Handlowego zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44. Hale handlowe są zlokalizowane na gruncie należącym do m.st. Warszawy i Spółka użytkuje teren w oparciu o długoterminowy kontrakt.

Kolejnym źródłem przychodów jest także sprzedaż energii elektrycznej wspomnianym podmiotom. W małym stopniu Spółka generuje również przychody z działalności reklamowej i wynajmu powierzchni magazynowej.

Działalność prowadzona jest w oparciu o 6 hal o łącznej powierzchni najmu 68 000 m<sup>2</sup>, obejmujących ok. 1 360 lokali handlowych, które mogą być niezależnymi jednostkami lub po połączeniu, stanowić większe obiekty handlowe wykorzystywane przez jednego najemcę.

Podmioty stanowiące bazę najemców Spółki posiadają wieloletnie doświadczenie rynkowe oraz w dużej mierze stałych klientów, zarówno mieszkańców Warszawy i okolic oraz innych części Polski jak i cudzoziemców. Atutem są oferowane ceny i różnorodność asortymentu w branży odzieżowej, obuwniczej, artykułów gospodarstwa domowego, RTV, elektroniki użytkowej, sprzętu sportowego, kosmetyków, chemii gospodarczej, biżuterii, produktów sezonowych, a także szeroki wybór dań w lokalach gastronomicznych oferujących dania kuchni całego świata. Dzięki szeroko zakrojonej reklamie w Warszawie oraz na terenie całego kraju CHT MARYWILSKA 44 posiada istotną pozycję na mapie obiektów handlowych. Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. jest istotnym i rozpoznawalnym podmiotem wynajmującym powierzchnię komercyjną na prowadzenie działalności handlowo-usługowej oraz gastronomicznej. Spółka zapewnia dojazd do centrum Warszawy 4 specjalnymi liniami autobusowymi.

W I półroczu 2015r Zarząd podejmował działania w zakresie przedłużania kończących się w tym okresie 5-letnich umów najmu. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania proces ten jest niemal zakończony. Dodatkowo prowadzony jest szereg akcji informacyjno-promocyjnych zmierzających do pozyskania nowych najemców do planowanego III etapu rozbudowy Centrum pod nazwą Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni 12 000 m<sup>2</sup>.

W okresie sprawozdawczym uzyskano również prawomocne pozwolenie na użytkowanie II etapu rozbudowy Centrum, w ramach którego wbudowano część administracyjno-biurową Spółki, 11 lokali handlowych w Pasażu Głównym oraz przestronne patio do organizowania cyklicznych imprez wystawowych i okazjonalnych. W ramach tej rozbudowy dotychczasowy obiekt Centrum Handlowego powiększył się o ponad 2 000 m<sup>2</sup> osiągając powierzchnię 68 000 m<sup>2</sup>. W miesiącu maju 2015r zakończono rozbudowę parkingu przylegającego do Centrum. Dzięki tej inwestycji obiekt wzbogacił się o kolejne 400 miejsc parkingowych, służących poprawie komfortu zakupów przez klientów i usprawnieniu dostawy towarów dla Najemców. Obecnie do dyspozycji klientów pozostaje 4 500 miejsc parkingowych.

#### **4.3. Działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o.**

W ramach dywersyfikacji działalności podstawowej w Grupie JHM DEVELOPMENT do realizacji projektów inwestycyjnych w segmencie rynkowym wynajmu nieruchomości komercyjnych powołana została spółka celowa JHM 1 Sp. z o. o. Pierwszym projektem inwestycyjnym

zrealizowanym przez Spółkę był pawilon handlowo-usługowy branży „Dom i Ogród” w Starachowicach z przeznaczeniem na wynajem dla sieci handlowej NOMI. Obiekt został przekazany do użytkowania najemcy 29.10.2012r.

#### 4.4. Działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o.

W przypadku spółki JHM 2 Sp. z o.o. głównym obszarem działalności jest zarządzanie obiektami handlowymi położonymi w Bielsku – Białej oraz w Rumi. Powierzchnia najmu pawilonu w Bielsku – Białej wynosi 1 483 m<sup>2</sup>, a obiektu w Rumi 3 024 m<sup>2</sup>. Głównym najemcą w obydwu obiektach jest sieć handlowa BIEDRONKA zajmująca pomieszczenia o powierzchni ok. 1 000 m<sup>2</sup> w każdym z tych obiektów. Centrum handlowe w Rumi o nazwie *Centrum Janowo* zlokalizowane jest w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji deweloperskiej JHM DEVELOPMENT S.A. - *Osiedle Królewskie*.

#### 4.5. Działalność spółki JHM 3 Sp. z o.o.

Spółka JHM 3 Sp. z o.o. została powołana jako spółka celowa dla prowadzenia projektu inwestycyjnego w Grupie JHM DEVELOPMENT, co było istotnym warunkiem umowy kredytowej ze strony banku PEKAO S.A. finansującego inwestycję deweloperską w Żyrardowie przy ul. Okrzei 53A. Zrealizowany został pierwszy etap budowy *Osiedla Okrzejówka* obejmujący jeden budynek wielorodzinny - 88 mieszkań i 19 garaży.

W kwietniu 2015r kredyt inwestycyjny został w całości spłacony, a pozostałe lokale w inwestycji w Żyrardowie zostały sprzedane do spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

#### 4.6. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy

Strukturę przychodów ze sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowność wg segmentów działalności dla Spółek Grupy w I połowie 2015 roku w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku przedstawiają poniższe tabele:

Tabela. Struktura przychodów spółek Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT w ujęciu asortymentowym

Wyszczególnienie	Wartość sprzedaży 01.01.2015- 30.06.2015	Struktura sprzedaży w %	Wartość sprzedaży 01.01.2014- 30.06.2014	Struktura sprzedaży w %
<b>Materiały i towary</b>	2 339	5,92%	2 768	6,45%
<b>Działalność deweloperska</b>	18 371	46,47%	21 467	50,04%
<b>Sprzedaż usług wynajmu</b>	18 082	45,74%	17 538	40,88%
<b>Sprzedaż usług pozostałych</b>	743	1,88%	1 124	2,62%
<b>Razem</b>	<b>39 535</b>	<b>100,0%</b>	<b>42 897</b>	<b>100,0%</b>
<i>Z tego dla jednostek powiązanych</i>	743	1,87%	1 026	2,39%

Struktura sprzedaży realizowanej przez Grupę w pełni odzwierciedla charakter działalności – usługi deweloperskie oraz usługi wynajmu powierzchni handlowych. W strukturze sprzedaży spółek Grupy w I połowie 2015 roku działalność deweloperska wraz z powiązaną z nią sprzedażą materiałów i towarów (wartość gruntów i udziałów w gruncie związanych ze sprzedawanym lokalem)



wygenerowała 52,39% całkowitych przychodów Grupy. W poprzednim roku było to 56,49% Przychodów Razem.

Jednocześnie wzrosła zarówno wartość przychodów ze sprzedaży usług wynajmu – z 17,5 mln zł do ponad 18,0 mln zł, jak i ich udział procentowy w całkowitych przychodach Grupy – wzrost z 40,88% w roku 2014 do 45,74% w roku 2015.

W przychodach Grupy zmalało znaczenie przychodów ze sprzedaży usług pozostałych w których główną rolę odgrywają przychody z usług użyczenia nieruchomości pod obciążenie hipoteczne.

Tabela. Struktura kosztów sprzedaży spółek Grupy JHM DEVELOPMENT w ujęciu asortymentowym

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży 01.01.2015- 30.06.2015	Struktura kosztów w %	Koszty sprzedaży 01.01.2014- 30.06.2014	Struktura kosztów w %
<b>Materiały i towary</b>	2 100	7,49%	2 516	7,92%
<b>Działalność deweloperska</b>	14 444	51,51%	18 113	57,04%
<b>Sprzedaż usług wynajmu</b>	11 182	39,88%	10 919	34,38%
<b>Sprzedaż usług pozostałych</b>	316	1,13%	209	0,66%
<b>Razem</b>	<b>28 042</b>	<b>100,0%</b>	<b>31 757</b>	<b>100,0%</b>
<i>Z tego dla jednostek powiązanych</i>	316	1,13%	0	0,00%

Tabela. Wynik na sprzedaży spółek Grupy JHM DEVELOPMENT w ujęciu asortymentowym

Wyszczególnienie	Zysk/Strata na sprzedaży 01.01.2015- 30.06.2015	Rentowność sprzedaży w %	Zysk/Strata na sprzedaży 01.01.2014- 30.06.2014	Rentowność sprzedaży w %
<b>Materiały i towary</b>	239	10,22%	252	9,10%
<b>Działalność deweloperska</b>	3 927	21,38%	3 354	15,62%
<b>Sprzedaż usług wynajmu</b>	6 900	38,16%	6 619	37,74%
<b>Sprzedaż usług pozostałych</b>	427	57,47%	915	81,41%
<b>Razem</b>	<b>11 493</b>	<b>29,07%</b>	<b>11 140</b>	<b>25,97%</b>
<i>Z tego dla jednostek powiązanych</i>	427	57,5%	1 026	100,00%

Jak wynika z powyższego zestawienia uzyskany w pierwszym półroczu 2015 roku poziom rentowności sprzedaży uległ dalszej poprawie. Wypracowany w tym okresie całkowity zysk na sprzedaży wzrósł zarówno w ujęciu wartościowym – z 11,1 mln zł do 11,5 mln zł, jak i w ujęciu procentowym – z 25,97% do 29,07%.

