



JHM 1 JHM 2 JHM 3



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

**OBEJMUJĄCE OKRES
OD 01 STYCZNIA 2013 DO 30 CZERWCA 2013**

Spis treści

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	6
2.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT	6
2.1.	Opis Grupy i przedmiot działalności.....	6
3.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY JHM DEVELOPMENT	10
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT wg stanu na 30.06.2013 i 31.12.2012.	10
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi.	12
4.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU	13
4.1.	Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A.....	13
4.2.	Działalność spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.....	14
4.3.	Działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o.....	14
4.4.	Działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o.....	14
4.5.	Działalność spółki JHM 3 SP. z o.o.....	15
4.6.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy	15
4.7.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw	18
4.7.1.	Odbiorcy	18
4.7.2.	Dostawcy	19
4.8.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy JHM DEVELOPMENT w latach 2013-2018r.....	19
4.9.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	22
4.10.	Czynniki ryzyka.....	22
4.10.1.	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	22
4.10.2.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej	23
4.10.3.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej	23
4.10.4.	Ryzyko związane z konkurencją.....	23
4.10.5.	Ryzyko związane z działalnością zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej	24
4.10.6.	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego... ..	24
4.10.7.	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	24
4.10.8.	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.	25

4.10.9.	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej	26
4.10.10.	Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych	26
4.10.11.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną	27
4.10.12.	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań.....	27
4.10.13.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych.....	27
4.10.14.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska.....	28
4.10.15.	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane.....	28
4.10.16.	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	29
4.10.17.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów	29
4.10.18.	Ryzyko związane z instrumentami finansowymi	29
4.10.19.	Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji	30
4.11.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	30
4.11.1.	Kredyty i pożyczki	30
4.11.2.	Poręczenia i gwarancje	31
4.12.	Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji	32
4.13.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.....	32
4.13.1.	Zarządzanie zasobami finansowymi	32
5.	ZNACZĄCE UMOWY	33
5.1.	Umowy ubezpieczenia	33
5.2.	Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy	33
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	34
6.	ISTOTNE TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	34
7.	OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE	34
8.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	34
9.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	35
9.1.	Akcjonariat	35

9.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2013 do 30.06.2013.....	35
9.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży udziałów lub akcji własnych	35
9.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy.....	35
9.1.4. Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	37
9.1.5. Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji 3-letnich obligacji	38
9.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za I półrocze 2013r	38
9.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	38
9.4. Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy	38
9.5. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.	40
9.6. Wynagrodzenia osób zarządzający i nadzorujących	41
9.7. Umowy zawarte pomiędzy spółka a osobami zarządzającymi.	42
9.8. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych JHM DEVELOPMENT S.A.	42
9.9. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki	42
9.10. Pracownicy	42
9.11. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....	43
9.12. Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem , organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	43

1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego szczegółowo zostały przedstawione we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2013 roku.

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT

2.1. Opis Grupy i przedmiot działalności.

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

Podstawowe dane Spółki dominującej

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

Spółka powstała 27.05.2008r. jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 3299/2008, a następnie została przekształcona w spółkę akcyjną

na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Wspólników Spółki podjętej 24.11.2010r. Spółka Akcyjna została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10.12.2010r pod numerem 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:	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.
Siedziba jednostki:	Warszawa
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	524-271-14-28
REGON:	142434636
Dane adresowe:	ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa
tel/fax	+48(22) 423-10-00
Poczta elektroniczna:	sekretariat@marywilska44.waw.pl
Strona internetowa:	www.marywilska44.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.

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.

Jednostka zależna JHM 3 Sp. z o.o.

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

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

Przedmiot działalności

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

- o realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- o roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- o kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- o wynajem i zarządzanie nieruchomościami

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

- o Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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

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

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

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

- o Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- o Zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

Spółka jest spółką celową w 100% zależną od JHM DEVELOPMENT S.A. i została powołana w celu ich wynajmu długoterminowego dla sieci BIEDRONKA.

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

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

Na dzień 30.06.2013 spółka JHM 3 Sp. z o.o. nie podjęła działalności i nie jest objęta konsolidacją wyników Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT.

Tabela Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 30.06.2013r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy w tys. zł	Udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym
Marywilska 44 Sp. z o.o.	35 000	91,40%
JHM 1 Sp. z o.o.	5 400	100,00%
JHM 2 Sp. z o.o.	10 300	100,00%
JHM 3 Sp. z o.o.	50	100,00%

3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY JHM DEVELOPMENT

3.1. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT wg stanu na 30.06.2013 i 31.12.2012.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 30 czerwca 2013 i 31 grudnia 2012 roku

