



JHM 1 JHM 2



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

**OBEJMUJĄCE OKRES
OD 01 STYCZNIA 2018 DO 30 CZERWCA 2018**

Spis treści

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	7
2.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT	7
2.1.	Opis Grupy i przedmiot działalności	7
3.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY JHM DEVELOPMENT	10
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT wg stanu na 30.06.2018 i 31.12.2017.	10
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi	12
4.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU	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.	15
4.4.	Działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o.	15
4.5.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy	15
4.6.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw	19
4.6.1.	Odbiorcy	19
4.6.2.	Dostawcy	19
4.7.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy JHM DEVELOPMENT w latach 2018-2020	19
4.8.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	22
4.9.	Czynniki ryzyka	22
4.9.1.	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	22
4.9.2.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej	22
4.9.3.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej	23
4.9.4.	Ryzyko związane z konkurencją	23
4.9.5.	Ryzyko związane z działalnością zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej	24
4.9.6.	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	24
4.9.7.	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	24
4.9.8.	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.	25
4.9.9.	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej	26
4.9.10.	Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych	26

4.9.11.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną	26
4.9.12.	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań	27
4.9.13.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych	27
4.9.14.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	28
4.9.15.	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	28
4.9.16.	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi.....	29
4.9.17.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów	29
4.9.18.	Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji	29
4.10.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	29
4.10.1.	Kredyty i pożyczki	29
4.10.2.	Poręczenia i gwarancje	32
4.11.	Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji	32
4.12.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.....	32
4.12.1.	Zarządzanie zasobami finansowymi	32
5.	ZNACZĄCE UMOWY	33
5.1.	Umowy ubezpieczenia	33
5.2.	Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy	33
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na który sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	34
6.	ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	35
7.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	35
8.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	36
8.1.	Akcjonariat	36
8.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2018 do 30.06.2018.....	36
8.1.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży udziałów lub akcji własnych	36
8.1.3.	Akcje i udziały Spółek Grupy	36
8.1.4.	Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji	37
8.2.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	38
8.3.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy.....	38

8.4. 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.....	39
8.5. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących	39
8.6. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi	40
8.7. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych JHM DEVELOPMENT S.A.	40
8.8. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki	40
8.9. Pracownicy	40
8.10. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	41
8.11. Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	41
8.12. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.....	42
8.13. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.	42
8.14. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.....	42
8.15. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych oraz kapitałowych papierów wartościowych.	43
8.16. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.....	43
8.17. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2018r, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.	44
8.18. Sprawozdawczość Grupy wg segmentów rynku. (rozszerzenie, z uwzględnieniem wyłączeń konsolidacyjnych).....	44
8.19. Skutki zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	44
8.20. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie za poprzedni okres w stosunku do wyników prognozowanych.....	44
8.21. Akcjonariusze posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania skonsolidowanego raportu kwartalnego.	45
8.22. Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji Emitenta.....	45

8.23. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu, odrębnie dla każdej z osób.	45
8.24. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.	46
8.25. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.	47
8.26. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.	47
8.27. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.	47
9. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	48

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 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2018.757 z dnia 2018.04.20) a także 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 spółki JHM DEVELOPMENT S.A., Marywilska 44 Sp. z o. o., JHM 1 Sp. z o.o. oraz JHM 2 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 sprawozdanie 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**.

Podstawowe dane Spółki dominującej



Pełna nazwa jednostki:	JHM DEVELOPMENT S.A.
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: **Marywilka 44 Sp. z o.o.**
 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: **JHM 1 Sp. z o.o.**
 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.



Pełna nazwa jednostki: **JHM 2 Sp. z o.o.**
 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.

Przedmiot działalności

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

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- Pozostałe formy udzielania kredytów

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

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- 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:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- 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 pawilonu handlowego w Starachowicach dla potrzeb sieci handlowej branży „Dom i Ogród”.

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

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- 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.

Tabela: Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 30.06.2018r

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	100,0%
JHM 1 Spółka z o.o.	9 001	9 001	100,0%
JHM 2 Spółka z o.o.	10 300	10 300	100,0%

UWAGA:

Jednostką, której wyniki nie były konsolidowane w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za I półrocze 2018r była spółka JHM 3 Sp. z o.o. w likwidacji. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: JHM 3 Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr V/2017 z dnia 01.10.2017r postanowiło rozwiązać Spółkę i w związku z tym otwarta została jej likwidacja.

Zmiana została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 11.01.2018r, a dnia 20.06.2018r. spółka została wykreślona z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi Sąd Gospodarczy XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

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 30.06.2018 i 31.12.2017.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 30 czerwca 2018 i 31 grudnia 2017 roku

AKTYWA	30.06.2018	% udział w całości aktywów	31.12.2017	% udział w całości aktywów	Zmiana	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	257 226	57,6%	257 732	56,8%	-506	0%
Rzeczowe aktywa trwałe	5 818	1,3%	5 587	1,2%	231	4,1%
Nieruchomości inwestycyjne	229 788	51,5%	231 293	50,9%	-1 505	-0,7%
Wartości niematerialne	997	0,2%	1 073	0,2%	-76	-7,1%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	3 722	0,8%	3 713	0,8%	9	0,2%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	15 142	3,4%	14 276	3,1%	866	6,1%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	873	0,2%	763	0,2%	110	14,4%
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek niesklasyfikowane (w tym rozliczenie międzyokresowe)	886	0,2%	1 027	0,2%	-141	-13,7%
Aktywa obrotowe, w tym:	189 097	42,4%	196 361	43,2%	-7 264	-4%
Zapasy	147 053	32,9%	160 953	35,4%	-13 900	-8,6%
Należności handlowe i pozostałe należności	19 801	4,4%	19 946	4,4%	-145	-0,7%
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 348	4,6%	14 645	3,2%	5 703	38,9%
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek niesklasyfikowane (w tym rozliczenie międzyokresowe)	1 895	0,4%	816	0,2%	1 079	132,2%
Aktywa razem	446 323	100,0%	454 093	100,0%	-7 770	-2%

Powyższa tabela przedstawia wartości, strukturę oraz zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych aktywów Grupy. W pierwszym półroczu 2018 roku odnotowano niewielki spadek wartości aktywów Spółki, który dotyczył głównie wartości aktywów obrotowych.

Odnosi się to głównie do zmniejszenia wartości *Zapasów*, których wartość się obniżyła o 13 900 tys. zł, co stanowi 8,6% wartości na koniec roku 2017.

W pozycji bilansowej *Zapasy* w porównaniu do stanu na koniec 2017 roku - przy wzroście wartości w kategorii zapasów *Półprodukty i produkty w toku* (z 48,5 mln zł do 60,9 mln zł) odnotowano spadek zarówno w kategorii *Towary* (z 48,6 mln zł do 42,8 mln zł), jak i w kategorii *Kontrakty deweloperskie zakończone* (z 63,8 mln zł do 43,3 mln zł). Te zmiany odzwierciedlają wysokie w I półroczu 2018 roku tempo sprzedaży gotowych mieszkań (*Kontrakty deweloperskie zakończone*) wraz z udziałami w gruncie związanymi z tymi lokalami (kategoria *Towary*).

Wzrost wartości w kategorii *Półprodukty i produkty w toku* odzwierciedla wysokie nakłady ponoszone na inwestycje deweloperskie będące w fazie realizacji.

Zmniejszenie wartości pozycji bilansowej *Nieruchomości inwestycyjne* związane jest ze sprzedażą kolejnych apartamentów w Helu, wynajmowanych na cele turystyczne.

Dobre tempo sprzedaży w I półroczu 2018 roku wpłynęło również na wzrost wartości pozycji aktywów *Środki pieniężne i ich ekwiwalenty*.

Pozostałe kategorie aktywów trwałych podlegały niewielkim zmianom wartości, pozostając na podobnym poziomie jak na koniec poprzedniego roku.

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 30 czerwca 2018 i 31 grudnia 2017 roku.