Przy zachowaniu podobnej rentowności Sprzedaży usług wynajmu na poziomie ok. 38% wypracowanej przez spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o. jak również przez spółki JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. istotną poprawę rentowności odnotowała działalność deweloperska oraz powiązana z nią sprzedaż materiałów i towarów. Dla działalności deweloperskiej rentowności uległa poprawie o 5,76 punktu procentowego (z 15,62% do 21,38%), a dla sprzedaży materiałów



i towarów o 1,12 punktu procentowego. Wypracowana w tych dwóch segmentach marża zwiększyła się o 560 tys. zł.

#### JHM DEVELOPMENT S.A.

Na dzień 30.06.2015r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiadała w sprzedaży lokale w 11 zakończonych inwestycjach, obejmujących 15 budynków mieszkalnych i 41 domów jednorodzinnych.

Stanowi to bogatą ofertę łącznie 364 gotowych lokali: 323 mieszkań w budynkach wielorodzinnych i 41 domów w zabudowie szeregowej lub wolnostojących.

Jednocześnie w maju 2015r rozpoczęta została realizacja trzech inwestycji położonych w Katowicach, Rumi i Koninie. Obejmują one łącznie 586 lokali w 5 budynkach wielorodzinnych.

Obiekty dotychczas zrealizowane przez Spółkę zlokalizowane są w miastach małych i średniej wielkości, głównie w centralnej Polsce. Szczegółowe zestawienie jest przedstawione w tabeli poniżej. Tabela obejmuje wszystkie inwestycje deweloperskie zrealizowane do dnia 30.06.2015r.

*Tabela: Wykaz zrealizowanych projektów deweloperskich oraz liczba lokali sprzedanych na dzień 30.06.2015r*

LP	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia PUM w m2	Liczba lokali sprzedana	Liczba lokali do sprzedania
1	BEŁCHATÓW ul. Hubala	Wielorodzinne	125	6 550	98	27
2	BRZEZINY ul. Głowackiego	Wielorodzinne	128	6 933	103	25
3	HEL ul. Steyera	Apartamenty	106	3 496	22	84
4	KONIN ul. Berylowa Etap I	Wielorodzinne	144	7 384	108	36
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	Domy jednorodzinne	73	10 503	34	39
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza Wielkiego	Wielorodzinne	34	1 858	29	5
7	RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności	Wielorodzinne	32	1 790	32	0
8	RUMIA ul. Dębogórska	Wielorodzinne	244	12 987	210	34
9	RUMIA ul. Jagiełły/Bony	Domy jednorodzinne	3	486	1	2
10	SKIERNIEWICE ul. Rawska	Wielorodzinne	172	9 034	115	57
11	SKIERNIEWICE ul. Trzcńska	Wielorodzinne	159	8 552	150	9
12	ŻYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego	Wielorodzinne	83	4 409	83	0
13	ŻYRARDÓW ul. Okrzei Etap I	Wielorodzinne	88	4 316	42	46
<b>RAZEM</b>			<b>1 391</b>	<b>78 298</b>	<b>1 027</b>	<b>364</b>

W I połowie roku 2015 Spółka sprzedała 95 lokali mieszkalnych i 22 garaży lub miejsc postojowych. Jest to wynik niemal tak dobry jak osiągnięty w roku poprzednim, kiedy oddano do użytkowania dwie nowe inwestycje: w Koninie (*Osiedle Diamentowe*) i Żyrardowie (*Osiedle Okrzejówka*). W pierwszej połowie roku 2014 sprzedano 108 lokali mieszkalnych oraz 55 garaży/miejsc postojowych. Kontynuowana jest także działalność wynajmu krótkoterminowego apartamentów „Foka” w Helu. W roku 2015 dodatkowo rozszerzono bazę apartamentów dostosowanych do warunków wynajmu turystycznego. Obecnie JHM DEVELOPMENT S.A. przy udziale touroperatora *Sun&Snow* sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wynajmuje 60 apartamentów.

#### **Marywilska 44 Sp. z o.o.**

Podstawowym segmentem działalności spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. jest wynajem powierzchni handlowych. Główny udział w strukturze sprzedaży Spółki stanowi przychód z wynajmu powierzchni oraz związane z tym opłaty eksploatacyjne oraz opłaty za prawa do lokali. Jest to podstawowa działalność prowadzona przez Spółkę i przychody osiągane z tej działalności stanowią niemal 100% sprzedaży. Jednorazowa opłata za prawo do lokali uzależniona od ilości wynajętych lokali.

Rentowność działalności operacyjnej Marywilska Sp. z o.o. w I połowie 2015 roku była determinowana malejącą rotacją najemców. Zarząd Spółki podejmował działania mające na celu ustabilizowanie składu najemców i kontynuowaniem współpracy z najemcami, którzy osiągając dobre efekty w swojej działalności handlowej są dobrymi płatnikami czynszu.

#### **JHM 1 Sp. z o.o.**

Pierwsze półrocze 2015r było kolejnym okresem prowadzenia działalności przez spółkę NOMI S.A. w obiekcie handlowym zlokalizowanym w Starachowicach.

Spółka JHM 1 Sp. z o.o. w I półroczu 2015 roku kontynuowała zarządzanie tym obiektem w oparciu o umowę długoterminowego wynajmu nieruchomości. Umowa opiewa na okres dziesięcioletni z możliwością jej automatycznego przedłużenia na kolejne trzy pięcioletnie okresy.

Wynajem powierzchni handlowych jest podstawowym i jedynym segmentem działalności Spółki.

#### **JHM 2 Sp. z o.o.**

Podstawowym obszarem działalności spółki JHM 2 Sp. z o.o. jest zarządzanie obiektami wynajętymi częściowo przez spółkę Jeronimo Martins Polska S.A. na potrzeby prowadzenia działalności handlowej pod marką BIEDRONKA.

Wynajem odbywa się w oparciu o dziesięcioletnią umowę najmu, zawierającą możliwość jej przedłużenia na kolejny okres dziesięcioletni. Umowa najmu reguluje również odpowiedzialność stron za czynności i ponoszone koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w stanie wymaganym do prowadzenia przez najemcę działalności.

Wynajem powierzchni handlowych jest podstawowym i jedynym segmentem działalności Spółki.

#### **JHM 3 Sp. z o.o.**

Spółka JHM 3 Sp. z o.o. jest spółką celową w ramach której zrealizowano inwestycję deweloperską *Osiedle Okrzejówka* w Żyrardowie. Inwestycja uzyskała pozwolenie na użytkowanie w czerwcu 2014 roku. W kwietniu 2015r kredyt inwestycyjny został w całości spłacony, a pozostałe lokale w inwestycji w Żyrardowie zostały sprzedane do spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

## 4.7. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

### 4.7.1. Odbiorcy

Ze względu na różne obszary działania spółek Grupy JHM DEVELOPMENT można mówić o dużym zróżnicowaniu ich klientów. I tak w zakresie nabywców lokali mieszkalnych, klienci stanowią różnorodną grupę niepowiązanych ze sobą podmiotów i osób indywidualnych, w zakresie usług wynajmu powierzchni handlowych klienci są również zróżnicowani zarówno co do wielkości firm handlowych jak i asortymentu oferowanych przez nich towarów i usług.

Ze względu na dużą liczbę klientów zarówno w jednym jak i w drugim obszarze działalności nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług Spółek Grupy.

### 4.7.2. Dostawcy

Grupa nie posiada dostawców w tradycyjnym rozumieniu tego słowa. Grupa współpracuje natomiast z szeregiem podmiotów na polskim rynku przy realizacji projektów deweloperskich i komercyjnych. Są to banki udzielające finansowania projektowego, firmy budowlane wykonujące prace budowlane i wykończeniowe czy firmy architektoniczne oraz podmioty wykonujące usługi dodatkowe np. marketingowe. W każdej z ww. działalności funkcjonuje na polskim rynku znaczna konkurencja.

Nie występuje uzależnienie od żadnego z dostawców.