Wyszczególnienie	30.06.2013	% udział w całości aktywów	31.12.2012	% udział w całości aktywów	Zmiana	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	174 975	44,4%	173 438	44,2%	1 537	0,9%
Wartości niematerialne	8	0,0%	12	0,0%	-4	-33,3%
Rzeczowe aktywa trwałe	15 550	3,9%	15 479	3,9%	71	0,5%
Należności długoterminowe	9 338	2,4%	7 837	2,0%	1 501	19,2%
Inwestycje długoterminowe	149 745	38,0%	149 647	38,1%	98	0,1%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	334	0,1%	463	0,1%	-129	-27,9%
Aktywa obrotowe, w tym:	219 154	55,6%	219 354	55,8%	-200	-0,1%
Zapasy	209 758	53,2%	206 743	52,6%	3 015	1,5%
Należności krótkoterminowe	4 391	1,1%	5 313	1,4%	-922	-17,4%
Inwestycje krótkoterminowe	3 689	0,9%	6 590	1,7%	-2 901	-44,0%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 316	0,3%	708	0,2%	608	85,9%
Aktywa razem	394 129	100,0%	392 792	100,0%	1 337	0,3%

W pierwszym półroczu 2013r wartość aktywów Spółek Grupy wzrosła jedynie o 0,3% i wyniosła 391.129 tys. zł. Nie uległa również istotnym zmianom struktura aktywów Grupy. W dalszym ciągu aktywa trwałe stanowiły ok. 44,4% aktywów, a aktywa obrotowe – 55,6% aktywów razem. Najistotniejszą pozycję wśród aktywów trwałych stanowiły inwestycje długoterminowe w kapitały własne spółek zależnych Marywilska 44 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. i JHM 3 Sp. z o.o. Stanowiły one 38,0% wartości aktywów razem.

Natomiast podstawową pozycję aktywów obrotowych stanowiły zapasy, wynoszące 53,2% aktywów. Na zapasy składają się wyroby gotowe (głównie oddane do użytkowania lokale mieszkalne), towary (grunty lub udziały w gruntach) oraz produkty w toku (inwestycje w trakcie budowy). Ich sumaryczna wartość zwiększyła się o 1,5 pp. i wyniosła 209.758 tys. zł.

Największe zmiany wartości pozycji aktywów odnotowano w:

1. Zapasach - przyrost o 3 015 tys. zł, co stanowi 1,5% wartości - spowodowany przyrostem nakładów na realizowane inwestycje deweloperskie
2. Należnościach długoterminowe - przyrost o 1 501 tys. zł, co stanowi 19,2% wartości - spowodowany przyrostem należności związanych z realizowaną w spółce dominującej sprzedażą lokali na raty,

3. Inwestycjach krótkoterminowe – spadek o 2 901 tys. zł, co stanowi 44% wartości - odnosi się głównie do pozycji bilansowej środki pieniężne w kasie i na rachunkach.

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 30 czerwca 2013 i 31 grudnia 2012 roku.

Wyszczególnienie	30.06.2013	% udział w całości pasywów	31.12.2012	% udział w całości pasywów	Zmiana	Zmiana w %
Kapitał własny	175 524	44,5%	172 959	44,0%	2 565	1,5%
- w tym kapitał mniejszości	4 569	1,2%	4 423	1,1%	146	3,3%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	218 605	55,5%	219 833	56,0%	-1 228	-0,6%
- Rezerwy na zobowiązania	1 959	0,5%	1 804	0,5%	155	8,6%
- Zobowiązania długoterminowe	139 848	35,5%	151 650	38,6%	-11 802	-7,8%
- Zobowiązania krótkoterminowe	73 199	18,6%	65 063	16,6%	8 136	12,5%
- Rozliczenia międzyokresowe	3 599	0,9%	1 316	0,3%	2 283	173,5%
Pasywa razem	394 129	100,0%	392 792	100,0%	1 337	0,3%

Działalność Spółek Grupy podobnie, jak w roku poprzednim, w 44,5% finansowana była ze środków własnych.

Na wzrost wartości pasywów o 1 337 tys. (0,3% wartości) zł złożył się wzrost kapitału własnego o 2 565 tys. zł (1,5% wartości) i spadek o 1 228 tys. zł (0,6% wartości) zobowiązań i rezerw na zobowiązania.

Spadek wartości zobowiązań długoterminowych o 11 802 tys. zł z jednoczesnym wzrostem o 8 136 tys. zł związany jest głównie z przeklasyfikowaniem obligacji serii A spółki dominującej, których zapadalność przypada na maj 2014 roku.

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Spółek Grupy za I półrocze 2013 i 2012r

Wyszczególnienie	Okres 01.01.2013 30.06.2013	Rentowność sprzedaży	Okres 01.01.2012 30.06.2012	Rentowność sprzedaży	Zmiana	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	29 618	-	29 939	-	-321	-1,1%
Zysk ze sprzedaży	9 564	32,3%	8 216	27,4%	1 348	16,4%
Zysk operacyjny EBIT	5 523	18,6%	3 701	12,4%	1 822	49,2%
Zysk przed opodatkowaniem	3 186	10,8%	1 455	4,9%	1 731	119,0%
Zysk netto	2 565	8,7%	1 143	3,8%	1 422	124,4%

Przychody Spółek Grupy JHM DEVELOPMENT w I połowie 2013 roku wyniosły niemal tyle samo co w roku poprzednim (zmiana o -321 tys. zł – 1,1% wartości). Wyniki sprzedaży zostały osiągnięte w nadal trudnym dla branży deweloperskiej okresie.

Odnotowana została natomiast wyraźna poprawa rentowności sprzedaży w odniesieniu do analogicznego okresu w poprzednim roku.

