

# JHM DEVELOPMENT S.A.

---

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

OBEJMUJĄCE OKRES

OD 01 STYCZNIA 2019 DO 30 CZERWCA 2019





## Spis treści

1.	<b>ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b> .....	7
2.	<b>DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT</b> .....	7
2.1.	Opis Grupy i przedmiot działalności .....	7
3.	<b>SYTUACJA FINANSOWA GRUPY JHM DEVELOPMENT</b> .....	10
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT wg stanu na 30.06.2019 i 31.12.2017. ....	10
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi .....	12
4.	<b>DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU</b> .....	13
4.1.	Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A. ....	13
4.2.	Działalność spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. ....	14
4.3.	Działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o. ....	15
4.4.	Działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o. ....	15
4.5.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy .....	16
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 2019-2021 .....	19
4.8.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych .....	22
4.9.	Czynniki ryzyka .....	23
4.9.1.	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce .....	23
4.9.2.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej .....	23
4.9.3.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej .....	24
4.9.4.	Ryzyko związane z konkurencją .....	24
4.9.5.	Ryzyko związane z działalnością zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej .....	25
4.9.6.	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego .....	25
4.9.7.	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości .....	25
4.9.8.	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju. ....	26
4.9.9.	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej .....	27
4.9.10.	Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych .....	27

4.9.11.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną .....	27
4.9.12.	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań .....	28
4.9.13.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych .....	28
4.9.14.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska .....	29
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 .....	29
4.9.16.	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi.....	30
4.9.17.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów .....	30
4.9.18.	Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji .....	30
4.10.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach .....	30
4.10.1.	Kredyty i pożyczki .....	30
4.10.2.	Poręczenia i gwarancje.....	35
4.11.	Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji .....	35
4.12.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.....	35
4.12.1.	Zarządzanie zasobami finansowymi .....	35
5.	<b>ZNACZĄCE UMOWY</b> .....	36
5.1.	Umowy ubezpieczenia .....	36
5.2.	Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy .....	36
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na który sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe .....	36
6.	<b>ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE</b> .....	37
7.	<b>OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH</b> .....	37
8.	<b>INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE</b> .....	38
8.1.	Akcjonariat .....	38
8.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2019 do 30.06.2019.....	38
8.1.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży udziałów lub akcji własnych .....	38
8.1.3.	Akcje i udziały Spółek Grupy .....	38
8.1.4.	Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji .....	39
8.2.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem .....	40

8.3. Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy.....	40
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.....	41
8.5. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących .....	41
8.6. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi .....	42
8.7. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych JHM DEVELOPMENT S.A. ....	42
8.8. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki	42
8.9. Pracownicy .....	42
8.10. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	43
8.11. Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	44
8.12. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.....	44
8.13. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe. ....	44
8.14. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.....	45
8.15. Informacja dotyczącą emisji, wykupu i spłaty dłużnych oraz kapitałowych papierów wartościowych. ....	45
8.16. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.....	45
8.17. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2019r, nieuwzględnione w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta. ....	46
8.18. Sprawozdawczość Grupy wg segmentów rynku. (rozszerzenie, z uwzględnieniem wyłączeń konsolidacyjnych).....	46
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.....	46
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.....	46
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. ....	46

---

8.22. Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji Emitenta.....	47
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. ....	47
8.24. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej. ....	48
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. ....	49
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. ....	49
8.27. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału. ....	49
<b>9. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI.....</b>	<b>50</b>

## 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



Nazwa jednostki:	<b>JHM DEVELOPMENT S.A.</b>
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka akcyjna
NIP:	836-181-24-27
REGON:	100522155
Dane adresowe: tel/fax	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice +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  
Pocztą elektroniczną: 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 30.06.2019r

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%

\* Różnica jest wynikiem umorzenia udziałów o wartości nominalnej w kwocie 3.010 tys. PLN

**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 30.06.2019 i 31.12.2018.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 30 czerwca 2019 i 31 grudnia 2018 roku

AKTYWA	30.06.2019	% udział w całości aktywów	31.12.2018	% udział w całości aktywów	Zmiana	Zmiana w %
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>254 623</b>	<b>50,1%</b>	<b>254 569</b>	<b>53,7%</b>	<b>54</b>	<b>0%</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	8 144	1,6%	5 712	1,2%	2 432	42,6%
Nieruchomości inwestycyjne	228 351	45,0%	229 219	48,3%	-868	-0,4%
Wartości niematerialne	847	0,2%	922	0,2%	-75	-8,1%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	3 717	0,7%	3 719	0,8%	-2	-0,1%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	12 502	2,5%	13 812	2,9%	-1 310	-9,5%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	436	0,1%	428	0,1%	8	1,9%
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek niesklasyfikowane (w tym rozliczenie międzyokresowe)	626	0,1%	756	0,2%	-130	-17,2%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>253 259</b>	<b>49,9%</b>	<b>219 591</b>	<b>46,3%</b>	<b>33 668</b>	<b>15%</b>
Zapasy	217 853	42,9%	183 981	38,8%	33 872	18,4%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	144	0,0%	0	0,0%	144	-
Należności handlowe i pozostałe należności	21 239	4,2%	23 879	5,0%	-2 641	-11,1%
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	12 142	2,4%	10 971	2,3%	1 171	10,7%
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek niesklasyfikowane (w tym rozliczenie międzyokresowe)	1 882	0,4%	760	0,2%	1 122	147,6%
<b>Aktywa razem</b>	<b>507 882</b>	<b>100,0%</b>	<b>474 160</b>	<b>100,0%</b>	<b>33 722</b>	<b>7%</b>

Powyższa tabela przedstawia wartości, strukturę oraz zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych aktywów Grupy. W pierwszym półroczu 2019 roku odnotowano wzrost wartości aktywów Spółki o 33,8 mln zł. Przy niemal niezmienionej wartości aktywów stałych nastąpił wzrost wartości aktywów obrotowych o kwotę 33,7 mln zł, gdzie wzrost wartości zapasów wyniósł 33,9 mln zł.