## 4.8. Perspektywy rozwoju działalności Grupy JHM DEVELOPMENT w latach 2015-2018

Podstawowym celem Grupy niezmiennie pozostaje rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. By osiągnąć ten cel grupa kapitałowa JHM DEVELOPMENT planuje dalszy rozwój skali działalności deweloperskiej, oraz budowę i wynajem obiektów handlowo-usługowych.

### JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zamierza uczestniczyć w rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego poprzez kontynuowanie swej strategii rozwoju działalności deweloperskiej i wynajmu powierzchni handlowych w oparciu o następujące cele:

- Dalszy rozwój działalności deweloperskiej w miastach mniejszych i średniej wielkości, szczególnie tych, które są zlokalizowane w pobliżu większych aglomeracji miejskich. Takie lokalizacje pozwalają na zyskowną realizację projektów deweloperskich przy zmniejszonym poziomie ryzyka. W miastach mniejszych i średniej wielkości ceny gruntów są umiarkowane, a więc łatwiej zgromadzić wkład własny na zakup gruntu i rozpoczęcie inwestycji. W takich lokalizacjach często występuje ograniczona konkurencja, a koszt usług i materiałów budowlanych jest niższy niż w największych aglomeracjach Polski. Przykładem realizacji tej koncepcji są projekty zakończone w miastach takich jak Bełchatów, Brzeziny, Konin, Rawa Mazowiecka, Rumia, Skierniewice czy Żyrardów.
- Realizację oportunistycznych projektów deweloperskich w lokalizacjach takich jak miejscowości o dużym potencjale turystycznym jak Hel, Zakopane i Jastrzębia Góra, czy selektywnie, w większych i dużych miastach Polski takich jak Katowice czy Łódź. Ze względu na

coraz większe doświadczenie branżowe, jak i coraz większe zasoby kapitałowe, przy atrakcyjnych cenach zakupu gruntów można zyskownie i przy akceptowalnym poziomie ryzyka realizować takie projekty.

Na dzień 30.06.2015r Spółka posiada bank ziemi obejmujący ponad 22,0 ha przeznaczone pod zabudowę jedno- i wielorodzinną. Pozwala to zrealizować w przyszłości inwestycje deweloperskie obejmujące 1 891 lokali mieszkalnych o powierzchni ponad 103 tys. m<sup>2</sup> PUM.

Spółka kontynuując projekty w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski rozpoczęła realizację projektów w dużych miastach. Pierwszym takim projektem jest rozpoczęta w maju 2015r realizacja inwestycji w Katowicach.

W części planowanych projektów będą to kolejne etapy, z powodzeniem zrealizowanych wcześniej inwestycji. Ponadto JHM DEVELOPMENT S.A. planuje w przyszłości realizację projektów deweloperskich w miejscowościach o dużym potencjale turystycznym, takich jak Zakopane.

Poniżej przedstawiono dane dotyczące trzech rozpoczętych w I półroczu 2015r inwestycji deweloperskich.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 30.06.2015r

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m <sup>2</sup>	Liczba lokali
1	KATOWICE ul. Pułaskiego Etap I	0,7	wielorodzinną	11 154	205
2	KONIN ul. Cyrkoniowa Etap II	0,8	wielorodzinną	7 383	144
3	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	0,9	wielorodzinną	11 929	237
<b>RAZEM</b>		<b>2,4</b>		<b>30 466</b>	<b>586</b>

Na najbliższe lata, w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje realizację kolejnych 6 projektów inwestycyjnych. Szczegółowe dane zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji na lata 2015-2018

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m <sup>2</sup>	Liczba lokali
1	BRZEZINY ul. Głowackiego Etap IV	0,4	wielorodzinną	2 838	56
2	ŁÓWICZ ul. Medyczna Etap I	0,2	wielorodzinną	2 789	55
3	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska	3,4	jednorodziną	2 360	15
4	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	0,5	jednorodziną	1 732	9
5	SKIERNIEWICE ul. Reymonta	0,7	wielorodzinną	6 300	126
6	ZAKOPANE ul. Szymony	1,0	mieszkaniowa, usługowa	8 896	229
7	ŻYRARDÓW ul. Okrzei Etap II i III	0,6	wielorodzinną	5 739	117
<b>RAZEM</b>		<b>6,8</b>		<b>30 654</b>	<b>607</b>

UWAGA: Podane powierzchnie zgodnie z przeprowadzonym podziałem geodezyjnym nieruchomości na 30.06.2015r.

Spółka obserwując zachowania klientów oraz działania konkurencji elastycznie dostosowuje sposoby sprzedaży do oczekiwań rynku. Posiada w ofercie szeroką paletę już zakończonych inwestycji gotowych do sprzedaży, inwestycji w trakcie realizacji oraz inwestycji planowanych do uruchomienia w najbliższym czasie, jak również wynajmowanych apartamentów turystycznych, które są także przeznaczone do sprzedaży.

Zarząd Spółki uważa, że jednym z jego priorytetów przekładającym się na generowanie znacznej wartości jest optymalizacja operacyjna. Celem Spółki jest minimalizacja stałego poziomu zatrudnienia i ograniczenie go głównie do doświadczonej kadry pracowników, w szczególności wyższego szczebla, która w oparciu o nowoczesne systemy informatyczne jest w stanie sprawnie zarządzać realizowanymi projektami. Temu celowi służył także zrealizowany projekt wdrożenia w Spółce nowoczesnego systemu informatycznego SAP. Podjęte działania pozwalają na minimalizację kosztów stałych i przekładają się na optymalizację rentowności operacyjnej Spółki.

#### **Marywilska 44 Sp. z o.o.**

W roku 2015 Zarząd Spółki dąży do osiągnięcia wzrostu wskaźnika poziomu wynajmu powierzchni handlowej. Celem jest osiągnięcie poziomu 95% wynajmu.

Spółka planuje kontynuować dalszy rozwój przez budowę Parku Handlowego MARYWILSKA 44, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie CHT MARYWILSKA 44. Rozbudowa ta, zapowiadana od kilku kwartałów. Przesunięcie terminu powodowane jest świadomą decyzją Zarządu Spółki oceniającego trwające spowolnienie gospodarcze, przekładające się na brak decyzji o ekspansji rynkowej atrakcyjnych partnerów handlowych, których Zarząd zamierza pozyskać do rozpoczęcia działalności w ramach nowego obiektu. W najbliższych miesiącach prowadzony będzie szereg akcji informacyjno-promocyjnych zmierzających do pozyskania nowych najemców do planowanego III etapu rozbudowy Centrum pod nazwą Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni 12.000 m<sup>2</sup>.

Planowana rozbudowa umocni pozycję Spółki Marywilska 44 w branży na rynku warszawskim oraz krajowym. Docelowo obiekty handlowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą (gastronomia, usługi) zarządzane przez Spółkę mają osiągnąć 80 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Plan działania Zarządu obejmuje między innymi:

- budowę totemu reklamowego o wysokości 30 m, który wpłynie na sprawniejszy dojazd klientów do Centrum,
- rozpoczęcie budowy własnej sieci wodno-kanalizacyjnej, która znacząco zmniejszy ponoszone obecnie koszty w tym zakresie. Dysponując wszystkimi prawami do dysponowania gruntem Spółka uruchomiła procedurę administracyjną w sprawie uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę, którego uzyskanie planowane jest w najbliższych miesiącach,
- przeprowadzenie inwestycji polegającej na wymianie oświetlenia na technologię LED, co pozwoli na znaczące obniżenie kosztów utrzymania obiektu.

Celem Zarządu Spółki w roku 2015 i w latach następnych będzie budowa wartości Spółki oraz skupienie się na sprawdzonym modelu finansowym, który w latach poprzednich przyniósł systematyczny wzrost przychodów oraz zysku netto.

#### **Spółki celowe JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o.**

Udział Grupy JHM DEVELOPMENT w segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych w ramach spółek celowych, takich jak JHM 1 czy JHM 2 jest rozszerzany i stanowi dodatkowy, w stosunku do działalności deweloperskiej, stopniowo rosnący strumień stabilnych przychodów Grupy. Podstawowym zadaniem spółek celowych powołanych do zarządzania wynajmowanymi obiektami z

przeznaczeniem pod wynajem dla dużych sieci handlowych jak NOMI i BIEDRONKA jest rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. Aby osiągnąć ten cel Zarządy Spółek planują dalszy rozwój skali działalności oraz nie wykluczają budowy kolejnych obiektów handlowo-usługowych z przeznaczeniem ich pod wynajem dla dużych sieci handlowych. Realizacja tych planów odbywać się może w przyszłości zarówno w oparciu o nowo pozyskiwane tereny pod budowę takich pawilonów handlowych w atrakcyjnych lokalizacjach, jak również w oparciu o własny bank ziemi.

#### **4.9. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych**

Zarządy spółek Grupy na bieżąco analizują i aktualizują strukturę finansowania, tak aby zapewnić optymalny i bezpieczny model wykorzystania zasobów finansowych. W ramach dostępnych źródeł finansowania wykorzystywane są zarówno własne środki jak i kredyty bankowe i pożyczki.