I tak marża na sprzedaży wzrosła z 27,4% do 32,3%, zysk operacyjny wzrósł z 3 701 tys. zł (12,4% wartości sprzedaży) do 5 523 tys. zł (18,6% wartości sprzedaży).

Podobnie zysk brutto wzrósł z 1 455 tys. zł do 3 186 tys. zł, a zysk netto z 1 143 tys. zł do 2 565 tys. zł. Rentowność sprzedaży netto wzrosła tym samym z 3,8% do 8,7%.

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi.

W I połowie 2013 roku Spółki Grupy terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 44,5% finansowana ze środków własnych. Finansowanie projektów zarówno deweloperskich jak i budowa obiektów komercyjnych odbywa się głównie kredytami i celowymi pożyczkami długoterminowymi (od podmiotu dominującego MIRBUD S.A.).

Utrzymanie stabilnych wpływów ze sprzedaży w oparciu o zrealizowane inwestycje deweloperskie i komercyjne, finansowanie poszczególnych projektów deweloperskich oraz osiągnięty przez spółkę Marywilska 44 poziom 90% wynajmu powierzchni handlowych gwarantuje spółkom Grupy niezbędną płynność finansową.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Spółek Grupy JHM DEVELOPMENT

Wyszczególnienie	30.06.2013	31.12.2012
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,55	0,56
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,35	0,39
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,19	0,16
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	1,25	1,26

Wskaźniki zadłużenia spółek Grupy na koniec I półrocza 2013 roku utrzymywały się na poziomie bardzo zbliżonym do poziomu na koniec 2012 roku.

Pewnemu obniżeniu uległ wskaźnik zadłużenia długoterminowego i podwyższeniu wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego, co związane jest głównie z przeklasyfikowaniem obligacji serii A spółki dominującej, których zapadalność przypada na maj 2014 roku.

Tabela: Wskaźniki płynności Spółek Grupy

Wyszczególnienie	30.06.2013	31.12.2012
Wskaźnik płynności bieżącej <i>Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe</i>	2,99	3,40
Wskaźnik przyspieszonej płynności <i>(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,11	0,18
Wskaźnik płynności środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,05	0,10

Grupa ma bardzo wysoki wskaźnik płynności bieżącej ze względu na wielkość zapasów, które stanowią głównie towary, produkty gotowe i produkty w toku związane z działalnością deweloperską.

Na koniec I półrocza 2013 roku Grupa odnotowała obniżenie wskaźników przyspieszonej płynności i wskaźnika płynności środków pieniężnych, co wynika ze zmniejszenia wartości środków pieniężnych na koniec okresu sprawozdawczego w porównaniu do stanu na koniec roku 2012.

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 2013 roku skupiała się głównie na realizacji projektów deweloperskich 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. 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.

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

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

Obecnie realizowane są inwestycje deweloperskie budownictwa wielorodzinnego w Koninie i Żyrardowie, rozpoczęte w poprzednim roku, których wprowadzenie do oferty Spółki planowane jest w roku 2014. Obejmują one 232 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej PUM 11.700 m².

W I półroczu 2013r ukończono realizację trzech domów jednorodzinnych w Rumii o powierzchni użytkowej 456 m².

W pierwszym półroczu 2013 roku działalność handlowa JHM DEVELOPMENT S.A. opierała się 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 podmiotom zajmującym się działalnością handlową w zarządzanych przez siebie halach handlowych Centrum Hal Targowych zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44. Hale handlowe są zlokalizowane na gruncie należącym do m.st. Warszawy i Spółka użytkuje teren w oparciu o długoterminowy kontrakt. Kolejnym źródłem przychodów jest także sprzedaż energii elektrycznej wspomnianym podmiotom. W małym stopniu Spółka generuje również przychody z działalności reklamowej i wynajmu powierzchni magazynowej.

Działalność prowadzona jest w oparciu o 6 hal o łącznej powierzchni użytkowej 60.500 m², obejmujących ok. 1.340 stanowisk handlowych, które mogą być niezależnymi jednostkami lub po połączeniu, stanowić większe obiekty handlowe wykorzystywane przez jednego najemcę.

W I połowie 2013 roku Spółka realizowała wynajem lokali na terenie Centrum Hal Targowych osiągając wskaźnik wynajmu na poziomie 90% ogółu dostępnej powierzchni.

Handlowcy stanowiący 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, głównie zza wschodniej granicy. Większość powierzchni przeznaczonej na wynajem zajmują lokale prowadzące sprzedaż detaliczną, półhurtową i hurtową, a także pełniące funkcje uzupełniające lokale usługowe i gastronomiczne.

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

W ramach dywersyfikacji działalności podstawowej w ramach Grupy JHM DEVELOPMENT w roku 2011 przygotowany i uruchomiony został projekt inwestycyjny w segmencie rynkowym nieruchomości komercyjnych. Do realizacji tego projektu powołana została spółka celowa JHM 1 Sp. z o. o. Pierwszym projektem inwestycyjnym realizowanym przez Spółkę jest pawilon handlowo-usługowy „Dom i Ogród” w Starachowicach z przeznaczeniem na wynajem dla sieci handlowej NOMI. Inwestycja została zakończona i w dniu 29.10.2012 sieć handlowa NOMI rozpoczęła prowadzenie działalności z wykorzystaniem tego obiektu.