W pozycji bilansowej *Zapasy* w porównaniu do stanu na koniec 2018 roku – przy podobnej wartości kategorii Towary (obejmującej wartość gruntów i udziałów w gruntach) 58,4 mln zł, w kategorii Produkty deweloperskie (obejmującej wartość gotowych lokali) nastąpił wzrost o 11,6 mln zł (do 32,1 mln zł). Największy wzrost nastąpił w kategorii Półprodukty i produkty w toku – o 23,0 mln zł (do wartości 127,3 mln zł).

Te zmiany odzwierciedlają wysokie w I półroczu 2019 roku tempo akcji inwestycyjnej prowadzonej przez Spółkę w tym okresie.

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

Dobre tempo przedsprzedaży w realizowanych inwestycjach wpłynęło również na wzrost wartości pozycji aktywów *Środki pieniężne i ich ekwiwalenty*, dotyczące środków wpłacanych przez klientów na zakup budowanych mieszkań, kierowanych następnie na spłatę kredytów inwestycyjnych zaciągniętych przez dewelopera. Są to środki w kategorii „środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania”.

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 2019 i 31 grudnia 2018 roku.

Wyszczególnienie	30.06.2019	% udział w całości pasywów	31.12.2018	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Kapitał własny</b>	<b>354 925</b>	<b>69,9%</b>	<b>349 153</b>	<b>73,6%</b>	<b>5 772</b>	<b>1,7%</b>
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>77 411</b>	<b>15,2%</b>	<b>71 371</b>	<b>15,1%</b>	<b>6 040</b>	<b>8,5%</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 702	1,7%	8 288	1,7%	415	5,0%
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	66 648	13,1%	59 093	12,5%	7 556	12,8%
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	2 039	0,4%	3 969	0,8%	-1 930	-48,6%
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>75 546</b>	<b>15%</b>	<b>53 636</b>	<b>11,3%</b>	<b>21 910</b>	<b>40,8%</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	265	0,1%	193	0,0%	72	37,3%
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	10 756	2,1%	6 727	1,4%	4 029	59,9%
Zobowiązania handlowe i pozostałe	64 525	12,7%	44 499	9,4%	20 026	45,0%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	0,0%	2 217	0,5%	-2 217	-100,0%
<b>PASYWA razem</b>	<b>507 882</b>	<b>100,0%</b>	<b>474 160</b>	<b>100,0%</b>	<b>33 722</b>	<b>7,1%</b>

Działalność Spółki w dużym stopniu była finansowana kapitałem własnym. Jego udział na 30.06.2019r wynosił 69,9% wartości *Pasywów razem*.

Przy podobnej strukturze pasywów w pierwszym półroczu 2019 roku największą zmianę odnotowano w kategorii *Zobowiązań handlowych i finansowych*. Wiąże się to zarówno z wykorzystaniem na realizowane inwestycje wpłat dokonywanych przez klientów na rachunki powiernicze, jak i z zaciąganiem kredytów bankowych na realizowane inwestycje w Skierniewicach, Katowicach, Koninie oraz w Żyrardowie, Brzezinach i Łowiczu.

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Spółek Grupy za I półrocze 2019r i 2018r

Wyszczególnienie	Okres 01.01.2019 30.06.2019	Rentowność sprzedaży	Okres 01.01.2018 30.06.2018	Rentowność sprzedaży	Zmiana	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	46 952	-	80 540	-	-33 588	-41,7%
Zysk na sprzedaży	15 238	32,5%	18 802	23,3%	-3 564	-19,0%
Zysk operacyjny EBIT	8 848	18,8%	12 879	16,0%	-4 031	-31,3%
Zysk przed opodatkowaniem	7 062	15,0%	10 614	13,2%	-3 552	-33,5%
Zysk netto	5 773	12,3%	8 627	10,7%	-2 854	-33,1%

W pierwszym półroczu 2019 roku Grupa Kapitałowa odnotowała istotny spadek przychodów ze sprzedaży w stosunku do porównywalnego okresu poprzedniego roku. Spadek o 41,7% przychodów ze sprzedaży jest głównie efektem niższej sprzedaży gotowych mieszkań (przy jednocześnie intensywnej przedsprzedaży mieszkań w realizowanych inwestycjach, co zostanie ujęte w sprawozdaniu finansowym przyszłych okresów, po oddaniu inwestycji do użytkowania).

W tym okresie aktami notarialnymi przenoszącymi własność przekazano 88 lokali mieszkalnych i 42 garaże/miejsca postojowe. W analogicznym okresie roku 2018 przekazano klientom 230 lokali mieszkalnych i 158 garaży/miejsc postojowych.

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. wypracowała przychody ze sprzedaży na lepszym poziomie niż w roku poprzednim – wzrost przychodów wyniósł ok. 4,8%.

Grupa JHM DEVELOPMENT w I półroczu 2019 roku wypracowała zysk operacyjny w wysokości 8,9 mln zł, w porównaniu do 12,9 mln zł w poprzednim roku. Zysk netto wyniósł 5,8 mln zł w roku 2019 a 8,6 mln zł w roku 2018.