Terminy rozpoczęcia nowych inwestycji uzależnione będą od oceny sytuacji rynkowej w segmencie

W drugim kwartale br. rozpoczęła się realizacja trzech inwestycji deweloperskiej: w Katowicach, Rumi i Koninie. Inwestycje te obejmują budowę 586 mieszkań o sumarycznej powierzchni 30,5 tys. m<sup>2</sup> PUM w pięciu budynkach wielorodzinnych.

W latach 2015 – 2018 Spółka dominująca planuje również rozpoczęcie 6 kolejnych nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Brzezinach, Łowiczu, Łodzi, Skierniewicach, Żyrardowie i w Zakopanym). Dla zakupionych w roku 2014 działek położonych w Łowiczu odbywa się przygotowanie niezbędnych pozwoleń i dokumentacji dla projektu deweloperskiego. Dla pozostałych lokalizacji Spółka posiada zarówno niezbędne pozwolenia jak i pozostałą dokumentację. Plany te obejmują dalsze 607 jednostek mieszkalnych o powierzchni użytkowej 30,7 tys. m<sup>2</sup> PUM. Termin rozpoczęcia nowych inwestycji uzależniony będzie od oceny sytuacji rynkowej w segmencie deweloperskim oraz dostępności finansowania realizacji tych inwestycji kredytami bankowymi. Są to zamierzenia prowadzone zgodnie z przyjętą strategią w wielu lokalizacjach, które pozwolą na uzupełnianie atrakcyjnej oferty rynkowej Spółki i dadzą możliwość dalszego rozwoju wielkości sprzedaży.

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. na planowaną rozbudowę centrum CHT MARYWILSKA 44 zamierza pozyskać finansowanie zewnętrzne. Spółka jest postrzegana na rynku jako wiarygodny partner biznesowy. Plany inwestycyjne Spółki na najbliższe lata przewidują nakłady inwestycyjne na kwotę około 25 mln zł. Na realizację zamierzeń inwestycyjnych Spółka zamierza przeznaczyć środki z wypracowanego zysku, częściowo obciążyć nimi koszty bieżące oraz skorzystać z kredytów bankowych.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że liczba podpisanych długoterminowych umów najmu jest gwarantem utrzymania dotychczasowych wyników finansowych, natomiast pozyskany kapitał zewnętrzny pomoże Spółce zrealizować III etap planowanej inwestycji.

#### **4.10. Czynniki ryzyka**

##### **4.10.1. Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce**

Przychody grupy JHM DEVELOPMENT w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego osiągnięte wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak



stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę i całą branżę deweloperską: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut oraz deficytu budżetowego.

Ewentualne negatywne zmiany w stabilności sytuacji makroekonomicznej i ogólnej koniunktury gospodarczej Polski mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

#### **4.10.2. Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej**

Sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce w okresie, którego dotyczy to sprawozdanie ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiągnięte przez JHM DEVELOPMENT S.A., przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością. Na obecnie niską koniunkturę nakładają się dodatkowo stosunkowo wysokie bezrobocie, powodujące, że wiele osób nie ma zdolności kredytowej oraz będące następstwem kryzysu finansowego z lat ubiegłych zaostrzenie polityki wielu banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych. W efekcie wielu potencjalnych klientów deweloperów, którzy nie utracili swego zatrudnienia, również nie było w stanie uzyskać potrzebnego kredytu na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach.

Wystąpienie w przyszłości kryzysów finansowych, gospodarczych, recesji czy okresów spowolnienia gospodarczego lub innych czynników negatywnie wpływających na branżę deweloperską może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

#### **4.10.3. Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej**

Obok działalności deweloperskiej, drugim najważniejszym obszarem działalności Grupy jest zarządzanie halami handlowymi i wynajem powierzchni komercyjnej. Działalność ta jest realizowana przez podmioty zależne – spółkę Marywilska 44 oraz spółki JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o.. Poziom aktywności handlowej i popyt na wynajem powierzchni komercyjnej w danych halach handlowych jest uwarunkowany ogólną sytuacją makroekonomiczną na danym rynku, poziomem konkurencji oraz poziomem konsumpcji, a w szczególności popytem na artykuły z segmentu popularnego na danym rynku.

Wystąpienie w przyszłości czynników negatywnie wpływających na koniunkturę w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

#### **4.10.4. Ryzyko związane z konkurencją**

Regiony kraju, w których działa Grupa – tj. Polska centralna - cechuje wysoki stopień konkurencji w branży deweloperskiej. JHM DEVELOPMENT S.A. bierze pod uwagę intensywność konkurencji na rynkach lokalnych na których rozważane jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej lub realizacja kolejnych projektów. Z reguły Spółka koncentruje się na lokalizacjach gdzie konkurencja jest

ograniczona. Występowanie ograniczonej konkurencji w czasie gdy rozważane jest rozpoczęcie inwestycji nie oznacza jednak, że konkurencyjne podmioty nie podejmą inwestycji na tym samym co Spółka lokalnym rynku w nieodległej przyszłości po rozpoczęciu przygotowań bądź prac przez Spółkę. Ze Spółką konkurują zarówno stosunkowo niewielkie firmy lokalne jak i większe podmioty deweloperskie mogące kompleksowo realizować duże projekty. Nasilenie się konkurencji może przełożyć się na zwiększenie podaży gotowych mieszkań oferowanych na lokalnym rynku, co może oznaczać presję cenową przy sprzedaży lokali, obniżkę stawek czynszu wynajmu lokali jak i wydłużenie okresu ich sprzedaży.

Występowanie lub intensyfikacja konkurencji na rynkach na których Spółki prowadzą działalność może przełożyć się również na utrudnienia w pozyskaniu atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i komercyjne w założonych cenach.

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółki prowadzą działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy ich rozwoju.

#### **4.10.5. Ryzyko związane z działalnością zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej**

Hale handlowe zarządzane przez spółkę zależną Marywilka 44 Sp. z o.o. są jednym z największych kompleksów hal handlowych w Polsce i największym w ramach miasta stołecznego Warszawy.

Podstawowym asortymentem oferowanym klientom w halach handlowych przy ul. Marywilka 44 jest odzież, obuwie, galanteria skórzana i zabawki w segmencie popularnym. Handlowcy specjalizujący się w sprzedaży ww. artykułów w segmencie popularnym mają do wyboru cały szereg podmiotów oferujących wynajem powierzchni komercyjnej w Warszawie i jej okolicach, w tym duże hale handlowe zlokalizowane w okolicach Nadarzyn i w Wólce Kosowskiej. Dodatkowo, nie można wykluczyć, iż w przyszłości inne podmioty nie zbudują dużych kompleksów hal handlowych, które będą bezpośrednio konkurować z halami przy ul. Marywilskiej 44 w obrębie m.st. Warszawy.

Na takie samo ryzyko narażona jest działalność spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o.

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

#### **4.10.6. Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego**

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co w szczególności dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy interpretacyjne, ma miejsce niekonsekwentne orzecznictwo sądów, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji przez te organy. Wystąpienie zmian przepisów prawa, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, a w szczególności prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.



#### **4.10.7. Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości**

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółki wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółki są zobowiązane do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółek, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylecia. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółek z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Wystąpienie któregokolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

#### **4.10.8. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.**

Rynek polski i sytuacja na rynkach lokalnych, na których działa Grupa, podlegają ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od szeregu czynników. Dlatego przyszłe wyniki finansowe, rozwój i pozycja rynkowa Spółek są uzależnione od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii w niepewnych i zmieniających się warunkach otoczenia rynkowego.

W szczególności realizacja założonej przez Grupę strategii jest uzależniona od szeregu czynników, których wystąpienie jest często niezależne od decyzji organów Spółek i które nie zawsze mogą być przewidziane.

Do takich czynników należą zarówno czynniki o charakterze ogólnym, takie jak:

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, takie jak wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. mających wpływ na wydawane warunków zabudowy),
- klęski żywiołowe na terenach gdzie Spółka prowadzi działalność.

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. lub spółki zależne działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,

- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich i komercyjnych,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich i projektów handlowo-usługowych zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- zmiany programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach (np. programy „Mieszkanie dla Młodych”),
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

JHM DEVELOPMENT S.A. dokłada wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i stara się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające i mogące mieć wpływ na realizację strategii,

Opisane powyżej czynniki mogą spowodować, że Spółka nie będzie w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju, w tym planowanych projektów deweloperskich, a przez to czynniki te mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność Spółki, jej sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju.

#### **4.10.9. Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej**

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów handlowych zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadawalających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, Spółki nie mogą zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju.