Spółka JHM 1 Sp. z o.o. w I półroczu 2013 roku zarządzała tym obiektem w oparciu o umowę długoterminowego wynajmu tej nieruchomości. Umowa opiewa na okres dziesięcioletni z możliwością jej automatycznego przedłużenia na kolejne trzy pięcioletnie okresy.

W przyszłości nie jest wykluczone, w ramach działalności spółki JHM 1 Sp. z o.o., budowa i wynajem kolejnych obiektów handlowych dla sieci NOMI.

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

W ramach Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT przygotowany i zrealizowany został kolejny projekt inwestycyjny w segmencie rynkowym nieruchomości komercyjnych. Ponieważ JHM DEVELOPMENT S.A. jako spółka działająca w branży mieszkaniowej chce zachować swój dotychczasowy charakter dewelopera, decyzją Zarządu inwestycje o charakterze nieruchomości komercyjnych przenoszone są do spółek celowych w 100% zależnych od JHM DEVELOPMENT S.A. Spółki te będą skupiały obiekty handlowe wynajmowane na rzecz dużych sieci handlowych.

W przypadku spółki JHM 2 Sp. z o.o. jej głównym obszarem działalności jest zarządzanie obiektami wynajmowanymi na rzecz sieci handlowej BIEDRONKA będącej własnością spółki Jeronimo Martins Polska S.A. z siedzibą w Kostrzynie.

Projektem inwestycyjnym zrealizowanym przez Spółkę był zakup pawilonów handlowych położonych w trzech miejscowościach w województwie śląskim: Istebnej, Bielsku-Białej i Zabrze.

W stosunku do wszystkich trzech obiektów na etapie ich budowy inwestorem była spółka JHM DEVELOPMENT S.A. Po zakończeniu procesu budowy i odbiorze dokonanym przez najemcę nastąpiło przekazanie obiektów do użytkowania.

Spółka JHM 2 Sp. z o.o. w I półroczu 2013 roku zarządzała tymi obiektami w oparciu o zawartą umowę długoterminowego wynajmu tych nieruchomości.

W przyszłości, w ramach działalności spółki JHM 2 Sp. z o.o., planowana jest budowa i wynajem kolejnych obiektów dla tej sieci handlowej.

4.5. Działalność spółki JHM 3 SP. z o.o.

Wobec coraz częściej stawianego przez banki kredytujące inwestycje deweloperskie wymagania umieszczania kolejnych inwestycji w odrębnych spółkach celowych, Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. podjął decyzję ulokowania jednej z realizowanych inwestycji deweloperskich w spółce JHM 3 Sp. z o.o. Na dzień 30.06.2013 Spółka nie podjęła działalności.

4.6. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy

Strukturę przychodów ze sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowność wg segmentów działalności dla Spółek Grupy w I połowie 2013 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 01.01.2013- 30.06.2013	Struktura sprzedaży w %	Wartość sprzedaży 01.01.2012- 30.06.2012	Struktura sprzedaży w %
Sprzedaż materiałów i towarów	1 365	4,61%	1 388	4,64%
Działalność deweloperska	10 326	34,86%	13 032	43,53%
Sprzedaż usług wynajmu	17 927	60,53%	15 519	51,84%
Razem	29 618	100,0%	29 939	100,0%
<i>Z tego dla jednostek powiązanych</i>	<i>35,00</i>	<i>0,1%</i>	<i>6,00</i>	<i>0,0%</i>

Struktura sprzedaży realizowanej przez Grupę w pełni odzwierciedla charakter działalności – usługi deweloperskie oraz usługi wynajmu powierzchni handlowych. W strukturze sprzedaży spółek Grupy w I połowie 2013 roku wzrosło znaczenie wynajmu powierzchni handlowych z 51,84% do 60,53% do czego przyczyniła się działalność spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. oraz rozwinięcie działalności przez spółki JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o.

Związana z działalnością deweloperską sprzedaż towarów i materiałów (obejmująca sprzedaż udziałów w gruncie odnośnie lokali w budynkach wielorodzinnych i gruntu w przypadku domów) stanowiła 4,61% przychodów spółek, podobnie jak w roku poprzednim.

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

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży 01.01.2013- 30.06.2013	Struktura kosztów w %	Koszty sprzedaży 01.01.2012- 30.06.2012	Struktura kosztów w %
Sprzedaż materiałów i towarów	1 154	5,75%	1 246	5,74%
Działalność deweloperska	8 149	40,64%	9 939	45,75%
Sprzedaż usług wynajmu	10 751	53,61%	10 538	48,51%
Razem	20 054	100,0%	21 723	100,0%
Z tego dla jednostek powiązanych	35,00	0,2%	4,00	0,0%

Tabela. Rentowność sprzedaży spółek Grupy JHM DEVELOPMENT w ujęciu asortymentowym

Wyszczególnienie	Zysk/Strata na sprzedaży 01.01.2013- 30.06.2013	Rentowność sprzedaży w %	Zysk/Strata na sprzedaży 01.01.2012- 30.06.2012	Rentowność sprzedaży w %
Sprzedaż materiałów i towarów	211	15,46%	142	10,23%
Działalność deweloperska	2 177	21,08%	3 093	23,73%
Sprzedaż usług wynajmu	7 176	40,03%	4 981	32,10%
Razem	9 564	32,29%	8 216	27,44%
Z tego dla jednostek powiązanych	0,00	0,0%	2,00	33,3%

Jak wynika z analizy rentowności sprzedaży słaba koniunktura w branży budowlanej spowodowała obniżenie marży Grupy wypracowanej na działalności deweloperskiej z 23,73% do 21,08%.