### 3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi.

W I połowie 2019 roku spółki Grupy Kapitałowej terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 69,9% 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	30.06.2019	31.12.2018
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,30	0,26
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,15	0,15
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,15	0,11
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	0,43	0,36

Wskaźniki zadłużenia Grupy na koniec I półrocza 2019 roku uległy nieznacznemu wzrostowi w wyniku wzrostu zobowiązań finansowych związanych z zaciąganiem kredytów bankowych udzielonych na finansowanie inwestycji deweloperskich.

Tabela: Wskaźniki płynności Spółek Grupy

Wyszczególnienie	30.06.2019	31.12.2018
Wskaźnik płynności bieżącej <i>Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	3,35	4,09
Wskaźnik przyspieszonej płynności <i>Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,44	0,65
Wskaźnik płynności środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,16	0,20

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 obniżeniu w porównaniu do okresu porównywalnego, ze względu na wzrost *Zobowiązań krótkoterminowych* – głównie w zakresie wzrostu poziomu wykorzystania 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 2019 roku skupiała się głównie na kontynuacji realizacji nowych inwestycji deweloperskich w następujących lokalizacjach: Skierniewice, Konin, Rumia, Katowice, Łódź, Zakopane, Żyrardów.

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.

Realizowany obecnie drugi etap Osiedla *Twoja Dolina* 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, i Katowicach są to kolejne etapy osiedli – III etap *Osiedla Diamentowego* w Koninie, III etap *Osiedla Królewskiego* w Rumi, II etap *Osiedla Twoja Dolina* w Katowicach.

Poza tymi inwestycjami w pierwszym półroczu 2019 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 m<sup>2</sup> GLA, obejmujące 1 360 lokali handlowych o powierzchniach od 20 do 1.870 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> GLA znajduje się 15 lokali handlowych o powierzchni od 80 m<sup>2</sup> do 2.268 m<sup>2</sup>. 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 2019 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- 30.06.2019	Struktura sprzedaży	Wartość sprzedaży 01.01- 30.06.2018	Struktura sprzedaży
Działalność deweloperska	23 693	50,4%	58 200	72,2%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	23 267	49,5%	22 292	27,7%
<b>RAZEM</b>	<b>46 960</b>	<b>100,0%</b>	<b>80 492</b>	<b>100,0%</b>

W I półroczu 2019 roku spółki Grupy JHM DEVELOPMENT wypracowały przychody ze sprzedaży w wysokości 47,0 mln zł co stanowi zmniejszenie przychodów o 41,7% 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 2019 roku działalność deweloperska wraz z powiązaną z nią sprzedażą materiałów i towarów, stanowiącą wartość gruntów i udziałów w gruncie związanych ze sprzedawanym lokalem, wygenerowała 50,4% całkowitych przychodów Grupy. W poprzednim roku było to 72,2% przychodów Razem. W ujęciu wartościowym nastąpiło obniżenie z 58,2,4 mln zł do 23,7 mln zł. Taka wielkość sprzedaży jest rezultatem posiadania w ofercie niższej niż w poprzednim roku liczby mieszkań gotowych. Jednocześnie dobra przedsprzedaż mieszkań w budowie przełoży się na dobre wyniki sprzedaży w przyszłych okresach, po oddaniu inwestycji do użytkowania.

Przychody ze sprzedaży usług wynajmu również odnotowały wzrost wartości – z 22,3 mln zł do 23,3 mln zł, co stanowi wzrost o 3,9%.

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

Wyszczególnienie	Zysk/Strata na sprzedaży 01.01- 30.06.2019	Rentowność sprzedaży	Zysk/Strata na sprzedaży 01.01- 30.06.2018	Rentowność sprzedaży
Działalność deweloperska	6 302	26,6%	9 975	17,1%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	8 943	38,5%	8 778	39,5%
<b>RAZEM</b>	<b>15 245</b>	<b>32,5%</b>	<b>18 753</b>	<b>23,3%</b>

Jak wynika z powyższego zestawienia wypracowany w pierwszym półroczu 2019 całkowity zysk na sprzedaży obniżył się z 18,8 mln zł w roku 2018 do 15,2 mln zł.

W segmencie działalności deweloperskiej wzrosła rentowność na sprzedaży do wartości 26,6% w porównaniu do 17,1% w roku poprzednim. Jest to efekt podwyżek cen jednostkowych mieszkań gotowych ze względu na wzrost poziomu cen mieszkań w realizowanych obecnie inwestycjach. Te z kolei spowodowane są istotnym wzrostem kosztów budowy.

Przy obniżeniu zysku na sprzedaży w ujęciu wartościowym odnotowano wzrost rentowności działalności – z 23,3% w roku poprzednim do 32,5% w roku bieżącym.

## JHM DEVELOPMENT S.A.

Na dzień 30.06.2019r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zakończyła realizację 24 inwestycji deweloperskich obejmujących 34 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz 76 domy jednorodzinne.