Ponadto możliwość nabycia atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie i projekty handlowo-usługowe jest uwarunkowana szeregiem czynników, takich jak:

- istnienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zdolność sfinansowania zakupu działek i rozpoczęcia procesu inwestycji,
- możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń administracyjnych by rozpocząć realizację projektów (warunki zabudowy, zatwierdzenie projektu architektonicznego),
- możliwość zapewnienia wymaganego wkładu własnego i uzyskania finansowania bankowego na realizację projektów.

Wyżej wymienione czynniki są w dużej mierze uzależnione od ogólnej sytuacji panującej na rynku nieruchomości w Polsce i na rynkach lokalnych oraz od koniunktury gospodarczej kraju.

#### **4.10.10. Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych**

Realizacja projektów inwestycyjnych to skomplikowany, często trwający szereg lat proces, którego sukces jest uzależniony od szeregu czynników, wśród których znaczna część jest niezależna od działań Grupy. Następujące czynniki bezpośrednio przekładają się na powodzenie realizowanego projektu deweloperskiego:

- uzyskanie wymaganych pozwoleń administracyjnych na rozpoczęcie inwestycji w założonym okresie i brak protestów ze strony sąsiadów nieruchomości oraz brak występowania innych roszczeń, które mogłyby się przełożyć na opóźnienia w realizacji projektu,
- zapewnienie wymaganego wkładu własnego na rozpoczęcie inwestycji i pozyskanie finansowania zewnętrznego na akceptowalnych warunkach,
- sprawna realizacja projektu przez podmioty wykonujące prace budowlane zgodnie z założonym harmonogramem,
- realizacja projektu w ramach założonych kosztów,
- niewystąpienie komplikacji powodujących konieczność wprowadzenia istotnych zmian do realizowanego projektu,
- ograniczona ilość usterek i wad w okresie gwarancji, które Spółka musi usunąć na własny koszt,
- zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych.

Wystąpienie któregokolwiek z powyższych czynników może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

#### **4.10.11. Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną**

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak na przykład dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych. Bywają sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą Spółek. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji właściwego urzędu miejskiego bądź gminnego. W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Spółek wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organ administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

Wystąpienie któregokolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

#### **4.10.12. Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań**

Przychody z działalności deweloperskiej Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. czerpie ze sprzedaży mieszkań i domów jednorodzinnych. Ze względu na fakt, iż inwestycje deweloperskie są prowadzone w dłuższej perspektywie i nierzadko z kilkuletnim wyprzedzeniem trzeba zakładać ceny sprzedaży wybudowanych nieruchomości, istnieje ryzyko, że podczas realizacji projektu nastąpią istotne zmiany cen mieszkań i domów na danym rynku, w tym istotne spadki cen lokali mieszkalnych i domów. Ceny nieruchomości na danym rynku zależą od szeregu czynników takich jak m.in. ogólna sytuacja gospodarcza rejonu, poziom stopy bezrobocia, ilość lokali mieszkalnych

dostępnych do sprzedaży przez innych deweloperów na danym rynku, dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów itd. W przypadku istotnego spadku cen nieruchomości Spółka może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań i domów po zaplanowanych cenach w określonym czasie.

Wystąpienie jakichkolwiek czynników, które spowodują spadek cen mieszkań lub domów na rynkach gdzie Spółka realizuje projekty, może mieć istotny niekorzystny wpływ jej na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

#### **4.10.13. Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych**

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywy Unii Europejskiej zaostrzyły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, wynajmu powierzchni komercyjnych, jak i wobec osób starających się o uzyskanie kredytów hipotecznych.

Polityka Spółek w zakresie korzystania z kredytów bankowych jest konserwatywna i Spółki starają się być przygotowane na sytuacje, kiedy na polskim rynku pojawiają się ograniczenia w dostępności kredytów dla inwestorów. Z drugiej strony Spółki starają się brać pod uwagę sytuację na rynku kredytów hipotecznych gdy planują kolejne projekty zarówno poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów jak i samej oferty bankowych kredytów hipotecznych oraz ewentualnych programów rządowych np. poprzez oferowanie mieszkań kwalifikujących się do wsparcia rządowego w ramach programu „Mieszkanie dla Młodych”.

Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń w dostępności kredytów może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Spółki, jej sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

#### **4.10.14. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska**

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółki przeprowadzają analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka dominująca nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, lub zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółka będzie zobowiązana do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych wyżej czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

#### **4.10.15. Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane**

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i domów. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez generalnego wykonawcę zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółek co może odbić się na terminowości realizacji inwestycji. W konsekwencji Spółka, która jest odpowiedzialna względem swoich klientów, może ponieść znaczne koszty niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania. Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi Spółek nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółki standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 3 lata.

Ponadto na podstawie art. 649<sup>1</sup> – 649<sup>5</sup> Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor jest zobowiązany do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora.

Wystąpienie któregośkolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Spółek, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

#### **4.10.16. Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi**

W celu sfinansowania swojej działalności Spółka zaciąga kredyty inwestycyjne. Mimo dobrej kondycji finansowej Spółki, nie jest ona w stanie zagwarantować, iż będzie w przyszłości w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Spółka nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu umów kredytowych, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółka będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów.

Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki. W celu ograniczenia ryzyka Spółka na bieżąco dokonuje analizy stanu zadłużenia oraz możliwości regulowania zobowiązań.

#### **4.10.17. Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów**

Spółki Grupy dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystują kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich i EURIBOR dla kredytów w walucie EURO. Wzrost wartości indeksów

WIBOR/EURIBOR poprzez wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki. Spółki Grupy w celu ograniczenia ryzyka zmian kursów walut obcych zaciągają kredyty w tych walutach w których osiągnę są przychody. Dla ograniczenia ryzyka zmiany stóp procentowych Spółki podpisują, powiązane z umowami kredytowymi, umowy zamiany odsetek (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS), co eliminuje ryzyko wahań stopy bazowej kredytu.

#### **4.10.18. Ryzyko związane z instrumentami finansowymi**

Spółka celowa JHM 1 Sp. z o.o. z grupy JHM DEVELOPMENT w celu eliminacji ryzyka zmiany stopy procentowej kredytu finansującego budowę inwestycji – pawilonu handlowego dla sieci NOMI stosuje strategię zamiany stóp procentowych i wykorzystuje instrument finansowy, jakim jest transakcja zamiany stóp procentowych (IRS). Kredyt udzielony 25.11.2011r Spółce przez Raiffeisen Bank Polska jest kredytem walutowym udzielonym w walucie euro. Ponieważ w oparciu o umowę najmu czynsz płacony przez najemcę jest w euro, a więc w walucie kredytu, tym samym wyeliminowane zostało ryzyko walutowe powodowane zmianami kursu EUR/PLN.

Transakcja zamiany stóp procentowych IRS została zawarta na okres pięcioletni i w takim okresie Spółka ma zapewnione stałe walutowe koszty odsetkowe oraz jest zabezpieczona przed wzrostem kursu EUR do PLN ponad ustaloną stopę referencyjną banku.

Nie można wykluczyć, że w przyszłości wraz ze wzrostem indeksu EURIBOR wzrośnie stopa referencyjna banku i odbije się to na wzroście kosztów Spółki.

#### **4.10.19. Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji**

Polski rynek kapitałowy posiada wciąż stosunkowo małą płynność, w związku z czym ceny papierów wartościowych notowanych na GPW mogą charakteryzować się większymi wahaniami niż na innych rynkach. Tym samym mogą wystąpić trudności w sprzedaży dużej liczby akcji w krótkim czasie, co może spowodować znaczne obniżenie cen akcji. W roku 2011 Spółka dokonała emisji 29 330 000 akcji serii B, co oprócz pozyskania kapitału w znacznym stopniu zwiększyło dostępność walorów na rynku oraz ograniczyło ryzyko nagłych wahań ich cen.

### **4.11. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach**

#### **4.11.1. Kredyty i pożyczki**

W I połowie 2015 roku spółki grupy JHM DEVELOPMENT korzystały z finansowania kredytami inwestycyjnymi i obrotowymi. Poniżej przedstawiono istotne zmiany dotyczące zawartych umów, które zaszyły w okresie którego dotyczy sprawozdanie.

- W dniu 31.03.2015r nastąpiło podpisanie przez JHM DEVELOPMENT S.A. z bankiem ALIOR BANK S.A. umowy kredytu zaciągniętego w kwocie 15.000.000,- zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności w tym na całkowitą spłatę kredytów obrotowych w ramach umowy z bankiem PKO BP oraz z Bankiem Spółdzielczym w Skierniewicach. Okres kredytowania do 27.03.2018r. Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką łączną do kwoty 22.500.000,- zł na nieruchomościach położonych w Koninie, Brzezinach, Bełchatowie i Żyrardowie. Spłata kredytu nastąpi z przychodów ze sprzedaży lokali w inwestycjach deweloperskich Spółki położonych w tych miastach.