Natomiast w segmencie komercyjnej sprzedaży usług wynajmu wchodzące w skład grupy JHM DEVELOPMENT spółki Marywińska 44 Sp. z o.o., JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. znacząco poprawiły rentowność sprzedaży – z 32,1% do 40,03%.

Dzięki temu wypracowany sumaryczny zysk na sprzedaży wzrósł z 8 216 tys. zł w I półroczu 2012 do 9 564 tys. zł w I półroczu 2013 roku.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Na dzień 30.06.2013r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiadała w sprzedaży lokale w 10 zakończonych inwestycjach, obejmujących 15 budynków mieszkalnych i 54 domy jednorodzinne oraz lokale w 3 realizowanych budynkach wielorodzinnych i 3 domach jednorodzinnych.

Stanowi to bogatą ofertę łącznie 722 lokali: 503 lokale w gotowych inwestycjach i 219 lokali w realizowanych projektach.

Obiekty te zlokalizowane są w miastach małych i średniej wielkości, głównie w centralnej Polsce. Szczegółowe zestawienie jest przedstawione w tabeli poniżej. Tabela obejmuje wszystkie projekty inwestycyjne zrealizowane do dnia 30.06.2013r.

Tabela: Wykaz zrealizowanych projektów deweloperskich oraz liczba lokali sprzedanych na dzień 30.06.2013r

LP	Lokalizacja	Projekt	PUM w m2	Liczba lokali w budynku	Liczba lokali sprzedanych
1	BRZEZINY ul. Głowackiego	Budynek nr 1	2 822	48	27
		Budynek nr 2	2 838	56	30
		Budynek nr 3	1 273	24	8
2	ŻYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego	Budynek nr 1	2 154	37	37
		Budynek nr 2	2 255	46	46
3	RUMIA ul. Dębogórska	Budynek nr 1	12 987	244	162
4	SKIERNIEWICE ul. Trzcńska	Budynek nr 1	4 560	84	75
		Budynek nr 2	3 992	75	58
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności	Budynek nr 1	1 790	32	32
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza Wielkiego	Budynek nr 1	1 858	34	18
7	HEL ul. Steyera	Budynek nr 1	1 834	53	5
		Budynek nr 2	1 662	53	1
8	BEŁCHATÓW ul. Hubala	Budynek nr 1	6 550	125	65
9	SKIERNIEWICE ul. Rawska	Budynek nr 3	4 518	84	28
		Budynek nr 4	4 516	88	42
10	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	Domy jednorodzinne	10 503	73	19
RAZEM			66 111	1 156	653

W I połowie roku 2013 Spółka sprzedała 54 lokale mieszkalne i 18 garaży/miejsc postojowych, w porównaniu do sprzedanych w analogicznym okresie roku poprzedniego 66 lokali i 10 garaży/miejsc postojowych.

Trzeba zaznaczyć, że na dobry wynik sprzedaży I półrocza 2012 roku wpływ miało oddanie do użytkowania w tym okresie inwestycji w Bełchatowie, co pozwoliło sfinalizować aktami notarialnymi sprzedaż 38 lokali, na które zawarto umowy przedwstępne w trakcie okresu budowy.

Marywilka 44 Sp. z o.o.

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

Rentowność działalności operacyjnej Marywilka Sp. z o.o. w roku 2012 była determinowana malejącą rotacją najemców. Zarząd Spółki podejmował działania mające na celu ustabilizowanie składu najemców i kontynuowaniem współpracy z najemcami, którzy osiągając dobre efekty w

swojej działalności handlowej są dobrymi płatnikami czynszu. Wspomniane działania wiązały się także z koniecznością udzielenia rabatów.

Działaniem podejmowanym równolegle do stabilizacji składu najemców były starania o jak najwyższy wskaźnik komercjalizacji powierzchni hal handlowych. Wartość tego wskaźnika oscylowała wokół 90%. Jest to dobry wynik uwzględniając słabnącą koniunkturę gospodarczą w roku 2012 oraz wyniki osiągnięte przez głównych konkurentów Spółki. Celem do którego dążyć będzie Spółka w przyszłości jest pełna komercjalizacja powierzchni najmu będącej w jej dyspozycji.

JHM 1 Sp. z o.o.

Przedsięwzięcie, do realizacji którego została powołana Spółka, wiązało się z zakupem gruntu pod obiekt handlowy dla spółki NOMI, podpisaniem umowy ze spółką NOMI oraz przygotowaniem i uruchomieniem budowy.

W roku 2012, ze względu na ukończony proces budowy i wydanie przedmiotu najmu najemcy, Spółka osiągnęła pierwsze przychody ze swojej podstawowej działalności – wynajmu powierzchni handlowych.