Inwestycje zrealizowane przez JHM DEVELOPMENT S.A. obejmowały łącznie 2 326 lokali i ponad 127 641 m<sup>2</sup> PUM. Lokale powstały w ramach projektów deweloperskich prowadzonych i oddanych do użytkowania w roku 2019 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 30.06.2019r

LP	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia PUM w m2	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	68	38
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 jednorodzinne	73	10 503	73	0
11	RUMIA ul. Jagiełły/Bony	Domy jednorodzinne	3	486	3	0
12	ŻYRARDÓW ul. Okrzei I Etap	Wielorodzinne	88	4 316	88	0
13	KONIN ul. Berylowa Etap I	Wielorodzinne	144	7 384	143	1
14	ŁOWICZ ul. Medyczna 12	Wielorodzinne	25	1 383	25	0
15	KONIN ul. Berylowa Etap II	Wielorodzinne	144	7 389	140	4
16	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap I	Wielorodzinne	208	11 116	195	13
17	ŁOWICZ ul. Bonifraterska	Wielorodzinne	25	1 398	25	0
18	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	Wielorodzinne	237	11 987	205	32
19	SKIERNIEWICE ul. Kopernika	Wielorodzinne	34	1 787	34	0
20	BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 2	Wielorodzinne	56	2 838	51	5
21	ŻYRARDÓW ul. Okrzei II Etap	Wielorodzinne	34	1 933	34	0
22	ŁOWICZ ul. Medyczna 10	Wielorodzinne	30	1 406	30	0
23	ŻYRARDÓW ul. Okrzei III Etap	Wielorodzinne	70	3 977	37	33
24	BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 4/6	Wielorodzinne	72	4 129	7	65
<b>RAZEM</b>			<b>2 326</b>	<b>127 641</b>	<b>2 131</b>	<b>195</b>

Na dzień 30.06.2019r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiadała w sprzedaży lokale mieszkalne w 11 zakończonych inwestycjach, obejmujących 13 budynków mieszkalnych. Stanowi to ofertę łącznie 195 gotowych lokali w budynkach wielorodzinnych.

Na dzień 30.06.2019 JHM DEVELOPMENT S.A. przy udziale touroperatora *Sun&Snow* sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie wynajmuje 33 apartamenty turystyczne zlokalizowane w obiekcie „Foka” położonym w miejscowości Hel na Półwyspie Helskim. Przychody generowane w ramach tej działalności ujęte są w kategorii Sprzedaż usług wynajmu.

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

Podstawowym segmentem działalności spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. jest wynajem powierzchni handlowych na terenie kompleksu handlowego, w skład którego wchodzi Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 oraz Wodny Park Handlowy MARYWILSKA 44 zlokalizowane 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 Marywilska Sp. z o.o. w I połowie 2019 roku była determinowana małą 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 2019r 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. jedynym najemcą obiektu 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 2019-2021

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 30.06.2019r 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. m<sup>2</sup> PUM.

Spółka kontynuując projekty w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski rozpoczęła realizację projektów w dużych miastach. Pierwszym takim projektem jest 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 30.06.2019r.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 30.06.2019r

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m <sup>2</sup>	Liczba lokali
1	SKIERNIEWICE ul. Reymonta	0,8593	wielorodzinną	11 748	212
2	KONIN ul. Beryłowa Etap III	0,6771	wielorodzinną	5 998	122
3	RUMIA ul. Dębogórska Etap III	0,3000	wielorodzinną	3 541	74
4	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap II	0,5016	wielorodzinną	7 081	116
5	ZAKOPANE ul. Szymony	0,9860	mieszkaniowa i usługowa	8 705	241
6	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap I	3,3927	domy jednorodzinne	2 845	18
<b>RAZEM</b>		<b>6,7167</b>		<b>39 918</b>	<b>783</b>

Na najbliższe lata, w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje realizację kolejnych 8 projektów inwestycyjnych. Szczegółowe dane zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji na lata 2019-2021

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m <sup>2</sup>	Liczba lokali
1	ŻYRARDÓW ul. Ks. J. Popiełuszki	0,3139	wielorodzinną	4 838	98
2	SOCHACZEW ul. Żeromskiego	0,1198	wielorodzinną	1 750	32
3	BYDGOSZCZ ul. Fordońska	0,8994	mieszkaniowa i usługowa	14 330	304
4	KONIN ul. Beryłowa Etap IV i V	1,0125	wielorodzinną	8 827	177
5	ŁÓDŹ ul. Źródłowa	0,6627	wielorodzinną	9 408	180
6	BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca	0,4137	wielorodzinną	6 554	119
7	GDAŃSK ul. Wielkopolska	1,7063	wielorodzinną	15 220	300
8	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska	9,2075	domy jednorodzinne	10 519	63
<b>RAZEM</b>		<b>14,3358</b>		<b>71 446</b>	<b>1 273</b>

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.

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

Spółka Marywilka 44 czerpie przychody z wynajmu powierzchni komercyjnej na rzecz podmiotów zajmujących się działalnością handlową, w zarządzanych przez siebie obiektach Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 oraz Parku Handlowego MARYWILSKA 44, zlokalizowanych w Warszawie, w dzielnicy Białołęka, przy ul. Marywilskiej i tworzących Kompleks Handlowy MARYWILSKA 44..

Na terenie kompleksu handlowego MARYWILSKA 44 położonego w Warszawie (dzielnicy Białołęka ) w skład którego wchodzi: Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 o powierzchni użytkowej 62.126 m<sup>2</sup> oraz Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni użytkowej 12.084 m<sup>2</sup>, łącznie powierzchnia użytkowa kompleksu handlowego obejmują 74.210 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz naziemne miejsca parkingowe.

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 obejmujące 1 348 lokali handlowych o powierzchniach od 20 m<sup>2</sup> do 1.870 m<sup>2</sup>, 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 Park Handlowy MARYWILSKA 44 znajduje się 15 lokali handlowych o powierzchni od 80 m<sup>2</sup> do 2.268 m<sup>2</sup>. 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 Łazienki, Outletmedia RTV AGD, MK Meble, STOKKI HOME, Galeria Dobrych Mebli, ROMAX, Indian Meble oraz Park Trampolin JUMP ARENA i PAPUGARNIA CARMEN.



Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nowy obiekt został niemal 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 415.000 osób w miesiącu, co daje w skali roku liczbę niemal 5 mln klientów.

W omawianym okresie realizowane były przedsięwzięcia o charakterze modernizacyjno-remontowym na terenie kompleksu handlowego MARYWILSKA 44.:

- kolejny etap prac remontowych na terenie obiektu Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 polegający na wymianie posadzek i malowaniu ścian w częściach wspólnych oraz remoncie sanitariatów;
- naprawę odwodnień liniowych na parkingu na terenie kompleksu handlowego Marywilska44
- remont i naprawę części urządzeń klimatyzacyjnych w Centrum Handlowym MARYWILSKA 44
- nowe oznakowanie dla Parku Handlowego Marywilska 44
- rozbudowę strefy gastronomicznej wraz z wyposażeniem w Centrum Handlowym MARYWILSKA 44.
- na terenie zewnętrznym wykonano fontannę wraz ze strefą wypoczynku
- chodnik od strony ulicy Kaczorowej.
- zmianę organizacji ruchu samochodowego na terenie parkingu przy Parku Handlowym

Nastąpiło również odpłatne przeniesienie na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w M.ST. Warszawa Spółka Akcyjna prawa własności urządzeń kanalizacyjnych na podstawie umowy nr 02/02/2019 z dnia 05.02.2019 roku.

#### **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 2019 – 2021 spółka dominująca Grupy będzie kontynuowała rozpoczęte i uruchomi realizację nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Koninie, Skierniewicach, Żyrardowie i Zakopanem, a także na zakupionych w roku 2017 i 2018 działkach położonych w Łodzi, Bydgoszczy, Sochaczewie oraz Gdańsku, 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 zaostrzenie 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 Marywilka 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. Marywilka 44 jest odzież, obuwie, galanteria skórzana i zabawki w segmencie popularnym. Handlowcy specjalizujący się w sprzedaży ww. artykułów w segmencie popularnym mają do wyboru cały szereg podmiotów oferujących wynajem powierzchni komercyjnej w Warszawie i jej okolicach, w tym duże hale handlowe zlokalizowane w okolicach 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 umożliwiających realizację zadawalających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, Spółki nie mogą zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju.

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

- istnienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zdolność sfinansowania zakupu działek i rozpoczęcia procesu inwestycji,
- możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń administracyjnych by rozpocząć realizację projektów (warunki zabudowy, zatwierdzenie projektu architektonicznego, 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 któregokolwiek z powyższych czynników może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy 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 zastrzyły 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 któregośkolwiek 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. 649<sup>1</sup> – 649<sup>5</sup> 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 któregośkolwiek 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 osiągnęte 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 2019 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 podpisane umowy kredytowe.

- W dniu 26 lutego 2019 roku została podpisana z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie umowa kredytu nieodnawialnego przeznaczonego na finansowanie w wartości netto przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie II etap osiedla Twoja Dolina w Katowicach. (Umowa Kredytowa 1).

Ponadto w dniu 26 lutego 2019 roku została podpisana z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie umowa o obrotowy odnawialny kredyt przeznaczony na finansowanie

podatku VAT związanego z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie II etap osiedla Twoja Dolina w Katowicach (dalej: Umowa Kredytowa 2).

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

1. Kwota kredytu: 28.920,0 tys. zł;

2. Okres kredytowania: od dn. 26.02.2019r. do 31.12.2021r.;

3. Cel kredytowania: współfinansowanie oraz refinansowanie wartości netto realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie II etap osiedla Twoja Dolina w Katowicach w postaci zespołu mieszkalnego wielorodzinnego składającego się z dwóch budynków z garażem podziemnym, instalacjami wewnętrznymi.;

4. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:

- hipoteką umowną do kwoty 44 235 tys. zł, na przysługującym Emitentowi prawie użytkowania wieczystego nieruchomości; wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz Kredytu na VAT (Umowa Kredytowa 1, Umowa Kredytowa 2);

- przelewem wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, a po zakończeniu Inwestycji przelewem wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych z wyłączeniem lokali wyodrębnionych na rzecz poszczególnych nabywców; wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz Kredytu na VAT (Umowa Kredytowa 1, Umowa Kredytowa 2);

- wekslem in blanco z wystawienia Emitentowi wraz z deklaracją wekslową;

- poddaniem się przez Emitenta na rzecz Banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego;

5. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej –(WIBOR 3M + stała marża Banku);

6. Spłata odsetek: miesięcznie;

7. Termin spłaty kredytu wraz z odsetkami: 31 .12.2021 r.

Bank udzielił Emitentowi kredytu w ramach Umowy Kredytowej 2 na poniższych warunkach:

1. Kwota kredytu: 570,0 tys. zł;

2. Okres kredytowania: od 26.02.2019r. do 31.05.2020r.;

3. Cel kredytowania: finansowanie podatku VAT związanego z realizacją drugiego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego pn. Osiedle Twoja Dolina w Katowicach;

4. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:

- hipoteką umowną do kwoty 44 235 tys. zł, na przysługującym Emitentowi prawie użytkowania wieczystego nieruchomości; wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz Kredytu nieodnawialnego (Umowa Kredytowa 2, Umowa Kredytowa 1);