Wyszczególnienie	30.06.2018	% udział w całości pasywów	31.12.2017	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	340 344	76,3%	333 790	73,5%	6 554	2,0%
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	59 928	13,4%	56 974	12,5%	2 954	5,2%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 063	1,8%	7 625	1,7%	438	5,7%
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	22	0,0%	22	0,0%	0	0,0%
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	48 196	10,8%	46 808	10,3%	1 388	3,0%
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	3 647	0,8%	2 519	0,6%	1 128	44,8%
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	46 051	10%	63 329	14%	-17 278	-27,3%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	849	0,2%	319	0,1%	530	166,1%
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	6 650	1,5%	8 426	1,9%	-1 777	-21,1%
Zobowiązania handlowe i pozostałe	37 286	8,4%	54 512	12,0%	-17 227	-31,6%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 267	0,3%	72	0,0%	1 195	1659,7%
PASYWA razem	446 323	100,0%	454 093	100,0%	-7 770	-1,7%

Działalność Spółki w dużym stopniu była finansowana kapitałem własnym. Jego udział na 30.06.2018r wynosił 76,3% wartości *Pasywów razem*.

Przy podobnej strukturze pasywów w pierwszym półroczu 2018 roku największą zmianę odnotowano w kategorii *Zobowiązań długoterminowych*. Wiąże się to ze spłatą kredytów bankowych, między innymi dla oddanych w tym czasie inwestycji w Łowiczu i Żyrardowie. Realizowane w tym okresie inwestycje deweloperskie wymagały uzupełniania wkładu własnego i nie powodowały wzrostu zadłużenia zewnętrznego.

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Spółek Grupy za I półrocze 2018r i 2017r

Wyszczególnienie	Okres 01.01.2018 30.06.2018	Rentowność sprzedaży	Okres 01.01.2017 30.06.2017	Rentowność sprzedaży	Zmiana	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	80 540	-	57 176	-	23 364	40,9%
Zysk na sprzedaży	18 802	23,3%	14 390	24,9%	4 412	30,7%
Zysk operacyjny EBIT	12 879	16,0%	10 385	17,9%	2 494	24,0%
Zysk przed opodatkowaniem	10 614	13,2%	9 405	16,2%	1 209	12,9%
Zysk netto	8 627	10,7%	7 678	13,3%	949	12,4%

W pierwszym półroczu 2018 roku Grupa Kapitałowa odnotowała istotny wzrost przychodów ze sprzedaży w stosunku do porównywalnego okresu poprzedniego roku. Wzrost o 40,9% przychodów ze sprzedaży jest głównie efektem wzrostu sprzedaży mieszkań w realizowanych w poprzednich okresach inwestycji deweloperskich. W szczególności dotyczy to inwestycji w Rumi, Katowicach, Skierniewicach, Żyrardowie i Brzezinach.

W tym okresie sprzedano aktami notarialnymi przenoszącymi własność (przekazania lokali) 230 lokali mieszkalnych i 158 garaży/miejsc postojowych, w porównaniu do 152 lokali mieszkalnych i 107 garaży/miejsc postojowych w analogicznym okresie roku 2017.

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. wypracowała przychody ze sprzedaży na lepszym poziomie niż w roku poprzednim – wzrost przychodów wyniósł ok. 10,8%.

Grupa JHM DEVELOPMENT w I półroczu 2018 roku wypracowała zysk operacyjny w wysokości ponad 12,9 mln zł, w porównaniu do 10,4 mln zł w poprzednim roku. Zysk netto wzrósł z 7,7 mln zł w roku 2017 do 8,6 mln zł w roku 2018, co oznacza wzrost o 12,4%.

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi.

W I połowie 2018 roku spółki Grupy Kapitałowej terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 76,3% finansowana ze środków własnych. Finansowanie projektów zarówno deweloperskich jak i budowa obiektów komercyjnych odbywa się głównie z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytów bankowych.

Wpływy ze sprzedaży w oparciu o zrealizowane inwestycje deweloperskie i komercyjne oraz osiągnięty przez spółkę Marywilska 44 wysoki średni poziom ponad 95% wynajmu powierzchni handlowych, gwarantują spółkom Grupy niezbędną płynność finansową.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności Spółek przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia spółek grupy JHM DEVELOPMENT

Wyszczególnienie	30.06.2018	31.12.2017
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,24	0,26
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,13	0,13
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,10	0,14
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	0,31	0,36

Wskaźniki zadłużenia Grupy na koniec I półrocza 2018 roku uległy poprawie w wyniku spłaty kredytów bankowych zaciągniętych na finansowanie inwestycji deweloperskich.

Tabela: Wskaźniki płynności Spółek Grupy

Wyszczególnienie	30.06.2018	31.12.2017
Wskaźnik płynności bieżącej <i>Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	4,11	3,10
Wskaźnik przyspieszonej płynności <i>Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,87	0,55
Wskaźnik płynności środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,44	0,23

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.

Pozostałe wskaźniki płynności uległy poprawie w porównaniu do okresu porównywalnego, ze względu na spadek *Zobowiązań krótkoterminowych* – głównie w zakresie kredytów na realizowane inwestycje.

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 2018 roku skupiała się głównie na kontynuacji realizacji nowych inwestycji deweloperskich w następujących lokalizacjach: Brzeziny koło Łodzi, Łowicz, Skierniewice, Zakopane, Żyrardów.

Ze względu na zaawansowany stan sprzedaży w Rumi i Koninie, w maju i czerwcu rozpoczęła się realizacja kolejnych etapów inwestycji w tych miastach.

Inwestycje Spółki zlokalizowane są zgodnie z dotychczasowymi doświadczeniami Spółki, która 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.

Oddana do użytkowania w poprzednim roku inwestycja w Katowicach to pierwsza inwestycja Spółki realizowana w mieście liczącym ponad 300 tys. mieszkańców, wchodzącym w skład aglomeracji górnośląskiej.

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

- o duży popyt,
- o ograniczona konkurencja,
- o 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, Rumi, Żyrardowie jak i w Brzezinach są to kolejne etapy osiedli – III etap *Osiedla Diamentowego* w Koninie, III etap *Osiedla Królewskiego* w Rumi, III etap *Osiedla Okrzejówka* w Żyrardowie i IV etap *Osiedla na Wzgórzu* w Brzezinach.

Poza tymi inwestycjami w pierwszym półroczu 2018 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 obiektach *Centrum Handlowego MARYWILSKA 44* oraz *Wodnego Parku Handlowego MARYWILSKA 44*, zlokalizowanych w Warszawie, w dzielnicy Białołęka, przy ul. Marywilskiej.

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

Szacuje się, że w zasięgu 10 minut drogi od kompleksu handlowego MARYWILSKA 44 mieszka dzisiaj ponad 1 mln osób, co określa ogromny potencjał kompleksu. W bezpośrednim sąsiedztwie powstają obecnie kolejne duże osiedla mieszkaniowe, co wpływa na dobre perspektywy rozwoju działalności na przyszłość.

Działalność Spółki polega na zarządzaniu obiektem Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 o łącznej powierzchni najmu 68 000 m² GLA, obejmujące 1 360 lokali handlowych o powierzchniach od 20 do 1.870 m², 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 asortymentowa w wielu branżach.

Obecnie w strukturze najemców największą grupę stanowią najemcy z następujących branż: moda (65%), gastronomia (11%), spożywcza (9%), rekreacja (4%), wyposażenie wnętrz (3%).

Na terenie oddanej do użytkowania na koniec 2017 roku inwestycji o nazwie Wodny Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni najmu 12.000 m² GLA znajduje się 15 lokali handlowych o powierzchni od 80 m² do 2.268 m². Obiekt ten działa wg innej formuły niż Centrum Handlowe i nie konkuruje z Centrum. W gronie najemców dominują sklepy oferujące artykuły dla domu i ogrodu, ale także jest tu strefa rekreacyjno - sportowa i jest możliwość realizacji różnorodnych hobby. Znajdują się tam sklepy sieciowe oferujące artykuły wyposażenia domu, ogrodu, materiały budowlane, sprzęt RTV i AGD oraz meble. W gronie najemców znajdują się: PSB Mrówka, JYSK, ABRA Meble, DYWANELLA, AT

Oświetlenie, Jeta Łazinki, Outletmedia RTV AGD, MK Meble, STOKKI HOME, Galeria Dobrych Mebli, ROMAX, Indian Meble oraz Park Trampolin JUMP ARENA.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nowy obiekt został w pełni skomercjalizowany.