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 przez spółkę Jeronimo Martins Polska S.A. na potrzeby prowadzenia działalności handlowej pod marką BIEDRONKA. Wynajem odbywa się w oparciu o dziesięcioletnią umowę najmu, zawierającą możliwość jej przedłużenia na kolejny okres dziesięcioletni. Umowa najmu reguluje również odpowiedzialność stron za czynności i ponoszone koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w stanie wymaganym do prowadzenia przez najemcę działalności.

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

JHM 3 Sp. z o.o.

Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka nie rozpoczęła działalności gospodarczej. W zależności od decyzji Zarządu Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT o obszarze działania Spółki, podstawowymi produktami lub usługami będzie wynajem powierzchni handlowych w zarządzanych obiektach komercyjnych bądź sprzedaż lokali mieszkalnych w przypadku zlokalizowania w Spółce projektu inwestycyjnego z zakresu działalności deweloperskiej.

4.7. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

4.7.1. Odbiorcy

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

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

4.7.2. Dostawcy

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

Nie występuje uzależnienie od żadnego z dostawców.

4.8. Perspektywy rozwoju działalności Grupy JHM DEVELOPMENT w latach 2013-2018r

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 JHM DEVELOPMENT planuje dalszy rozwój skali działalności deweloperskiej, budowę i wynajem dalszych obiektów handlowo-usługowych oraz rozbudowę Centrum Hal Targowych w Warszawie.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. planuje dalszy rozwój skali działalności deweloperskiej poprzez skupienie się na popularnym segmencie rynku mieszkaniowego i na miastach mniejszych i średniej wielkości oraz oportunistyczną realizację projektów deweloperskich na rynkach większych miast.

Spółka dominująca zamierza uczestniczyć w rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego poprzez kontynuowanie swej strategii rozwoju działalności deweloperskiej i wynajmu powierzchni handlowych w oparciu o następujące cele:

- Dalszy rozwój działalności deweloperskiej w miastach mniejszych i średniej wielkości, szczególnie tych, które są zlokalizowane w pobliżu większych aglomeracji miejskich. Takie lokalizacje pozwalają na 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 znacznie niższy niż w największych aglomeracjach Polski. Przykładem realizacji tej koncepcji są projekty zakończone w miastach takich jak Skierniewice, Brzeziny, Rumia, Bełchatów, Żyrardów czy Rawa Mazowiecka.
- Realizację oportunistycznych projektów deweloperskich w lokalizacjach takich jak miejscowości o dużym potencjale turystycznym jak Jastrzębia Góra i Zakopane, czy selektywnie, w większych i dużych miastach Polski takich jak Łódź czy Katowice. Ze względu na coraz większe doświadczenie branżowe, jak i coraz większe zasoby kapitałowe, przy atrakcyjnych cenach zakupu gruntów można zyskownie i przy akceptowalnym poziomie ryzyka realizować takie projekty.

Na dzień 30.06.2013r Spółka posiada bank ziemi obejmujący ponad 48,5 ha, z czego ponad 22,1 ha jest przeznaczone pod zabudowę jedno i wielorodzinną, a 26,4 ha ma przeznaczenie produkcyjno-usługowe. Spółka będzie kontynuowała projekty w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski oraz rozpocznie realizację projektów w dużych miastach takich jak Łódź czy Katowice. W części planowanych projektów będą to kolejne etapy, z powodzeniem zrealizowanych wcześniej

inwestycji. Ponadto JHM DEVELOPMENT S.A. planuje w przyszłości realizację projektów deweloperskich w miejscowościach o dużym potencjale turystycznym, takich jak Zakopane.

W I półroczu 2013 roku Spółka kontynuowała realizację trzech inwestycji rozpoczętych w roku 2012 obejmujące zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: w Koninie (I etap budowy *Osiedla Diamentowego* obejmujący 2 budynki) i Żyrardowie (I etap budowy *Osiedla Okrzejówka* obejmujący 1 budynek) oraz trzy budynki w zabudowie jednorodzinnej zlokalizowane w Rumii. W sumie inwestycje te obejmują 235 lokali o powierzchni 12,2 tys. m² PUM. Oddanie obiektów w Koninie i Żyrardowie planowane jest w 2014 roku.

Na kolejne lata, w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje realizację kolejnych 7 projektów inwestycyjnych obejmujących:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: w Koninie (II etap), Żyrardowie (II i III budynek), Katowicach, Brzezinach (IV etap), Rumi (II etap) - w sumie 759 lokali i 38,9 tys. m² PUM.
- zabudowę jednorodziną: w Łodzi i Rawie Mazowieckiej (w sumie 43 lokale i niemal 7,6 tys. m² PUM)
- zabudowę apartamentową: w Zakopanem (w sumie 229 lokali i niemal 9,0 tys. m² PUM)

Tabela: Wykaz planowanych i realizowanych projektów deweloperskich do realizacji na lata 2014-2018