- przelewem wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, a po zakończeniu Inwestycji przelewem wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych z wyłączeniem lokali wyodrębnionych na rzecz poszczególnych nabywców. Wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz Kredytu Nieodnawialnego (Umowa Kredytowa 2, Umowa Kredytowa 1);

- przelewem wierzytelności pieniężnych z umowy o wykonanie robót budowlano-montażowych; wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz Kredytu Nieodnawialnego (Umowa Kredytowa 2, Umowa Kredytowa 1);

- wekslem in blanco z wystawienia Emitentowi wraz z deklaracją wekslową;

- poddaniem się przez Emitenta na rzecz Banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

5. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej – stopa procentowa równa jest wysokości stawki referencyjnej, powiększonej o stałą marżę Banku (WIBOR 3M + stała marża Banku);
6. Spłata odsetek: miesięcznie;
7. Termin spłaty kredytu wraz z odsetkami: 31 maja 2020 roku;
- Szczegółowe warunki powyższych umów nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych na rynku.
- W dniu 15 kwietnia 2019 roku została podpisana z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Grzybowska 81, 00-844 Warszawa (zwanym dalej „Bankiem”), działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz stron konsorcjum bankowego powołanego Umową konsorcjum bankowego nr 5/19/1419 z dnia 15 kwietnia 2019 r. zawartą pomiędzy Bankiem a Bankiem Spółdzielczym w Jasieńcu z siedzibą w 05-604 Jasieniec, ul. Warecka nr 44, umowa kredytu obrotowego deweloperskiego przeznaczonego na finansowanie w wartości netto budowy III etapu przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie „Osiedle Diamentowe” w Koninie (dalej: „Umowa Kredytowa 1”). Emitent informuje, iż w dniu 15 kwietnia 2019 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 III etapu przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie „Osiedle Diamentowe” w Koninie (dalej: „Umowa Kredytowa 2”).

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

1. Kwota kredytu: 17.800 tys. złotych;
2. Okres kredytowania: od dn. 15 kwietnia 2019 r. do 31 grudnia 2021 r.;
3. Cel kredytowania: współfinansowanie oraz refinansowanie kosztów netto przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych (budynki nr 5 i 6), w ramach III etapu inwestycji „Osiedle Diamentowe” w Koninie przy ul. Topazowej i ul. Berylowej;
4. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:
  - hipoteką umowną do sumy 30.260 tys. złotych - wpis z najwyższym pierwszeństwem - na zabezpieczenie kapitału, wraz z odsetkami, ustanowioną na prawie własności nieruchomości położonej w Koninie,
  - zastawem rejestrowym na wierzytelnościach z Rachunku pomocniczego Kredytobiorcy, prowadzonego w Banku,
  - cesją wierzytelności z tytułu wypłat należności zgromadzonych na rachunku służącym do rozliczania wpłat z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych,
  - cesją wierzytelności przyszłych z tytułu umów sprzedaży i najmu powierzchni powstałych w ramach kredytowanego Przedsięwzięcia,
  - przelewem praw z umów ubezpieczenia,
  - 2 weksłami własnymi in blanco z wystawienia Kredytobiorcy na rzecz Banku i Banku Spółdzielczego w Jasieńcu,
  - oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, złożone w formie aktu notarialnego na podstawie przepisu art. 777 kpc.

5. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej – stopa procentowa równa jest wysokości stawki referencyjnej, powiększonej o stałą marżę Banku (WIBOR 3M + stała marża Banku);
6. Spłata odsetek: miesięcznie;
7. Termin spłaty kredytu wraz z odsetkami: 31 grudnia 2021 r.

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

1. Kwota kredytu: 300 tys. złotych;
2. Okres kredytowania: od dn. 15 kwietnia 2019 r. do 31 grudnia 2021 r.;
3. Cel kredytowania: finansowanie podatku VAT związanego z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych (budynki nr 5 i 6), w ramach III etapu inwestycji „Osiedle Diamentowe” w Koninie przy ul. Topazowej i ul. Berylowej;
4. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:
  - hipoteką umowną do sumy 510 tys. złotych – wpis z drugim pierwszeństwem po hipotece umownej do sumy 17.800 tys. złotych ustanowioną na prawie własności nieruchomości położonej w Koninie,
  - cesją wierzytelności z tytułu wypłat należności ze środków zgromadzonych na rachunku służącym do rozliczania wpłat z OMRP,
  - wekslem własnym in blanco z wystawienia Kredytobiorcy na rzecz Banku.
5. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej – stopa procentowa równa jest wysokości stawki referencyjnej, powiększonej o stałą marżę Banku (WIBOR 3M + stała marża Banku);
6. Spłata odsetek: miesięcznie;
7. Termin spłaty kredytu wraz z odsetkami: 31 grudnia 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 30.06.2019r

Nazwa jednostki	Oprocentowanie	Kwota kredytu	Termin spłaty	Kwota do spłaty	
				część długo-terminowa	część krótko-terminowa
BS SKIERNIEWICE	Stopa ref + marża banku	2 700	30.07.2021	975	975
BS SKIERNIEWICE	Stopa ref + marża banku	8 823	31.12.2034	-	-
ALIOR BANK	WIBOR 3M + marża banku	44 956	31.05.2023	-	-
BANK BPS	WIBOR 3M + marża banku	35 725	30.09.2021	12 398	-
BANK BPS	WIBOR 3M + marża banku	700	30.09.2021	365	-
BANK BPS	WIBOR 3M + marża banku	17 800	30.12.2021	7 867	-
BANK BPS	WIBOR 3M + marża banku	300	30.09.2021	144	-
BOŚ BANK	WIBOR 3M + marża banku	28 920	30.12.2021	-	3 641
BOŚ BANK	WIBOR 3M + marża banku	570	31.05.2020	-	315
ALIOR BANK	WIBOR 3M + marża banku	8 500	31.12.2024	1 504	324
SANTANDER BANK	WIBOR 3M + marża banku	33 000	02.05.2028	25 909	3 273
SANTANDER BANK	WIBOR 1M + marża banku	5 000	30.12.2019	-	1 548
SANTANDER BANK	EURIBOR 3M + marża banku	2 350 EUR	30.09.2031	7 885	656
<b>RAZEM</b>				<b>57 047</b>	<b>10 732</b>