Dzięki szeroko zakrojonej reklamie w Warszawie oraz na terenie całego kraju CH MARYWILSKA 44 posiada istotną pozycję na mapie obiektów handlowych.

W okresie sprawozdawczym Centrum odwiedzało średnio 384.000 osób w miesiącu, co daje w skali roku liczbę ponad 4,6 mln klientów.

W omawianym okresie realizowane były przedsięwzięcia mające na celu ograniczenie kosztów funkcjonowania Centrum. Przykładowo zrealizowano w hali F, rozłożoną na etapy wymianę oświetlenia Centrum Handlowego na oświetlenie LED.

Kontynuowano również prace remontowe polegające na wymianie posadzek oraz malowaniu ścian w częściach wspólnych i remoncie toalet w hali A. Wykonano remont i naprawę części urządzeń klimatyzacyjnych w Centrum Handlowym. Wykonano aranżację części wspólnych Wodnego Parku Handlowego. Wykonano nowe oznakowanie poziome parkingu, zagospodarowano nowopowstałe tereny zielone.

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. Obiekt został przekazany do użytkowania najemcy pod koniec 2012r. Pierwszym najemcą była sieć handlowa NOMI. Na początku roku 2017 nastąpiła zmiana najemcy i od lutego 2017 r nowym najemcą jest sieć handlowa BRICOMARCHÉ, z którym została podpisana umowa najmu na okres 10 lat z opcją przedłużenia o kolejne 10 lat oraz o następne 10 lat.

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

W przypadku spółki JHM 2 Sp. z o.o. jej głównym obszarem działalności jest zarządzanie obiektami gdzie głównym najemcą jest sieć handlowa BIEDRONKA będąca własnością spółki Jeronimo Martins Polska S.A. z siedzibą w Kostrzynie.

Centrum handlowe w Rumi o nazwie *Centrum Janowo* zlokalizowane jest w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji deweloperskiej JHM DEVELOPMENT S.A. - *Osiedle Królewskie*.

Obecnie obiekt handlowy skomercjalizowany jest w ponad 90%. Poza głównym najemcą jakim jest sieć handlowa BIEDRONKA, działają tu najemcy z następujących branż: farmaceutycznej, kosmetologii, edukacja (nauka języków obcych) oraz rekreacyjno-sportowej (ośrodek fitness).

4.5. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy

Strukturę przychodów ze sprzedaży oraz rentowność wg segmentów działalności dla Spółek Grupy w I połowie 2018 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- 30.06.2018	Struktura sprzedaży	Wartość sprzedaży 01.01- 30.06.2017	Struktura sprzedaży
Działalność deweloperska	58 200	72,2%	38 352	67,0%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	22 292	27,7%	18 792	32,9%
RAZEM	80 492	100,0%	57 144	100,0%

W I półroczu 2018 roku spółki Grupy JHM DEVELOPMENT wypracowały przychody ze sprzedaży w wysokości 80,5 mln zł co stanowi wzrost o 40,9% w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku.

Struktura sprzedaży realizowanej przez Grupę w pełni odzwierciedla charakter działalności – działalność deweloperską oraz usługi wynajmu powierzchni handlowych. W strukturze sprzedaży spółek Grupy Kapitałowej w I połowie 2018 roku działalność deweloperska wraz z powiązaną z nią sprzedażą materiałów i towarów, stanowiącą wartość gruntów i udziałów w gruncie związanych ze sprzedawanym lokalem, wygenerowała 72,2% całkowitych przychodów Grupy. W poprzednim roku było to 67,0% Przychodów Razem. W ujęciu wartościowym nastąpił wzrost z 38,4 mln zł do 58,2 mln zł. Przychody ze sprzedaży usług wynajmu również odnotowały wzrost wartości – z 18,8 mln zł do 22,3 mln zł, co stanowi wzrost o 18,6%.

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

Wyszczególnienie	Zysk/Strata na sprzedaży 01.01- 30.06.2018	Rentowność sprzedaży	Zysk/Strata na sprzedaży 01.01- 30.06.2017	Rentowność sprzedaży
Działalność deweloperska	9 975	17,1%	7 736	20,2%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	8 778	39,5%	6 698	35,7%
RAZEM	18 753	23,3%	14 434	25,3%

Jak wynika z powyższego zestawienia wypracowany w pierwszym półroczu 2018 całkowity zysk na sprzedaży wzrósł do 18,8 mln zł w porównaniu do 14,4 mln zł zysku w analogicznym okresie w roku 2017. Stanowi to wzrost o 30%.

W segmencie działalności deweloperskiej zysk wzrósł o ponad 2,2 mln zł, co stanowiło wzrost o 28,9%.

W segmencie najmu powierzchni handlowych wzrost zysku wyniósł niemal 2,1 mln zł, co stanowi wzrost o 31,1%.

Przy wzroście zysku na sprzedaży w ujęciu wartościowym odnotowano niewielki spadek rentowności Razem spowodowany większym udziałem sprzedaży w segmencie deweloperskim, charakteryzującym się niższym poziomem rentowności niż segment wynajmu.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Na dzień 30.06.2018r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zakończyła realizację 21 inwestycji deweloperskich obejmujących 30 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz 76 domy jednorodzinne.

Inwestycje zrealizowane przez JHM DEVELOPMENT S.A. obejmowały łącznie 2 154 lokale i ponad 118 129 m² PUM. Lokale powstały w ramach projektów deweloperskich prowadzonych i oddanych do użytkowania w roku 2018 oraz w latach poprzednich.

Projekty te zlokalizowane są głównie w miastach średniej wielkości, głównie w centralnej Polsce, na Pomorzu oraz w Katowicach. Szczegółowe zestawienie wszystkich inwestycji zrealizowanych dotychczas przez JHM DEVELOPMENT S.A. jest przedstawione w tabeli poniżej.

Tabela: Wykaz zrealizowanych projektów deweloperskich oraz liczba lokali sprzedanych na dzień 30.06.2018r

LP	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali w budynku	Pow. PUM w m ²	Liczba lokali sprzedana	Liczba lokali do sprzedania
1	BRZEZINY ul. Głowackiego	Wielorodzinne	128	6 933	127	1
2	ŻYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego	Wielorodzinne	83	4 409	83	0
3	RUMIA ul. Dębogórska Etap I	Wielorodzinne	244	12 987	241	3
4	SKIERNIEWICE ul. Trzcńska	Wielorodzinne	159	8 552	159	0
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności	Wielorodzinne	32	1 790	32	0
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza Wlk	Wielorodzinne	34	1 858	34	0
7	HEL ul. Steyera	Apartamenty	106	3 496	58	48
8	BEŁCHATÓW ul. Hubala	Wielorodzinne	125	6 550	125	0
9	SKIERNIEWICE ul. Rawska	Wielorodzinne	172	9 034	172	0
10	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	Domy jedn.	73	10 503	66	7
11	RUMIA ul. Jagiełły/Bony	Domy jedn.	3	486	3	0
12	ŻYRARDÓW ul. Okrzei I Etap	Wielorodzinne	88	4 316	87	1
13	KONIN ul. Beryłowa Etap I	Wielorodzinne	144	7 384	143	1
14	ŁOWICZ ul. Medyczna 12	Wielorodzinne	25	1 383	24	1
15	KONIN ul. Beryłowa Etap II	Wielorodzinne	144	7 389	116	28
16	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap I	Wielorodzinne	208	11 116	153	55
17	ŁOWICZ ul. Bonifraterska	Wielorodzinne	25	1 398	23	2
18	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	Wielorodzinne	237	11 987	172	65
19	SKIERNIEWICE ul. Kopernika	Wielorodzinne	34	1 787	29	5
20	BRZEZINY ul. Wyszyńskiego	Wielorodzinne	56	2 838	22	34
21	ŻYRARDÓW ul. Okrzei II Etap	Wielorodzinne	34	1 933	28	6
RAZEM			2 154	118 129	1 897	257

Na dzień 30.06.2018r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiadała w sprzedaży lokale mieszkalne w 14 zakończonych inwestycjach, obejmujących 16 budynków mieszkalnych i 7 domów jednorodzinnych. Stanowi to ofertę łącznie 257 gotowych lokali: 250 mieszkań w budynkach wielorodzinnych i 7 domów w zabudowie szeregowej.