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m ²	Liczba lokali
1	BRZEZINY ul. Głowackiego Etap IV	0,4	wielorodzinną	2 838	56
2	KATOWICE ul. Pułaskiego Etap I	1,2	wielorodzinną	11 111	205
3	KONIN ul. Cyrkoniowa Etap I	0,6	wielorodzinną	7 383	144
4	KONIN ul. Cyrkoniowa Etap II	0,5	wielorodzinną	7 383	144
5	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap I	6,2	jednorodzinna i wielorodzinną	5 860	34
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	0,5	jednorodzinna	1 732	9
7	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	0,9	wielorodzinną oraz komercyjną	11 830	237
8	RUMIA ul. Władysława Jagiełły	0,1	jednorodzinna	486	3
9	ZAKOPANE ul. Szymony	1,0	mieszkaniowa, usługowa	8 950	229
10	ŻYRARDÓW ul. Okrzei	1,1	wielorodzinną	10 053	205
RAZEM		12,5		67 626	1 266

W 2013 roku Spółka rozpocznie również realizację kolejnego projektu inwestycyjnego w segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych. Będzie to budowa zlokalizowanej w Rumi galerii o przeznaczeniu handlowo-usługowo-biurowym. Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi 3.018 m². Spółka zamierza realizować inwestycję w oparciu o umowę najmu pomieszczeń handlowych w tym obiekcie z właścicielem sieci handlowej BIEDRONKA - Jeronimo Martins Polska S.A. Umowa dotyczy

wynajmu powierzchni użytkowej 1.024 m² na cele prowadzenia działalności handlowej w ramach sieci BIEDRONKA. Na pozostałej powierzchni prowadzić będą działalność market z wyposażeniem wnętrz, market elektroniczny, drogeria, sklep odzieżowy, apteka oraz placówki kolportażu prasy i agencja bankowa.

Obiekt zostanie oddany do użytkowania w I połowie 2014 roku.

Marywilka 44 Sp. z o.o.

Warunkiem dalszego rozwoju spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. jest realizacja strategicznego planu najmu odpowiadającego potrzebom rynku powierzchni handlowych oraz potrzebom klientów. Pomimo trudnej sytuacji gospodarczej i makroekonomicznej Spółka planuje zwiększyć w roku 2013 poziom wynajmu do 95% ogólnej powierzchni Centrum, co przełoży się na utrzymanie stabilnych przychodów i umocni pozycję Centrum Hal Targowych na rynku, zapędniąc niszę rynkową między galeriami o wysokim standardzie, a bazarami na terenie Warszawy i okolic. Dalsza poprawa poziomu komercjalizacji wynajmowanych powierzchni handlowych i poszerzenie różnorodności oferty handlowej Centrum będzie realizowane poprzez dalsze różnicowanie działających tam najemców zarówno pod względem asortymentowym jak i ich wielkości, w tym pozyskiwanie sieci handlowych o znanych markach.

Spółka uzależnia zwiększanie powierzchni Centrum Hal Targowych Marywilka 44 poprzez rozbudowę posiadanych hal z poprawą koniunktury w handlu, a rozpoczęcie rozbudowy warunkowana jest zapewnieniem co najmniej 60% poziomu wynajmu, na podstawie umów przedwstępnych.

Po zakończeniu planowanej inwestycji Centrum będzie miało ok. 81 tys. m² powierzchni pod wynajem. W nowej części handlowej znajdą się m.in. sklepy sieciowe oferujące asortyment dla domu i ogrodu jak również materiały budowlane, sprzęt RTV i AGD oraz asortyment meblowy. Pozwoli to dalej rozszerzyć zakres towarów i usług oferowanych w Centrum, tym samym zwiększając jego atrakcyjność i wpływając na liczbę odwiedzających Centrum klientów.

Projekt rozbudowy jest obecnie na etapie uzyskiwania decyzji administracyjnych oraz negocjowania z potencjalnymi najemcami warunków umów najmu.

Spółki celowe JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o., JHM 3 Sp. z o.o.

Udział Grupy JHM DEVELOPMENT w segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych w ramach spółek celowych, takich jak JHM 1 czy JHM 2 jest rozszerzany i stanowi dodatkowy w stosunku do działalności deweloperskiej, stopniowo rosnący strumień stabilnych przychodów Grupy. Podstawowym zadaniem spółek celowych powołanych do zarządzania wynajmowanymi obiektami z przeznaczeniem pod wynajem dla dużych sieci handlowych jak NOMI i BIEDRONKA jest rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. Aby osiągnąć ten cel Zarządy Spółek planują dalszy rozwój skali działalności oraz nie wykluczają budowy kolejnych obiektów handlowo-usługowych z przeznaczeniem ich pod wynajem dla sieci NOMI i BIEDRONKA. 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 bank ziemi będący w posiadaniu macierzystej spółki JHM DEVELOPMENT S.A. Na dzień 30.06.2013r spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiadała bank ziemi obejmujący ponad 48,5 ha, z czego ponad 26,4 ha ma przeznaczenie produkcyjno- usługowe.

Posiadając w ofercie szeroką paletę już zakończonych inwestycji Zarząd spółki dominującej uważa, że jednym z jego priorytetów przekładającym się na generowanie znacznej wartości jest

optymalizacja operacyjna. Celem Spółki jest utrzymywanie stałego poziomu zatrudnienia i ograniczenie go głównie do doświadczonej kadry pracowników, w szczególności wyższego szczebla, która w oparciu o nowoczesne systemy informacyjne jest w stanie sprawnie zarządzać realizowanymi projektami. Temu celowi służył realizowany w Spółce projekt wdrożenia w roku 2012 nowoczesnego systemu informatycznego SAP. Podjęte działania pozwalają na minimalizację kosztów stałych i przekładają się na zwiększenie rentowności operacyjnej Spółki w przyszłości.