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

## POŻYCZKI UDZIELONE

Spółka dominująca udzieliła pożyczki spółce zależnej JHM 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 30.06.2019r

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 30.06.2019r

Lp.	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na 30.06.2019r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	JHM 2 Sp. z o.o.	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK SA	8 500	1 828	31.12.2024

Spółka zależna Marywilska 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 Marywilska 44 Sp. z o.o. stan na 30.06.2019r

Lp.	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Wartość zabezpieczenia	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Tytuł
1	Miejskie Przedsiębiorstwo Robót Ogrodniczych S. z o.o. oraz ZGN Dzielnicy Białołęka	1 800	01.07.2020	Zabezpieczenia należnego wykonania płatności czynszu do umowy dzierżawy
2	Miasto Stołeczne Warszawa Zakład Gospodarowania Nieruchomościami Warszawa ul.Marywilska44	2 150	20.06.2020	Zabezpieczenia należnego wykonania płatności czynszu do umowy dzierżawy

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. Objasnienie 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 2019 roku Spółki Grupy terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy Spółek jest w 69,9% 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 Marywilska 44 Sp. z o.o. jak również JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. stabilność wpływów jest zapewniona ze względu na współpracę z dużą liczbą najemców, których wypłacalność jest weryfikowana poprzez ścisłą kontrolę terminowości płatności czynszów i dotychczasowej współpracy. Rosnąca rozpoznawalność Kompleksu Handlowego MARYWILSKA 44 przekłada się na rosnącą liczbę klientów odwiedzających, 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 22.03.2019 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 13/MIRBUD/2019”. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2019 do 31.03.2020. 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 05.09.2018 do 04.09.2019.

### 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 1 lipca 2019 r. Emitent podpisał Umowę (dalej: „Umowa”) z WAMA Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie, ul. Józefa Czyżewskiego 8-10/1B, 81-706 Sopot (dalej: „Generalny Wykonawca”).

Przedmiotem Umowy jest budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z kondygnacją podziemną o funkcji parkingu wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną w Żyrardowie przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki.

Wartość Umowy: 18 650 tys. zł netto

Termin zakończenia prac wymienionych w Umowie: 31 grudnia 2020 roku.

Szczegółowe warunki przedmiotowej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

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

Nie wystąpiły istotne zdarzenia, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Spółki.



## **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 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).

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 30.06.2019 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 01.01.2019 do 30.06.2019

W okresie 01.01-30.06.2019 spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie dokonywała wypłat związanych z dywidendą.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 31.05.2019 r., podjęło uchwałę nr 9A/2019 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2018 i postanowiło zysk netto w kwocie 10.636.124,84 zł osiągniętego w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wyłączyć od podziału i przeznaczyć w całości na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółka uzyskała informację o wniesieniu przez akcjonariuszy mniejszościowych pozwu o uchylenie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 10/2019 z dnia 12.07.2019 r.

#### 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 2019 roku wynosił 173 000 000 zł ( siedemdziesiąt trzy miliony złotych) i dzielił się na 69 200 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2019 r.

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
<b>RAZEM</b>		<b>69 200 000</b>		<b>173 000 000</b>		

##### Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 30.06.2019 r.

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%
<b>Razem</b>	<b>69 200 000</b>	<b>100,00%</b>

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

Na dzień 30.06.2019 r. 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 Marywilka 44 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2019r

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

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

Na dzień 30.06.2019 kapitał podstawowy Spółki JHM 1 Sp. z o.o. wynosił 9 000 650 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 30.06.2019r

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

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

Na dzień 30.06.2019 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 30.06.2019r

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

#### 8.1.4. Zobowiązania 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 była równa wartości nominalnej. Dniem Emisji był 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 było wymogu sporządzania ani udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego.

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

sporządzenia sprawozdania hipoteka łączna została zarejestrowana przez sąd w księgach wieczystych nieruchomości stanowiących zabezpieczenie obligacji.

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.

W dniu 08.11.2018r Emitent wprowadził Obligacje serii B do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A..

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

Na realizację inwestycji deweloperskiej w Łodzi przy ul. Jugosłowiańskiej przeznaczone zostało 9,0 mln zł, na zakup działki budowlanej w Żyrardowie przy ul. Ks. J. Popiełuszki – 914 tys. zł oraz na zapłatę za roboty budowlane w Katowicach przy ul. Pułaskiego - 282 tys. zł.

## 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 01.01.2019 do 30.06.2019 przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2019 – 30.06.2019

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2019 do 30.06.2019 przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2019r – 30.06.2019r

Rada Nadzorcza	
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady Nadzorczej (od 31.05.2019)
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Radosław Niewiadomski	Członek Rady Nadzorczej

Dnia 31 maja 2019r. wygaś mandat dotychczasowemu przewodniczącemu Panu Dariuszowi Jankowskiemu. Zmiana została zarejestrowana w KRS dnia 10 lipca 2019r.