W maju i czerwcu 2018 roku rozpoczęta została realizacja dwóch inwestycji położonych w Koninie i Rumi. Obejmują one 122 i 74 lokale w budynkach wielorodzinnych oraz odpowiednio 32 garaże wbudowane i 38 miejsc postojowych w hali garażowej. Zakończenie realizacji obydwu inwestycji nastąpi w III kwartale 2019r.

Na dzień 30.06.2018 JHM DEVELOPMENT S.A. przy udziale touroperatora *Sun&Snow* sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie wynajmuje 41 apartamentów turystycznych zlokalizowanych w obiekcie „Foka” położonym w miejscowości Hel na Półwyspie Helskim. Przychody generowane w ramach tej działalności ujęte są w kategorii Sprzedaż usług wynajmu.

Marywilka 44 Sp. z o.o.

Podstawowym segmentem działalności spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. jest wynajem powierzchni handlowych na terenie Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 oraz Wodnego Parku Handlowego MARYWILSKA 44 zlokalizowanych w Warszawie, dzielnica Białołęka, przy ul. Marywilskiej. 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 osiągnięte z tej działalności stanowią niemal 100% sprzedaży. Jednorazowa opłata za prawo do lokali uzależniona jest od liczby wynajętych lokali.

Rentowność działalności operacyjnej Marywilka Sp. z o.o. w I połowie 2018 roku była determinowana malejącą rotacją najemców w Centrum Handlowym oraz przychodami od nowych najemców w Wodnym Parku Handlowym. Z większością najemców podpisano w 2016 roku kontynuację umów najmu, które zazwyczaj podpisywane są na okres 5-cio lub 10-cio letni. Zarząd Spółki kontynuował działania mające na celu ustabilizowanie składu najemców i przedłużanie współpracy z najemcami, którzy osiągając dobre efekty w swojej działalności handlowej są dobrymi płatnikami czynszu.

Celem do którego dążyć będzie Spółka w przyszłości jest z jednej strony pełna komercjalizacja powierzchni najmu będącej aktualnie w jej dyspozycji.

JHM 1 Sp. z o.o.

Pierwsze półrocze 2018r było kolejnym okresem prowadzenia działalności polegającej na wynajmie powierzchni handlowej na rzecz sieci handlowej branży „Dom i Ogród” w obiekcie zlokalizowanym w Starachowicach. Od lutego 2017 r nowym najemcą jest sieć handlowa BRICOMARCHÉ, z którym została podpisana umowa najmu na okres 10 lat z opcją przedłużenia o kolejne 10 lat, a następnie o kolejne 10 lat.

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 na potrzeby prowadzenia działalności handlowej pod marką BIEDRONKA oraz na potrzeby innych najemców.

Wynajem przez głównego najemcę, sieć BIEDRONKA, 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. Głównym obszarem działalności jest obecnie zarządzanie obiektem handlowym *Centrum Janowo*, typu *convenience* położonymi w Rumi.

Całkowite przychody spółki JHM 2 Sp. z o.o. pochodzą z czynszów najmu wnoszonych przez najemców. Wynajem powierzchni handlowych jest podstawowym i jedynym segmentem działalności Spółki.

4.6. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

4.6.1. 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.

4.6.2. 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.

4.7. Perspektywy rozwoju działalności Grupy JHM DEVELOPMENT w latach 2018-2020

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 dalsze rozszerzanie skali działalności deweloperskiej oraz nie wyklucza w przyszłości budowy i wynajmu obiektów handlowo-usługowych.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zamierza uczestniczyć w rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego poprzez kontynuowanie 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 zyskową 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 nieco niższy niż w największych aglomeracjach Polski. Przykładem realizacji tej koncepcji są projekty zakończone w miastach takich jak Bełchatów, Brzeziny, Łowicz, Konin, Rawa Mazowiecka, Rumia, Skierniewice czy Żyrardów.

Na dzień 30.06.2018r Spółka posiada bank ziemi obejmujący ponad 44,03 ha przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (jedno- i wielorodzinną) oraz komercyjną.

Pozwala to zrealizować w przyszłości inwestycje deweloperskie obejmujące 1 831 lokali mieszkalnych o powierzchni ponad 100,8 tys. m² PUM.

Spółka kontynuując projekty w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski rozpoczęła realizację projektów w dużych miastach. Pierwszym takim projektem jest zakończona w marcu 2017r realizacja inwestycji w Katowicach.

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

Poniżej przedstawiono dane dotyczące inwestycji deweloperskich będących w trakcie realizacji na dzień 30.06.2018r.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 30.06.2018r

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m2	Liczba lokali
1	ŁOWICZ ul. Medyczna 10	0,1040	wielorodzinna	1 406	30
2	SKIERNIEWICE ul. Reymonta	0,8593	wielorodzinna	11 759	212
3	ŻYRARDÓW ul. Okrzei Etap III	0,3938	wielorodzinna	3 977	70
4	ZAKOPANE ul. Szymony	0,9860	mieszkaniowa i usł.	8 734	241
5	KONIN ul. Beryłowa Etap III	0,6771	wielorodzinna	5 998	122
6	RUMIA ul. Dębogórska Etap III	0,3000	wielorodzinna	3 509	74
RAZEM		3,3202		35 384	749

Na najbliższe lata, w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje realizację kolejnych 7 projektów inwestycyjnych. Szczegółowe dane zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji na lata 2018-2020

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m2	Liczba lokali
1	SOCHACZEW ul. Żeromskiego	0,1198	wielorodzinna	1 750	32
2	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap II	0,5016	wielorodzinna	7 154	117
3	BYDGOSZCZ ul. Fordońska	0,7958	mieszkaniowa i usł	14 330	304
4	BRZEZINY ul. Głowackiego Etap V i VI	0,4094	wielorodzinna	4 094	72
5	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska	6,5954	domy jednorodzinne	7 746	48
8	KONIN ul. Beryłowa Etap IV i V	1,0125	wielorodzinna	8 827	177
6	BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca	0,4137	wielorodzinna	6 554	119
7	ŁÓDŹ ul. Źródłowa	0,6760	wielorodzinna	9 408	180
RAZEM		10,5242		59 863	1 049

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.

Spółka działa na rynku wynajmu powierzchni handlowych. Mimo dużej konkurencji Spółka ma znaczący udział w rynku. Zarząd Spółki przewiduje, że firma dalej będzie się rozwijać i odnosić sukcesy oraz osiągać lepsze wyniki finansowe poprzez wzmocnienie swojej pozycji na rynku. Warunkiem dalszego rozwoju Spółki jest realizacja strategicznego planu najmu, odpowiadającego potrzebom rynku powierzchni handlowych. Zwiększenie poziomu wynajmu z każdym rokiem do 95% ogólnej powierzchni Centrum wpłynie pozytywnie na wyniki finansowe Spółki w najbliższej przyszłości.

Rozwój infrastruktury w obszarze mającym wpływ na dalszy rozwój CH MARYWILSKA 44, znacząco wpłynął na komfort transportu do Centrum zarówno dla klientów jak i najemców. Pierwszy wzrost liczby odwiedzających odnotowano po oddaniu do użytku mostu im. Marii Skłodowskiej–Curie (mostu północnego) łączącego Białołękę z Bielanami, kolejny po zakończeniu remontu mostu Grota-Roweckiego w ciągu trasy S8. Następnym pozytywnym czynnikiem będzie poszerzenie ulicy Marywilskiej. Inwestycja ta ujęta jest w planach inwestycyjnych miasta stołecznego Warszawy na najbliższe 3 lata.