- W dniu 06.05.2015r nastąpiło podpisanie przez JHM DEVELOPMENT S.A. umowy kredytu z Bankiem Spółdzielczym w Skierniewicach, w ramach której Bank udzieli Spółce kredytu obrotowego w kwocie 6.000.000,- zł. Okres kredytowania do 31.03.2018r. Cel kredytowania finansowanie bieżącej działalności w tym całkowita spłata kredytu zaciągniętego w Banku Spółdzielczym w Skierniewicach w ramach umowy z dnia 14.05.2014r. Zabezpieczenie kredytu jest hipoteka umowna łączna do kwoty 12.000.000,- zł na nieruchomościach położonych w Helu i Rawie Mazowieckiej. Spłata kredytu nastąpi w równych ratach kwartalnych.
- W dniu 08.05.2015r została dokonana całkowita spłata kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w ramach umowy z dn. 27.09.2013r w kwocie 12.795.000,- zł w ALIOR BANK S.A. Zabezpieczeniem kredytu była hipoteka na nieruchomości w Koninie i cesja wierzytelności ze sprzedaży lokali w inwestycji I etap Osiedla Diamentowego w Koninie.
- W dniu 04.06.2015r została dokonana całkowita spłata kredytu inwestycyjnego zaciągniętego w ramach umowy z dn. 22.05.2012r w kwocie 11.000.000,- zł w Banku Zachodnim WBK S.A. Zabezpieczeniem kredytu była hipoteka łączna na nieruchomościach w Rumi i Skierniewicach.
- W dniu 08.06.2015r nastąpiło podpisanie przez JHM DEVELOPMENT S.A. z bankiem GETIN NOBLE BANK S.A. umowy kredytu na kwotę 30.000.000,- zł z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji deweloperskiej Spółki w Rumi pod nazwą II etap Osiedla Królewskiego. Okres kredytowania do 20.09.2018r. Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką łączną do kwoty 45.000.000,- zł na nieruchomościach położonych w Rumi. Spłata kredytu nastąpi z przychodów ze sprzedaży lokali w tej inwestycji.

Szczegółowe informacje o kredytach zaciągniętych przez Spółkę dominującą i spółki zależne i stanie wykorzystania na dzień bilansowy zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów spółek Grupy wg stanu na dzień 30.06.2015r [tys. zł]

Nazwa jednostki	Oprocentowanie	Kwota kredytu	Waluta	Okres kredytowania	Kwota do spłaty [tys. PLN]	
					część długo-terminowa	część krótko-terminowa
ALIOR BANK	5,87%	15 000	PLN	27.03.2018	8 993	3 169
BS SKIERNIEWICE	7,25%	6 000	PLN	31.03.2018	4 500	1 200
GETIN NOBLE BANK	WIBOR 3M + marża	30 000	PLN	20.09.2018	0	435
DEUTSCHE BANK PBC	WIBOR 3M + marża	33 330	PLN	28.08.2017	6 501	5 572
DEUTSCHE BANK PBC	WIBOR 1M + marża	3 500	PLN	09.12.2015	0	901
RAIFFEISEN BANK POLSKA	EURIBOR 3M + marża	3 200	EUR	20.10.2021	11 017	615
ALIOR BANK	WIBOR 3M + marża	3 000	PLN	31.12.2026	7 622	592
ALIOR BANK	6,83%	8 500	PLN	31.12.2026	2 487	196
<b>RAZEM</b>					<b>41 119</b>	<b>12 681</b>

W okresie objętym sprawozdaniem nie zdarzyły się przypadki naruszeń warunków umów pożyczek i umów kredytowych, które spowodowałyby zakłócenie finansowania działalności Spółek.

### POŻYCZKI UDZIELONE

Spółka dominująca udzieliła pożyczki spółce zależnej JHM 1 Sp. z o.o. z przeznaczeniem na działalność bieżącą. Warunki pożyczki przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela: Informacje o pożyczkach udzielonych przez JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2015r [tys. zł]

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
JHM 1 Sp. z o.o.	2 000	PLN	650	WIBOR 1M+marża	30.06.2016	Działalność bieżąca
JHM 2 Sp. z o.o.	100	PLN	20	WIBOR 1M+marża	30.06.2016	Działalność bieżąca
<b>Razem</b>			<b>670</b>			

#### 4.11.2. Poręczenia i gwarancje

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła poręczeń na rzecz spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. Poręczenia dotyczą kredytów zaciągniętych przez te spółki na działalność inwestycyjną.

Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez JHM DEVELOPMENT S.A. dla spółek Grupy stan na 30.06.2015

Lp	Na czyją rzecz	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na 30.06.2015	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Tytuł
1	JHM 1 Sp. z o.o.	4 800 tys. EUR	4 800 tys. EUR	20-10-2021	Gwarancja z tytułu kredytu - RAIFFEISEN Bank Polska
2	JHM 2 Sp. z o.o.	8 500 tys. PLN	8 214 tys. PLN	31-12-2026	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK SA
3	JHM 2 Sp. z o.o.	3 000 tys. PLN	2 683 tys. PLN	31-12-2026	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK SA

Spółka zależna Marywilska 44 Sp. z o.o. udzieliła gwarancji bankowych celem zabezpieczenia zapłaty czynszu dla Miejskiego Przedsiębiorstwa Robót Ogrodniczych S. z o.o. oraz dla Zarządu Gospodarowani Nieruchomościami Dzielnicy Białołęka m. St. Warszawy. Ponadto udzielono poręczenia umowy faktoringu spółce MIRBUD S.A.

Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez Marywilska 44 Sp. z o.o. stan na 30.06.2015 [tys. PLN]

Lp	Na czyją rzecz	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Wartość zobowiązania na 30.06.2015	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Waluta
1	Deutsche Bank PBC SA	1 800 tys. PLN	1 800 tys. PLN	15-03-2016	Gwarancja z tytułu kredytu na rzecz Deutsche Bank PBC SA

Pozostałe spółki grupy JHM DEVELOPMENT nie udzielały poręczeń i gwarancji.

#### 4.12. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

W okresie objętym sprawozdaniem spółki Grupy nie emitowały akcji lub udziałów.



#### 4.13. Objąsnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.

W dniu 12.03.2015r w raporcie bieżącym nr 10/2015 Zarząd spółki dominującej przedstawił prognozę wyników finansowych Grupy JHM w latach 2015-2017 następującej treści:

*„Docelowo, w 2017 roku, Zarząd Spółki prognozuje zwiększenie poziomu rentowności netto do 12-13%, oraz zwiększenie przychodów do 120-130 mln złotych przez Grupę Kapitałową.*

*Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. prognozując wyniki Grupy Kapitałowej założył następujące, główne cele operacyjne:*

- 1. zdecydowane rozszerzenie oferty mieszkań bazując na aktualnym banku ziemi, umożliwiającym budowę blisko 1.800 lokali,*
- 2. uruchomienie w 2015 roku inwestycji mieszkaniowych, m.in.: w Rumi, Katowicach, Łowiczu i Koninie oraz ich zakończenie na przełomie lat 2016/2017, co umożliwi zwiększenie sprzedaży do blisko 300 mieszkań rocznie,*
- 3. dalszą rozbudowę Centrum Handlowego przy Marywilskiej 44 w Warszawie w 2015 roku, o 12,5 tys. m<sup>2</sup>, co pozwoli na zwiększenie sprzedaży przez spółkę zależną dzięki zwiększeniu powierzchni najmu przy niezmiennych kosztach dzierżawy działki od miasta stołecznego Warszawy, a w konsekwencji znacząco podniesie jej rentowność na poziomie netto już w roku 2016,*

*Powyższa prognoza wyników nie uwzględnia planowanych inwestycji Spółki na terenie miasta Warszawy.*

*Jednocześnie Zarząd JHM DEVELOPMENT oświadcza, że będzie rekomendował Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy podjęcie uchwały o wypłacie dywidendy za rok 2015 na poziomie 20-30% zysku netto .*

*Zarząd JHM DEVELOPMENT będzie monitorował wykonanie zaprezentowanych danych w oparciu o aktualne szacunki wyników finansowych Grupy Kapitałowej.*

*Ocena możliwości realizacji prognozowanych wyników będzie odbywała się w okresach półrocznych, wraz z przekazaniem do publicznej wiadomości odpowiedniego raportu okresowego.*

*Ewentualne zmiany przekraczające o co najmniej 10% w/w wyniki będą przekazywane do publicznej wiadomości w trybie raportu bieżącego.”*

Nie wystąpiły różnice pomiędzy osiągniętymi w I półroczu wynikami a publikowanymi wcześniej prognozami wyników.

##### 4.13.1. Zarządzanie zasobami finansowymi

W I połowie 2015 roku Spółki Grupy terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy Spółek jest w ponad 80% finansowana ze środków własnych. Finansowanie projektów deweloperskich i komercyjnych odbywa się przy wsparciu kredytami bankowymi.