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

Skład oraz zmiany w składzie Zarządu spółki zależnej Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2019 do 30.06.2019 przedstawiono poniżej:

*Tabela: Skład Zarządu Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2019r – 30.06.2019r*

Zarząd	
Małgorzata Konarska	Prezes Zarządu
Danuta Siwiak	Członek Zarządu
Piotr Taras	Członek Zarządu

Skład oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej spółki zależnej Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2019 do 30.06.2019 przedstawiono poniżej:

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2019 – 30.06.2019*

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 01.01.2019 – 30.06.2019 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 01.01.2019 – 30.06.2019 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 01.01.2019 – 30.06.2019 przedstawia poniższa tabela

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki dominującej w okresie 01.01–30.06.2019r

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Wynagrodzenia	
	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018
Zarząd	569	521
Rada Nadzorcza	53	55
<b>RAZEM</b>	<b>622</b>	<b>576</b>

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilska 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2019 – 30.06.2019 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.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018
Zarząd	460	510
Rada Nadzorcza	40	40
<b>RAZEM</b>	<b>500</b>	<b>550</b>

W spółce celowej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2019 - 30.06.2019 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

W spółce celowej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2019 - 30.06.2019 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 30.06.2019r przedstawia poniższa tabela.



Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy JHM DEVELOPMENT

Struktura zatrudnienia	W przeliczeniu na pełne etaty		
	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 30.06.2018
Pracownicy nieprodukcyjni	38	36	35
Pracownicy produkcyjni	0	0	0
Pracownicy na kontraktach	14	13	14
<b>Razem</b>	<b>52</b>	<b>49</b>	<b>49</b>

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

W Spółkach Grupy w okresie od 01.01.2019 do dnia 30.06.2019 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/2019 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 01.01.2019 do 30.06.2019 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 Marywilka 44 Sp. z o.o. oraz wynajem lokali handlowych w oddanym do użytkowania pod koniec 2017 roku Wodnym Parku Handlowym MARYWILSKA 44, co pozwoliło zwiększyć przychody z podstawowej działalności spółki Marywilka 44 Sp. z o.o.
- Sprzedaż w I półroczu bieżącego roku 88 lokali mieszkalnych i 42 garaży/miejsc postojowych w porównaniu do 230 lokali mieszkalnych i 158 garaży/miejsc postojowych w analogicznym okresie roku 2018.

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
- Polityka monetarna państwa, a w tym polityka stóp procentowych i jej wpływ na niższy koszt kredytów, w szczególności kredytów hipotecznych. Jednocześnie rok 2019 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.

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 14.08.2021r. Zbywalność Obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

W dniu 08.11.2018r Emitent wprowadził Obligacje serii B do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A.

W dniu 14 maja 2019r Emitent w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji dokonał przedterminowego częściowego wykupu 876 szt. obligacji serii B.

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

W okresie 01.01-30.06.2019 spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie dokonywała wypłat związanych z dywidendą.

**8.17. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2019r, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.**

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 31.05.2019r, podjęło uchwałę nr 9A/2019 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2018 i postanowiło zysk netto w kwocie 10.636.124,84 zł osiągniętego w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r. wyłączyć od podziału i przeznaczyć w całości na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółka uzyskała informację o wniesieniu przez akcjonariuszy mniejszościowych pozwu o uchylenie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 10/2019 z dnia 12.07.2019r

**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 2019r.

**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.

**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
<b>Stan na 31-12-2018</b>			
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%
<b>Stan na 30-06-2019</b>			
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%
<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</b>			
Posiadane akcje zwykłe	61 686 922	4 305 000	3 208 078
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	89,14%	6,22%	4,64%
Udział w zysku	89,14%	6,22%	4,64%
Udział w głosach	89,14%	6,22%	4,64%

W dniu 19 kwietnia 2019r MIRBUD S.A., posiadając 86,28% akcji spółki JHM DEVELOPMENT S.A., opublikował raportem bieżącym nr 10/2019 informację o przyjęciu założeń transakcji mającej na celu doprowadzenie do przejęcia pełnej kontroli nad JHM DEVELOPMENT S.A. i wycofaniu jej akcji z obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

## 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 istotne 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	Jerzy	Regina	Agnieszka
--	-------	--------	-----------

zarządzających i nadzorujących	Mirgos	Biskupska	Bujnowska
<b>Stan na 31-12-2018</b>			
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%
<b>Stan na 30-06-2019</b>			
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%
<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</b>			
Posiadane akcje zwykłe	4 305 000	0	0
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	6,22%	0,00%	0,00%
Udział w zysku	6,22%	0,00%	0,00%
Udział w głosach	6,22%	0,00%	0,00%

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

Akcje Spółki będące w posiadaniu członka organu zarządzającego Reginy Biskupskiej i członka organu nadzorującego Agnieszki Bujnowskiej zostały zbyte w wyniku zawarcia i rozliczenia transakcji nabycia akcji spółki JHM DEVELOPMENT S.A. w ramach przeprowadzonego przez MIRBUD S.A. skupu akcji JHM DEVELOPMENT S.A..

#### **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 30.06.2019r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	JHM 2 Sp. z o.o.	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK SA	8 500	1 828	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 osiągnęte wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie.

Na wyniki finansowe osiągnęte 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

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

#### Czynniki zewnętrzne

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

## 9. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd oraz zatwierdzone do publikacji dnia 21.08.2019r.

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