Spółka zrealizowała na koniec 2017 roku rozbudowę CH MARYWILSKA 44 o nowy projekt Wodny Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni 12 000 m² GLA. Zapewniono tym samym najemców, którzy uzupełnili dotychczasową ofertę centrum handlowego o wyposażenie domu, artykuły budowlane, elektronikę. Obecnie obiekty handlowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowane w Warszawie, przy ul. Marywilskiej 44 osiągnęły 80 000 m² powierzchni użytkowej GLA. Rozbudowa Centrum umocniła pozycję Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. w branży na rynku warszawski oraz krajowym.

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, strumień stabilnych przychodów Grupy. Podstawowym zadaniem spółek celowych powołanych do zarządzania wynajmowanymi obiektami z przeznaczeniem pod wynajem dla dużych sieci handlowych jak BIEDRONKA i BRICOMARCHÉ 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.

4.8. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Zarządy spółek Grupy JHM DEVELOPMENT 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 oraz pożyczki.

W latach 2018 – 2020 spółka dominująca Grupy będzie kontynuowała rozpoczęte i uruchomi realizację nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Brzezinach, Łowiczu, Koninie, Skierniewicach, Żyrardowie i Zakopanem) a także na zakupionych w roku 2017 i 2018 działkach położonych w Łodzi, Bydgoszczy oraz Sochaczewie, dla których to lokalizacji obecnie odbywa się przygotowanie dokumentacji dla projektu deweloperskiego.

Termin rozpoczęcia nowych inwestycji uzależniony jest zawsze od oceny sytuacji rynkowej w segmencie deweloperskim oraz dostępności finansowania realizacji tych inwestycji kredytami bankowymi lub pożyczkami. Są to zamierzenia prowadzone zgodnie z przyjętą strategią w wielu lokalizacjach, które pozwolą na uzupełnianie atrakcyjnej oferty rynkowej Spółki i dadzą możliwość dalszego wzrostu poziomu sprzedaży.

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. na zrealizowaną rozbudowę kompleksu handlowego MARYWILSKA 44 pozyskała finansowanie zewnętrzne w postaci długoterminowego kredytu bankowego. Spółka jest postrzegana na rynku jako wiarygodny partner biznesowy. Budowa Wodnego Parku Handlowego zakończyła dotychczasowe plany inwestycyjne Spółki związane z rozbudową kompleksu handlowego.

Obecnie Spółka będzie się skupiała na projektach dotyczących funkcjonowania kompleksu handlowego i optymalizacji kosztowej działań.

4.9. Czynniki ryzyka

4.9.1. 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.

4.9.2. 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 bardzo

dobrą koniunkturę nakłada się zaostrenie polityki wielu banków dotyczące kredytobiorców, będące następstwem kryzysu finansowego z lat ubiegłych. Rosnące wymagania banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych powodują, że wiele osób nie ma zdolności kredytowej. W efekcie takiego podejścia wielu potencjalnych klientów deweloperów nie jest w stanie uzyskać potrzebnego kredytu na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach.

Na poziom koniunktury w branży deweloperskiej wpływ mają koszty materiałów i pracy w branży budowlanej. Notowany w ostatnim czasie wzrost cen materiałów oraz kosztów usługi generalnego wykonawstwa może przełożyć się na taki poziom wzrostu cen mieszkań, że spowoduje to ochłodzenie koniunktury na rynku pierwotnym.

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.

4.9.3. 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 Sp. z o.o. 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.

4.9.4. 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.

4.9.5. Ryzyko związane z działalnością zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

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

Podstawowym asortymentem oferowanym klientom w halach handlowych przy ul. Marywilska 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 Nadarzyna 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.

4.9.6. 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, a także rozbieżności w orzecznictwie sądowym, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa podatkowego, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji. Występowanie 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.

4.9.7. 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, które podlegają 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.

4.9.8. 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 wydawanie 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. 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 i wygaszanie programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach (np. program „Mieszkanie dla Młodych”), jak również uruchamianie programów mających charakter konkurencyjny do działalności deweloperów (np. program „Mieszkanie Plus”),
- 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.

4.9.9. 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 umożliwiającym 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, pozwolenie na budowę),
- 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.

4.9.10. Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych

Realizacja projektów inwestycyjnych to skomplikowany, często trwający wiele 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 liczba usterek i wad w okresie gwarancji, które Spółka musi usunąć na własny koszt,
- zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych.

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

4.9.11. 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. Występują 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. Organy 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.

4.9.12. 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.

4.9.13. 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 zaostryły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, wynajmu powierzchni komercyjnych, jak i wobec osób starających się o uzyskanie kredytów hipotecznych.

Spółki Grupy Kapitałowej planując kolejne projekty starają się brać pod uwagę sytuację rynkową poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów.

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

4.9.14. 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 Spółka 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 któregokolwiek z opisanych wyżej czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

4.9.15. 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 5 lat.

Ponadto na podstawie art. 649¹ – 649⁵ Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor jest zobowiązana 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 któregokolwiek ze wskazanych powyżej czynników przekładających się na powstanie roszczeń wobec Spółek, może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółki.

4.9.16. 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.

4.9.17. 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 osiągane 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.

4.9.18. 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.

4.10. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

4.10.1. Kredyty i pożyczki

W I połowie 2018 roku spółki grupy JHM DEVELOPMENT korzystały z finansowania kredytami inwestycyjnymi i obrotowymi. Wszystkie realizowane w tym okresie inwestycje deweloperskie posiadały zapewnione finansowanie nakładów w oparciu o umowy kredytowe podpisane głównie w roku 2017.

W dniu 11 czerwca 2018 roku została podpisana z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz stron konsorcjum bankowego umowa kredytu obrotowego deweloperskiego przeznaczonego na finansowanie w wartości netto przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie Apartamenty Reymonta w Skierniewicach (Umowa Kredytowa 1).

Ponadto w dniu 11 czerwca 2018 roku została podpisana z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie umowa o obrotowy odnawialny kredyt rewolwingowy przeznaczony na finansowanie podatku VAT związanego z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie „Apartamenty Reymonta” w Skierniewicach (dalej: Umowa Kredytowa 2).

Bank udzielił Emitentowi kredytu w ramach Umowy Kredytowej 1 na poniższych warunkach:

1. Kwota kredytu: 35.724,8 tys. zł;
2. Okres kredytowania: od dn. 11.06.2018r. do 30.09.2021r.;
3. Cel kredytowania: współfinansowanie oraz refinansowanie wartości netto realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie „Apartamenty Reymonta” polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym i infrastrukturą zewnętrzną, zlokalizowanych w Skierniewicach przy ul. Reymonta 31;
4. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:
 - hipoteką umowną ustanowioną z najwyższym pierwszeństwem do sumy 60.732,2 tys. zł nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Skierniewicach przy ul. Reymonta i ul. Jagiellońskiej,
 - cesją praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości,
 - cesją wypłat należności ze środków zgromadzonych na indywidualnych Otwartych Mieszkaniowych Rachunkach Powierniczych
 - globalną cesją wierzytelności przyszłych z tytułu umów sprzedaży powierzchni powstałych w ramach kredytowanego przedsięwzięcia deweloperskiego,
 - wekslem własnym in blanco;
5. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej –(WIBOR 3M + stała marża Banku);
6. Spłata odsetek: miesięcznie;
7. Termin spłaty kredytu wraz z odsetkami: 30 .09.2021 r.

Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. Oddział w Warszawie udzielił Emitentowi kredytu w ramach Umowy Kredytowej 2 na poniższych warunkach:

1. Kwota kredytu: 700,0 tys. zł;
2. Okres kredytowania: od 11.06.2018r. do 30.09.2021r.;
3. Cel kredytowania: finansowanie podatku VAT związanego z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie „Apartamenty Reymonta” polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym i infrastrukturą zewnętrzną;
4. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:
 - hipoteką umowną ustanowioną z drugim pierwszeństwem do kwoty 1.260,0 tys. zł na nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Skierniewicach przy ul. Reymonta i ul. Jagiellońskiej,
 - cesją praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości,
 - cesją wypłat należności ze środków zgromadzonych na indywidualnych Otwartych Mieszkaniowych Rachunkach Powierniczych OMRP,
 - globalną cesją wierzytelności przyszłych z tytułu umów sprzedaży powierzchni powstałych w ramach kredytowanego przedsięwzięcia deweloperskiego,
 - wekslem własnym in blanco;

5. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej – stopa procentowa równa jest wysokości stawki referencyjnej, powiększonej o stałą marżę Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. Oddział w Warszawie (WIBOR 3M + stała marża Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. Oddział w Warszawie);

6. Spłata odsetek: miesięcznie;

7. Termin spłaty kredytu wraz z odsetkami: 30 września 2021 r.

Szczegółowe warunki powyższych umów nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych na rynku.

Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej nie zaciągały w tym okresie nowych kredytów ani pożyczek. Kredyty zaciągnięte na współfinansowanie obiektów komercyjnych zarządzane przez spółki z Grupy Kapitałowej spłacane były z przychodów pochodzących z prowadzonej działalności.

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 30.06.2018r

Nazwa jednostki	Oprocentowanie	Kwota kredytu	Termin spłaty	Kwota do spłaty	
				część długo-terminowa	część krótko-terminowa
BS SKIERNIEWICE	Stopa ref + marża banku	6 469	31.10.2020	2 174	-
BS SKIERNIEWICE	Stopa ref + marża banku	3 500	31.10.2020	1 075	-
ALIOR BANK	WIBOR 3M + marża banku	44 956	31.05.2023	-	-
BANK BPS	WIBOR 3M + marża banku	35 725	30.09.2021	5 034	-
BANK BPS	WIBOR 3M + marża banku	700	30.09.2021	170	-
ALIOR BANK	WIBOR 3M + marża banku	8 500	31.12.2024	1 821	288
DEUTSCHE BANK	WIBOR 3M + marża banku	33 000	02.05.2028	29 182	3 273
DEUTSCHE BANK	WIBOR 1M + marża banku	5 000	30.12.2018	-	2 340
DEUTSCHE BANK	EURIBOR 3M + marża banku	2 350 EUR	30.09.2031	8 741	625
RAZEM				48 197	6 526

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 2 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 30.06.2018r

Lp.	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
1	JHM 2 Sp. z o.o.	2 500	PLN	2 300	WIBOR 1M + 2%	31.12.2019	Działalność inwestycyjna

4.10.2. Poręczenia i gwarancje

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła poręczenia na rzecz spółki zależnej JHM 2 Sp. z o.o. dotyczącego kredytu zaciągniętego na działalność inwestycyjną.

Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez JHM DEVELOPMENT S.A. dla spółek Grupy stan na 30.06.2018r

Lp.	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na 30.06.2018r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	JHM 2 Sp. z o.o.	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK SA	8 500	2 109	31.12.2024

Spółka zależna Marywilka 44 Sp. z o.o. udzieliła gwarancji bankowych na zabezpieczenie zapłaty czynszu dla Miejskiego Przedsiębiorstwa Realizacji Inwestycji Sp. z o.o. oraz dla Zarządu Gospodarowani Nieruchomościami Dzielnicy Białołęka m. St. Warszawy na zabezpieczenie należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy dzierżawy.

Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez Marywilka 44 Sp. z o.o. stan na 30.06.2018r

Lp.	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na 30.06.2018r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Ogrodniczych S. z o.o. oraz ZGN Dzielnicy Białołęka	Gwarancja zabezpieczająca zapłatę na rzecz DEUTSCHE BANK	1 800	1 800	30.12.2018

Pozostałe spółki grupy JHM DEVELOPMENT nie udzielały poręczeń i gwarancji.

4.11. Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji

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

4.12. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.

W okresie objętym sprawozdaniem spółki Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz, a wskazany okres nie był objęty prognozami publikowanymi w poprzednich okresach.

4.12.1. Zarządzanie zasobami finansowymi

W I połowie 2018 roku Spółki Grupy terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy Spółek jest w 76,3% finansowana ze środków własnych. Finansowanie projektów deweloperskich i komercyjnych odbywa się przy wsparciu głównie 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 Marywilka 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

MARYWILSKA 44 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 korzystają z umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 27.03.2018 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 12/MIRBUD/2018”. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2018 do 31.03.2019. Na warunkach ww. Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia, spółka JHM DEVELOPMENT S.A. oraz jej spółki zależne: JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. zawierają szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą ich działalności.

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. zawarła umowę ubezpieczenia od wszelkich ryzyk z AVIVA Towarzystwo Ubezpieczeń Ogólnych S.A. na okres od 05.09.2017 do 04.09.2018.

5.2. Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie spółka dominująca Grupy - JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła następujące znaczące umowy na roboty budowlane i inne znaczące umowy:

- W dniu 21.02.2018 r. podpisana została z MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18 umowa o wykonanie robót budowlano-montażowych.
Przedmiotem Umowy jest wykonanie robót polegających na wybudowaniu w Koninie przy ul. Cyrkoniowej, Berylowej, Nefrytowej, Magnetytowej w stanie deweloperskim:
 1. zespołu dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych (budynek nr 5 i nr 6) wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą zewnętrzną – etap III,
 2. zespołu dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych (budynek nr 7 i nr 8) wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą zewnętrzną – etap IV,
 3. budynku mieszkalnego, wielorodzinnego (budynek nr 9) wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą zewnętrzną – etap V,oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynków.
Łączna wartość Umowy: 46.442,9 tys. zł netto, w tym:
 1. etap III w kwocie netto 18.695,2 tys. zł
 2. etap IV w kwocie netto 18.695,2 tys. zł
 3. etap V w kwocie netto 9.052,5 tys. złTermin zakończenia wszystkich prac wymienionych w Umowie:
 1. etap III: do dnia 30 września 2019 r.,
 2. etap IV: do dnia 31 marca 2020 r.,
 3. etap V: do dnia 31 lipca 2020 r.
- W dniu 17.04.2018 roku podpisana została z WAMA Polska sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie, al. Niepodległości 813/815 lok. 16, umowa na budowę budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z

częścią usługową w parterze i garażem podziemnym wraz z układem drogowym i infrastrukturą techniczną w Rumi przy ulicy Dębogórskiej 80.

Przedmiotem Umowy jest wykonanie wszelkich robót polegających na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną w stanie deweloperskim oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku.

Łączna wartość Umowy: 13 360,0 tys. zł

Termin zakończenia wszystkich prac oraz termin uzyskania ostatecznej i bezwarunkowej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku: 31.10.2019 r.

Maksymalna kwota kar umownych dla Wykonawcy za opóźnienia wynosi 10 % kwoty wynagrodzenia netto.

Szczegółowe warunki powyższej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych na rynku.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. nie prowadziły robót inwestycyjnych i nie zawierały nowych umów o roboty budowlane.

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

- W dniu 5.07.2018 roku JHM DEVELOPMENT S.A. nabyła, na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego z MATTEO INVESTMENTS Sp. z o.o. Helenów Park sp. kom. z siedzibą w Łodzi, prawo własności nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 0,6916 ha położonej w Łodzi przy ulicach Smugowej i Źródłowej Wartość Umowy: 6 717 tys. zł brutto.

Szczegółowe warunki powyższej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych na rynku.

- Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Bohaterów Kragujewca, o łącznej powierzchni 4.137 m², na podstawie umowy przeniesienia zawartej w dniu 26.07.2018r.

Cena nabycia nieruchomości wyniosła 6 150 tys. zł brutto.

Na nieruchomości Emitent planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci budynku wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym.

Szczegółowe warunki powyższej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

6. ISTOTNE TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

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

7. 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 30.06.2018 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.

8. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

8.1. Akcjonariat

8.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2018 do 30.06.2018

W okresie 01.01-30.06.2018 spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie dokonywała wypłat związanych z dywidendą.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 11.05.2018r, podjęło uchwałę nr 9(1)/2018 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2017 i postanowiło zysk netto w kwocie 7.356.922,93 zł osiągniętego w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. przeznaczyć na wypłatę dywidendy kwotę w wysokości 2.076.000,00 zł tj. 0,03 zł brutto na jedną akcję oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 5.280.922,93zł i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki. Ustalono dzień dywidendy (D) na dzień 31.07.2018r, a dzień wypłaty dywidendy (W) na dzień 30.09.2018r.