Utrzymanie stabilnych wpływów ze sprzedaży w oparciu o zrealizowane inwestycje deweloperskie, finansowanie poszczególnych projektów deweloperskich kredytami i pożyczkami celowymi oraz utrzymanie ilości zawieranych umów przedwstępnych sprzedaży w trakcie realizacji inwestycji deweloperskich na dotychczasowym poziomie gwarantuje Spółce dominującej niezbędną płynność finansową.

Dla działalności wynajmu powierzchni handlowych przez spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. jak również JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. stabilność wpływów jest zapewniona ze względu na współpracę z dużą liczbą najemców, których wypłacalność jest weryfikowana poprzez ścisłą kontrolę terminowości płatności czynszów i dotychczasowej współpracy. Rosnąca rozpoznawalność Centrum Handlowego przekłada się na rosnącą liczbę klientów odwiedzających Centrum, a poprzez stabilizację dochodów handlowych kupców stabilizuje przychody Spółki.

## 5. ZNACZĄCE UMOWY

### 5.1. Umowy ubezpieczenia

Spółki grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT wchodzące wraz ze spółką dominującą do grupy MIRBUD S.A. korzystają z umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 27.03.2015 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 9/MIRBUD/2015”. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2015 do 31.03.2016.

Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia, spółka JHM DEVELOPMENT S.A. oraz jej spółki zależne: Marywilska 44 Sp. z o.o., JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. i JHM 3 Sp. z o.o. zawierają szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą ich działalności.

### 5.2. Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy

Poniżej zawarto opis znaczących umów zawartych w okresie, którego dotyczy sprawozdanie:

- W dniu 29.04.2015 roku JHM DEVELOPEMNT S.A. zawarła z MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (podmiotem powiązanim z Emitentem) umowę o generalne wykonawstwo. Przedmiotem Umowy jest wybudowanie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną w Koninie przy ul. Cyrkoniowej, Berylowej, Nefrytowej, Magnetytowej w stanie deweloperskim oraz uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynków. Zespół budynków stanowi II etap budowy "*Osiedla Diamentowego*" obejmujący 144 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 7.383 m<sup>2</sup> PUM oraz 34 garaże. Rozpoczęcie robót nastąpiło 04.05.2015r, zakończenie robót przewidziane jest na 30.09.2016r. Wynagrodzenie z tytułu realizacji przedmiotu ww. umowy wynosi: 19.935.180,- zł netto, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT. Łączny wymiar kar nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia umownego netto. Zapisy przedmiotowej umowy nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego
- W dniu 29.04.2015 roku JHM DEVELOPEMNT S.A. zawarła z MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach (podmiotem powiązanim z Emitentem) umowę o wykonanie robót budowlano-montażowych, przedmiotem której jest budowa zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z powierzchnią usługową, garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową w Katowicach przy ul. Pułaskiego oraz uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynków. Zespół budynków stanowi I etap budowy osiedla "*Twoja Dolina*" 196 lokali mieszkalnych i 9 lokali usługowych łącznej powierzchni 11.154,5 m<sup>2</sup> PUM oraz 249 miejsc postojowych w hali garażowej. Rozpoczęcie robót nastąpiło 04.05.2015r, zakończenie robót przewidziane jest na 30.10.2016r. Wynagrodzenie z tytułu realizacji przedmiotu ww. umowy wynosi: 35.000.00,- zł netto, do którego zostanie doliczony należny

podatek VAT. łączny wymiar kar nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia umownego netto. Zapisy przedmiotowej umowy nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

- W dniu 20.05.2015 roku zawarł z Korporacją Budowlaną Dom Spółka z o.o., z siedzibą przy ul. Budowlanej 3 w Kartoszynie umowę o roboty budowlane, której przedmiotem której jest budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z częścią usługową w parterze i garażem podziemnym wraz z układem drogowym i infrastrukturą techniczną w Rumi przy ulicy Dębogórskiej oraz uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku. Inwestycja Spółki w Rumi to II etap budowy "Osiedla Królewskiego" w ramach, którego powstanie 232 lokale mieszkalne, 5 lokali usługowych o łącznej powierzchni 11.929,2 m<sup>2</sup> PUM oraz 128 miejsc postojowych w hali garażowej. Rozpoczęcie robót nastąpiło 01.06.2015r, a zakończenie przewidziane jest na 31.05.2017r. Strony ustaliły, że za wykonanie wszystkich prac objętych Umową Generalny Wykonawca otrzyma ryczałtowe wynagrodzenie w kwocie netto 33.680.00,- zł, które zostanie powiększone o podatek VAT. JHM DEVELOPMENT S.A. będzie uprawniony do żądania od Generalnego Wykonawcy kary umownej w wysokości 15 % wartości wynagrodzenia umownego netto w przypadku odstąpienia od umowy przez JHM DEVELOPMENT S.A. na skutek nie podpisania przez Generalnego Wykonawcę z nieuzasadnionych powodów protokołu wprowadzenia na placu budowy. Zapisy przedmiotowej umowy nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

### **5.3. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe**

Dnia 21.07.2015r. Spółka JHM DEVELOPMENT SA w formie aktu notarialnego nr 1298/2015 zawarła umowę przedwstępną i warunkową umowę na zakup działek o powierzchni 6 616 m<sup>2</sup> położonych w Skierniewicach przy ulicy Władysława Stanisława Reymonta. Na działkach tych Spółka realizować będzie inwestycję deweloperską obejmującą 126 mieszkań o powierzchni użytkowej 6 300 m<sup>2</sup> PUM.

## **6. ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE**

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane na innych warunkach niż rynkowe przez spółkę lub jednostkę od niej zależną.

## **7. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE**

Spółki Grupy JHM DEVELOPMENT nie publikowały szczegółowych prognoz wyników finansowych dotyczących roku 2015.

## 8. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A., jako jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w procesie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, które są przygotowywane i publikowane przez jednostkę dominującą, zgodnie z zasadami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19.02.2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitenta papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Założeniem efektywnego systemu kontroli wewnętrznej w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej sporządzane są przez Głównego Księgowego. W procesie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej jednym z podstawowych elementów kontroli jest badanie rocznego sprawozdania finansowego i przegląd półrocznego sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta celem wyrażenia przez niego w opinii i raporcie, czy sprawozdanie finansowe jest prawidłowe oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej, jak też jej wynik finansowy. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej z opinią biegłego rewidenta przedstawiane jest Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy do zatwierdzenia.

Za przygotowanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest pion finansowo-księgowy wraz z Dyrektorem ds. Ekonomiczno – Finansowych. Przygotowywanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych i giełdowych raportów okresowych rozpoczyna się po akceptacji okresowych sprawozdań Spółek przez Głównego Księgowego i Zarząd Spółki.

Grupa Kapitałowa zarządza ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych również poprzez śledzenie na bieżąco zmian wymaganych przez przepisy i regulacje zewnętrzne odnoszących się do wymogów sprawozdawczych spółek giełdowych i przygotowywanie się do ich wprowadzenia ze znacznym wyprzedzeniem czasowym.

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 30.06.2014 roku nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

W dniu 18.12.2009r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. Uchwałą 8/2009 przyjęło Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki jako należącej do grupy kapitałowej MIRBUD od dnia 01.01.2010r.

## 9. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

### 9.1. Akcjonariat

#### 9.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2015 do 30.06.2015.

Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 9/2015 z dnia 12.06.2015r zysk netto Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. za 2014 rok w kwocie 2 574 959,96 zł został w całości przeznaczony na kapitał zapasowy Spółki.

#### 9.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży udziałów lub akcji własnych

W omawianym okresie wspomniane zdarzenia nie wystąpiły.

#### 9.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy

##### JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2014r. wynosił 173 000 000 zł ( sto siedemdziesiąt trzy miliony złotych) i dzielił się na 69 200 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każdy.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2015

LP	Seria akcji	Liczba akcji	Cena nominalna	Kapitał zakładowy zarejestrowany	Sposób pokrycia	Data rejestracji
1	A1	27 497 500	2,50 zł	68 743 750 zł	gotówka	21.11.2014
2	A2	41 702 500	2,50 zł	104 256 250 zł	gotówka	21.11.2014
	<b>RAZEM</b>	<b>69 200 000</b>		<b>173 000 000 zł</b>		

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 30.06.2015

Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	59 707 787	86,28%
Jerzy Mirgos	3 906 824	5,65%
Pozostali akcjonariusze	5 585 389	8,07%
<b>Razem</b>	<b>69 200 000</b>	<b>100,0%</b>

#### Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej

W dniu 18.12.2014r po zakończeniu procesu scalenia akcji wznowione zostały notowania na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. akcji Spółki serii A1 w liczbie 27 497 500 sztuk. Od dnia 12.02.2015r notowane są również akcje serii A2, w liczbie 41 702 500 sztuk.