8.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży udziałów lub akcji własnych

W omawianym okresie wspomniane zdarzenia nie wystąpiły.

8.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy

JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30 czerwca 2018 roku 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 30.06.2018r

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

Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 30.06.2018r

Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	59 707 787	86,28%
Jerzy Mirgos	4 305 000	6,22%
Pozostali akcjonariusze	5 187 213	7,50%
Razem	69 200 000	100,0%

Marywilska 44 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2018 jedynym udziałowcem Spółki Marywilska 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 Marywilska 44 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2018r

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	1 339 800	100,0%
Razem	1 339 800	100,0%

JHM 1 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2018 kapitał podstawowy Spółki JHM 1 Sp. z o.o. wynosił 9 000,65 tys. zł (dziewięć milionów sześćset pięćdziesiąt złotych) i dzielił się na 180 013 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 30.06.2018r

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	180 013	100,0%
Razem	180 013	100,0%

JHM 2 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2018 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 30.06.2018r

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	206 000	100,0%
Razem	206 000	100,0%

8.1.4. Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji

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

Na dzień 30.06.2018r nie wystąpiło również żadne zobowiązanie finansowe z tytułu emisji obligacji.

W dniu 14.08.2018r podjęta została uchwała Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. nr XVI/2018 w sprawie przydziału obligacji serii B. Szczegóły dotyczące emisji zostały opisane w punkcie 8.15 *Informacja dotyczącą emisji, wykupu i spłaty dłużnych oraz kapitałowych papierów wartościowych*.

8.2. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

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

8.3. 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 01.01.2018 do 30.06.2018 przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2018 – 30.06.2018

Zarząd	
Regina Biskupska	Prezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu
Sławomir Siedlarski	Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2018 do 30.06.2018 przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2018r – 30.06.2018r

Rada Nadzorcza	
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Agnieszka Mazur	Członek Rady Nadzorczej (do 10.04.2018)
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Wiesław Kosonóg	Członek Rady Nadzorczej
Radosław Niewiadomski	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 01.01.2018 do 30.06.2018 przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Zarządu Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2018r – 30.06.2018r

Zarząd	
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 01.01.2018 do 30.06.2018 przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2018 – 30.06.2018

Rada Nadzorcza	
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski	Członek Rady Nadzorczej

JHM 1 Sp. z o.o.

Zarząd Spółki zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2018 – 30.06.2018 był jednoosobowy, a funkcję Prezesa Zarządu pełnił pan Sławomir Siedlarski.

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

JHM 2 Sp. z o.o.

Zarząd Spółki zależnej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2018 – 30.06.2018 był jednoosobowy, a funkcję Prezesa Zarządu pełniła pani Regina Biskupska.

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

8.4. 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.

W raportowanym okresie zdarzenia nie wystąpiły.

8.5. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Spółce dominującej uzyskanego w okresie 01.01.2018 – 30.06.2018 przedstawia poniższa tabela .

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki dominującej w okresie 01.01–30.06.2018r

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Wynagrodzenia	
	01.01.-30.06.2018	01.01.-30.06.2017
Zarząd	521	443
Rada Nadzorcza	55	45
RAZEM	576	488

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilska 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2018 – 30.06.2018 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilska Sp. z o.o. w okresie 01.01.17–30.06.17r

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Wynagrodzenia	
	01.01.-30.06.2018	01.01.-30.06.2017
Zarząd	510	450
Rada Nadzorcza	40	40
RAZEM	550	490

W spółce celowej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2018 - 30.06.2018 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

W spółce celowej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2018 - 30.06.2018 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

8.6. 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.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

8.8. 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.

8.9. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy JHM DEVELOPMENT na dzień 30.06.2018r przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy JHM DEVELOPMENT

Struktura zatrudnienia	W przeliczeniu na pełne etaty	
	01.01.-30.06.2018	01.01.-30.06.2017
Pracownicy nieprodukcyjni	35	33
Pracownicy produkcyjni	0	0
Pracownicy na kontraktach	14	10
Razem	49	43

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

W Spółkach Grupy w okresie od 01.01.2018 do dnia 30.06.2018 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.

8.10. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych

Zgodnie z uchwałą nr VII/2018 podjętą przez Radę Nadzorczą JHM DEVELOPMENT S.A. dnia 12.04.2018r, w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania i przeglądu sprawozdań finansowych JHM DEVELOPMENT S.A. oraz Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za rok obrotowy 2018 i 2019 Zarząd Spółki zawarł umowę ze spółką POLAUDIT sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. J. Ficowskiego 15, wpisanej na listę firm audytorskich prowadzoną przez KRBR pod nr 552; do przeprowadzenia badania jednostkowego sprawozdania finansowego JHM DEVELOPMENT S.A. oraz Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za rok obrotowy 2018, obejmującego okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r. i przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego obejmującego okres od 01.01.2018r. do 30.06.2018r. oraz badania jednostkowego sprawozdania finansowego JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2019 obejmującego okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r. i przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego obejmującego okres od 01.01.2019r. do 30.06.2019r.

Umowa została zawarta na okres przeprowadzenia badania.

Spółka nie korzystała wcześniej z usług wyżej wymienionego podmiotu w zakresie badań sprawozdań finansowych JHM DEVELOPMENT S.A. i skonsolidowanych sprawozdań Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT.

W okresie od 01.01.2018 do 30.06.2018 w spółce dominującej i w jednostkach zależnych ogółem wypłacono wynagrodzenie dla biegłych rewidentów w kwocie 48 tys. zł netto.

8.11. 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.

8.12. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.

W raportowanym okresie na osiągnięte wyniki z podstawowej działalności spółek z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT miały wpływ następujące czynniki wewnętrzne i zewnętrzne.

- Utrzymanie dobrego poziomu wynajmu powierzchni handlowej w Centrum Handlowym MARYWILSKA 44 zarządzanych przez spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o. oraz rozpoczęcie wynajmu lokali handlowych w oddanym do użytkowania pod koniec 2017 roku Wodnym Parku Handlowym MARYWILSKA 44, co pozwoliło istotnie zwiększyć przychody z podstawowej działalności spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.
- Sprzedaż w I półroczu bieżącego roku 230 lokali mieszkalnych i 158 garaży/miejsc postojowych w porównaniu do 152 lokali mieszkalnych i 107 garaży/miejsc postojowych w analogicznym okresie roku 2017.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT S.A. nie prowadziły robót inwestycyjnych i nie zawierały nowych umów o roboty budowlane

Na osiągnięte wyniki w raportowanym okresie wpływ miały również następujące czynniki zewnętrzne:

- Utrzymanie wysokiego poziomu popytu na podstawowe produkty mieszkaniowe oferowane przez Spółkę
- Kolejny rok funkcjonowania programu pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych „Mieszkanie dla Młodych”, wspierającego rozwój rynku mieszkaniowego. Program zakończył się w roku 2018 i miał pewien wpływ na sprzedaż na początku roku.
- Polityka monetarna państwa, a w tym polityka stóp procentowych i jej wpływ na niższy koszt kredytów, w szczególności kredytów hipotecznych. Jednocześnie rok 2018 był kolejnym rokiem dalszego zaostrzania kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych przez banki.

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie zawarte zostały umowy, których szczegóły zawarto w punkcie 5.2 *Znaczące umowy*.

8.13. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

Czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe w raportowanym okresie nie wystąpiły.

8.14. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.

W prezentowanym okresie nie wystąpiło zjawisko sezonowości lub cykliczności w odniesieniu do prowadzonych działalności, za wyjątkiem wynajmu apartamentów wakacyjnych w Helu.

8.15. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych oraz kapitałowych papierów wartościowych.

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

Na dzień 30.06.2018r nie wystąpiło również żadne zobowiązanie finansowe z tytułu emisji obligacji.