Wysokość kapitału zakładowego w okresie, którego dotyczy sprawozdanie nie uległa zmianie.

**Marywilka 44 Sp. z o.o.**

Na dzień 30.06.2015 jedynym udziałowcem Spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. jest spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiadająca 1 339 800 sztuk udziałów o wartości 66 990 tys. zł, natomiast wartość kapitału zakładowego wynosi 70 000 tys. zł.

*Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilka 44 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2015r*

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale
JHM DEVELOPMENT S.A.	1 339 800	100,00%
<b>Razem</b>	<b>1 339 800</b>	<b>100,00%</b>

**JHM 1 Sp. z o.o.**

Na dzień 30.06.2015 kapitał podstawowy Spółki JHM 1 Sp. z o.o. wynosił 5 400 tys. zł (pięć milionów czterysta tysięcy złotych) i dzielił się na 108 000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

*Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 1 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2015*

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale
JHM DEVELOPMENT S.A.	108 000	100,00%
<b>Razem</b>	<b>108 000</b>	<b>100,00%</b>

**JHM 2 Sp. z o.o.**

Na dzień 30.06.2015 kapitał podstawowy Spółki JHM 2 Sp. z o.o. wynosił 10 300 tys. zł (dziesięć milionów trzysta tysięcy złotych) i dzielił się na 206 000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

*Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 2 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2014*

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	206 000	100,00%
<b>Razem</b>	<b>206 000</b>	<b>100,00%</b>

**JHM 3 Sp. z o.o.**

*Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 3 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2015*

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	130 000	100,00%
<b>Razem</b>	<b>130 000</b>	<b>100,00%</b>

W dniu 10.04.2015r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM3 Sp. z o.o. podjęło Uchwałę nr III/2015 w sprawie umorzenia udziałów własnych nabytych w celu umorzenia oraz Uchwałę nr IV/2015 w sprawie obniżenia kapitału zakładowego w związku z umorzeniem udziałów własnych. Umorzone zostało 129 900 (sto dwadzieścia dziewięć tysięcy dziewięćset) udziałów Spółki o wartości nominalnej 50,- zł każdy, które Spółka uprzednio nabyła za wynagrodzeniem wynoszącym 6 495 000,- (sześć milionów czterysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy) złotych. Kapitał zakładowy Spółki uległ obniżeniu z kwoty 6 500 000 (sześć milionów) złotych do kwoty 5 000 ,- (pięć tysięcy) złotych. Obydwie uchwały wchodzi w życie z chwilą wpisu w Rejestrze Przedsiębiorców KRS. Na dzień sporządzenia sprawozdania rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym nie została dokonana.

#### 9.1.4. Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2015 roku przedstawia się następująco:

Tabela: Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2015

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Halina Mirgos	Prezes Zarządu	99 398 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 248 495 zł	0,14%
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu	3 906 824 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 9 767 060 zł	5,65%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	8 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 20 000 zł	0,01%
<b>RAZEM</b>		<b>4 014 222</b>	<b>5,80%</b>

Żaden z członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie posiada opcji na akcje Spółki

#### 9.1.5. Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji

Żadna spółka z grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT w okresie, którego dotyczy sprawozdanie nie emitowała obligacji.

Na dzień 30.06.2015r nie występuje również żadne zobowiązanie finansowe z tytułu emisji obligacji

## 9.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za I półrocze 2015r

W I półroczu 2015 roku nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej Spółek.

## 9.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły znaczące zmiany w zasadach zarządzania spółkami Grupy.



## 9.4. Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy

### JHM DEVELOPMENT S.A.

Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2015 do 30.06.2015 uległ rozszerzeniu i przedstawiał się następująco:

*Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2015 – 30.06.2015*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Halina Mirgos	Prezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu
Regina Biskupska	Członek Zarządu (od 30.03.2015r)
Sławomir Siedlarski	Członek Zarządu (od 30.03.2015r)

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2015 do 30.06.2015 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2015 – 30.06.2015*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Agnieszka Mazur	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Jarosław Karasiński	Członek Rady Nadzorczej

### Marywilka 44 Sp. z o.o.

Skład oraz zmiany w składzie Zarządu spółki zależnej Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2015 do 30.06.2015 przedstawiono poniżej:

*Tabela: Skład Zarządu Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2015 – 30.06.2015*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Małgorzata Konarska	Prezes Zarządu
Danuta Siwiak	Członek Zarządu
Piotr Taras	Członek Zarządu



Skład oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej spółki zależnej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2015 do 30.06.2015 przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2015 – 30.06.2015

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski	Członek Rady Nadzorczej

#### JHM 1 Sp. z o.o.

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2015 – 30.06.2015 pozostawał niezmienny:

Halina Mirgos – Prezes Zarządu

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

#### JHM 2 Sp. z o.o.

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2015 – 30.06.2015 pozostawał niezmienny:

Halina Mirgos – Prezes Zarządu

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

#### JHM 3 Sp. z o.o.

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 3 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2015 – 30.06.2015 pozostawał niezmienny:

Halina Mirgos – Prezes Zarządu

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

#### 9.5. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.

Pomiędzy głównym akcjonariuszem spółki MIRBUD S.A. posiadającej 86,28% akcji JHM DEVELOPMENT S.A. Panem Jerzym Mirgos, a Prezes Zarządu Panią Haliną Mirgos występują powiązania rodzinne. Pani Halina Mirgos jest matką Pana Jerzego Mirgos. Pani Halina Mirgos ponadto jest akcjonariuszem Emitenta, posiada 0,14% (na dzień sporządzania sprawozdania) w kapitale zakładowym Spółki

#### 9.6. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Spółce dominującej uzyskanego w okresie 01.01.2015 – 30.06.2015 przedstawia poniższa tabela .

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki dominującej w okresie 01.01.2015 – 30.06.2015

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	385	0	0	0	0	385
Rada Nadzorcza	40	0	0	0	0	40
<b>łącznie</b>	<b>425</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>425</b>

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilska 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2015 – 30.06.2015 przedstawia poniższa tabela

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilska Sp. z o.o. w okresie 01.01.2015 – 30.06.2015

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	294	0	0	0	0	294
Rada Nadzorcza	40	0	0	0	0	40
<b>łącznie</b>	<b>334</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>334</b>

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 1 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2015 - 30.06.2015 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2015 – 30.06.2015

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	2	0	0	0	0	2
<b>łącznie</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 2 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2015 - 30.06.2015 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2015 – 30.06.2015

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	2	0	0	0	0	2
<b>łącznie</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

Zarząd w spółce celowej JHM 3 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2015 - 30.06.2015 nie pobierał wynagrodzenia.

#### 9.7. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi.

Spółki z Grupy nie zawierały z osobami zarządzającymi umów przewidujących rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie jest lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.

#### 9.8. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych JHM DEVELOPMENT S.A.

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

#### 9.9. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

#### 9.10. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy JHM DEVELOPMENT na dzień 30.06.2015 przedstawia poniższa tabela

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy JHM DEVELOPMENT

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę
JHM DEVELOPMENT S.A.	17
Marywilska 44 Sp. z o.o.	13
JHM 1 Sp. z o.o.	1
JHM 2 Sp. z o.o.	1
JHM 2 Sp. z o.o.	0
<b>Razem</b>	<b>32</b>

W Spółkach Grupy nie działają związki zawodowe i nie obowiązują w niej zakładowe układy zbiorowe pracy.

W Spółkach Grupy w okresie od 01.01.2015 do dnia 30.06.2015 nie zanotowano i nie prowadzi się aktualnie spraw związanych z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niezdolności do pracy, rozwiązania umowy o pracę, naruszenia obowiązków ustawowych lub z tytułu odpowiedzialności za cudze czyny. Spółki wypełniają wszelkie przewidziane przez przepisy prawa pracy obowiązki pracodawcy wobec zatrudnionych pracowników.

### **9.11. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych**

Zgodnie uchwałą Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. z dnia 21.04.2015r w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenie badania i przeglądu sprawozdań finansowych Spółki za rok 2015, Zarząd Spółki zawarł umowę ze spółką BGGM AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisaną pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego nie świadczył innych usług na rzecz Spółki

W okresie od 01.01.2015 do 30.06.2015 w spółce dominującej i w jednostkach zależnych ogółem wypłacono wynagrodzenie dla biegłych rewidentów w kwocie 53 tys. zł.

### **9.12. Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem , organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej**

Wobec żadnej ze Spółek Grupy Kapitałowej nie toczy się postępowanie dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, którego wartość stanowiłaby 10% kapitałów własnych.

Wobec Spółek Grupy Kapitałowej nie toczą się również dwa lub więcej postępowania dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Skierniewice, dnia 10.08.2015r