W dniu 14.08.2018r, po dokonaniu redukcji zapisów Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A., uchwałą nr XVI/2018 dokonał przydziału 10.500 Obligacji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 10,5 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem Emisji jest dzień 14.08.2018r.

Emisja Obligacji nastąpiła w trybie wskazanym w art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach i została skierowana do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznego proponowania obligacji ani publicznej oferty obligacji, o której mowa w art. 3 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. W związku z tym nie ma wymogu sporządzania ani udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego.

Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostaną przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta.

Emitent w celu zabezpieczenia Obligacji złożył w dniu 14.08.2018r oświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji w formie hipoteki na wybudowanych lokalach.

Oprocentowanie Obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. Termin wykupu Obligacji ustalono na dzień 14.08.2021 r. Zbywalność Obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

Emitent zamierza ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A.

8.16. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.

W okresie 01.01-30.06.2018 spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie dokonywała wypłat związanych z dywidendą.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 11.05.2018r, podjęło uchwałę nr 9(1)/2018 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2017 i postanowiło zysk netto w kwocie 7.356.922,93 zł osiągniętego w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. przeznaczyć na wypłatę dywidendy kwotę w wysokości 2.076.000,00 zł tj. 0,03 zł brutto na jedną akcję oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 5.280.922,93zł i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki. Ustalono dzień dywidendy (D) na dzień 31.07.2018r, a dzień wypłaty dywidendy (W) na dzień 30.09.2018r

8.17. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2018r, nieuwjęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

- W dniu 5.07.2018 roku JHM DEVELOPMENT S.A. nabyła, na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego z MATTEO INVESTMENTS Sp. z o.o. Helenów Park sp. kom. z siedzibą w Łodzi, prawo własności nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 0,6916 ha położonej w Łodzi przy ulicach Smugowej i Źródłowej Wartość Umowy: 6 717 tys. zł brutto. Szczegółowe warunki powyższej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych na rynku.
- Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Bohaterów Kragujewca, o łącznej powierzchni 4.137 m², na podstawie umowy przeniesienia zawartej w dniu 26.07.2018r. Cena nabycia nieruchomości wyniosła 6 150 tys. zł brutto. Na nieruchomości Emitent planuje realizację przedsięwzięcia deweloperskiego w postaci budynku wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym. Szczegółowe warunki powyższej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w tego typu umowach.
- W dniu 14.08.2018r Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. podjął uchwałę nr XVI/2018 w sprawie przydziału obligacji serii B. Szczegółowe informacje podano w pkt 8.15 *Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych oraz kapitałowych papierów wartościowych*.

8.18. Sprawozdawczość Grupy wg segmentów rynku. (rozszerzenie, z uwzględnieniem wyłączeń konsolidacyjnych).

Informacje zostały przedstawione w punkcie 4.5 niniejszego sprawozdania *Informacje o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grup* oraz w *Nocie nr 25 Segmenty operacyjne* do Sprawozdania Finansowego za I półrocze 2018r.

8.19. Skutki zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

W prezentowanym okresie nie nastąpiły inne zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej za wyjątkiem zakończenia procesu likwidacji spółki JHM 3 Sp. z o.o.

8.20. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie za poprzedni okres w stosunku do wyników prognozowanych.

W okresie objętym sprawozdaniem spółki Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz, a wskazany okres nie był objęty prognozami publikowanymi w poprzednich okresach.

8.21. Akcjonariusze posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania skonsolidowanego raportu kwartalnego.

Poniżej przedstawiono skład akcjonariatu spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Struktura kapitału akcyjnego	MIRBUD S.A.	Jerzy Mirgos	Pozostali
Stan na 31-12-2017			
Posiadane akcje zwykłe	59 707 787	4 305 000	5 187 213
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w zysku	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w głosach	86,28%	6,22%	7,50%
Stan na 30-06-2018			
Posiadane akcje zwykłe	59 707 787	4 305 000	5 187 213
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w zysku	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w głosach	86,28%	6,22%	7,50%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji			
Posiadane akcje zwykłe	59 707 787	4 305 000	5 187 213
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w zysku	86,28%	6,22%	7,50%
Udział w głosach	86,28%	6,22%	7,50%

Pan Jerzy Mirgos jako znaczący akcjonariusz spółki MIRBUD S.A. na dzień przekazania niniejszego raportu posiada pośrednio 34,85% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.

Na dzień przekazania poprzedniego raportu kwartalnego było to 34,84% liczby głosów

8.22. Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji Emitenta.

Jak wynika z zestawienia przedstawionego w poprzednim punkcie sprawozdania w raportowanym okresie nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu.

8.23. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu,

wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu, odrębnie dla każdej z osób.

Poniżej przedstawiono zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta.

Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących	Jerzy Mirgos	Regina Biskupska	Agnieszka Bujnowska
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania za I kwartał 2018			
Posiadane akcje zwykłe	4 305 000	4 000	8 000
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w zysku	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w głosach	6,22%	0,01%	0,01%
Stan na 30-06-2018			
Posiadane akcje zwykłe	4 305 000	4 000	8 000
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w zysku	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w głosach	6,22%	0,01%	0,01%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania			
Posiadane akcje zwykłe	4 305 000	4 000	8 000
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w zysku	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w głosach	6,22%	0,01%	0,01%

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

8.24. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

W okresie objętym niniejszym raportem:

- a) nie toczyły się żadne postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta
- b) toczyły się postępowania dotyczące dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10 % kapitałów własnych Emitenta. Informacje nt. toczących się postępowań i wierzytelności, których łączna wartość stanowi co najmniej 10 % na dzień sporządzenia raportu, które przedstawione są w *Nocie nr 38 – Sprawy sądowe*.

8.25. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

W okresie objętym raportem do dnia przekazania raportu Emitent oraz spółki zależne nie zawarły transakcji z podmiotami powiązаныmi, które pojedynczo lub łącznie są istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

8.26. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła poręczenia na rzecz spółki zależnej JHM 2 Sp. z o.o. dotyczącego kredytu zaciągniętego na działalność inwestycyjną

Lp.	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na 30.06.2018r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	JHM 2 Sp. z o.o.	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK SA	8 500	2 109	31.12.2024

8.27. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.

Przychody Grupy JHM DEVELOPMENT w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego osiągnane wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie.

Na wyniki finansowe osiągnane przez Grupę, całą branżę deweloperską, jak również branżę zarządzania obiektami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej może mieć wpływ w szczególności kształtowanie się wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych takich jak: 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.

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

Do najważniejszych czynników mogących mieć wpływ na przyszłe wyniki Grupy w ocenie Zarządu JHM DEVELOPMENT można zaliczyć:

Czynniki wewnętrzne

- dalszy rozwój działalności deweloperskiej realizowanej poprzez kontynuację działalności w oparciu o inwestycje zakończone, realizowane obecnie inwestycje deweloperskie w Rumi, Skierniewicach, Łowiczu, Brzezinach, Żyrardowie i Zakopanem oraz uruchamianie nowych projektów;
- dalszy rozwój spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. poprzez wzrost wynajmowanej powierzchni handlowej oraz dalszą komercjalizację nowego obiektu Wodny Park Handlowy;
- wypracowanie wysokiego poziomu marży na realizacji projektów, osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji, także z wykorzystaniem informatycznego systemu zarządzania SAP.

Czynniki zewnętrzne

- polityka rządowa dotycząca budownictwa, w szczególności budownictwa mieszkaniowego, w tym programy pomocy państwa, jak na przykład program Mieszkanie Plus;
- polityka monetarna (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów, w szczególności kredytów hipotecznych);
- dostępność i koszty kredytów inwestycyjnych;
- trendy w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań;
- poziom i warunki konkurencji;
- kształtowanie się poziomu cen materiałów budowlanych i usług budowlanych;
- popyt w budownictwie mieszkaniowym;
- popyt w segmencie rynku wynajmu powierzchni handlowych.

9. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez Zarząd dnia 21.08.2018r.

Siedlarski Sławomir	Mirgos Jerzy	Biskupska Regina
Członek Zarządu	Wiceprezes Zarządu	Prezes Zarządu