4.9. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

Spółka dominująca zakłada realizację w latach 2013 i 2014 znaczących zamierzeń inwestycyjnych - zakończenie i oddanie do użytkowania inwestycji deweloperskich zlokalizowanych w Koninie i Żyrardowie - lokale mieszkalne, w Rumii –domy jednorodzinne, w sumie 235 lokali.

W roku 2013 realizowana będzie budowa galerii o przeznaczeniu handlowo-usługowo-biurowym, zlokalizowanej w Rumi o powierzchni użytkowej 3.018 m².

W latach 2014 – 2018 Spółka planuje rozpoczęcie nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Koninie, Żyrardowie, Katowicach, Łodzi, Rumii, Brzezinach, Rawie Mazowieckiej i w Zakopanem). Plany te obejmują 1.031 lokali o powierzchni użytkowej ponad 55,4 tys. m² PUM.

Termin rozpoczęcia nowych inwestycji uzależniony będzie od oceny sytuacji rynkowej w segmencie deweloperskim

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. na planowaną rozbudowę Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44 zamierza pozyskać finansowanie zewnętrzne. Plany inwestycyjne Spółki na najbliższe lata przewidują nakłady inwestycyjne na kwotę około 20 mln zł.

Decyzja o rozbudowie uzależniona będzie od poprawy sytuacji makroekonomicznej i koniunktury w handlu.

4.10. Czynniki ryzyka

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

Przychody grupy JHM DEVELOPMENT w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego osiągnięte wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę i całą branżę deweloperską: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut oraz deficytu budżetowego.

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

4.10.2. Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

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

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

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

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

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

4.10.4. Ryzyko związane z konkurencją

Regiony kraju, w których działa Grupa – tj. Polska centralna - cechuje wysoki stopień konkurencji w branży deweloperskiej. JHM DEVELOPMENT S.A. bierze pod uwagę intensywność konkurencji na rynkach lokalnych na których rozważane jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej lub realizacja kolejnych projektów. Z reguły Spółka koncentruje się na lokalizacjach gdzie konkurencja jest ograniczona. Występowanie ograniczonej konkurencji w czasie gdy rozważane jest rozpoczęcie inwestycji nie oznacza jednak, że konkurencyjne podmioty nie podejmą inwestycji na tym samym co Spółka lokalnym rynku w nieodległej przyszłości po rozpoczęciu przygotowań bądź prac przez Spółkę. Ze Spółką konkurują zarówno stosunkowo niewielkie firmy lokalne jak i większe podmioty deweloperskie mogące kompleksowo realizować duże projekty. Nasilenie się konkurencji może przełożyć się na zwiększenie podaży gotowych mieszkań oferowanych na lokalnym rynku, co może oznaczać presję cenową przy sprzedaży lokali, obniżkę stawek czynszu wynajmu lokali jak i wydłużenie okresu ich sprzedaży.

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

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

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

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

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

Na takie samo ryzyko narażona jest działalność spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

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

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

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółki wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółki są zobowiązane do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organ administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółek, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już

prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylecia. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółek z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

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

4.10.8. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.

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

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

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

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

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. lub spółki zależne działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich i komercyjnych,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich i projektów handlowo-usługowych zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- zmiany programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach (np. programy „Rodzina na swoim” czy „Mieszkanie dla Młodych”),
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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

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

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

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

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

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

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

4.10.10. Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych

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

- uzyskanie wymaganych pozwoleń administracyjnych na rozpoczęcie inwestycji w założonym okresie,
- sprawne przygotowanie procesu inwestycji, 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,
- zapewnienie atrakcyjnego projektu dla inwestycji,
- sprawna realizacja projektu przez podmioty wykonujące prace budowlane zgodnie z założonym harmonogramem,
- realizacja projektu w ramach założonych kosztów,
- niewystąpienie komplikacji powodujących konieczność wprowadzenia istotnych zmian do realizowanego projektu,
- ograniczona ilość usterek i wad w okresie gwarancji, które Spółka musi usunąć na własny koszt,
- zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych.

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

4.10.11. Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak na przykład dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych. Bywają sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą Spółek. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji właściwego urzędu miejskiego bądź gminnego. W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Spółek wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. 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.

4.10.12. Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań

Przychody z działalności deweloperskiej Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. czerpie ze sprzedaży mieszkań i domów jednorodzinnych. Ze względu na fakt, iż inwestycje deweloperskie są prowadzone w dłuższej perspektywie i nierzadko z kilkuletnim wyprzedzeniem trzeba zakładać ceny sprzedaży wybudowanych nieruchomości, istnieje ryzyko, że podczas realizacji projektu nastąpią istotne zmiany cen mieszkań i domów na danym rynku, w tym istotne spadki cen lokali mieszkalnych i domów. Ceny nieruchomości na danym rynku zależą od szeregu czynników takich jak m.in. ogólna sytuacja gospodarcza rejonu, poziom stopy bezrobocia, ilość lokali mieszkalnych dostępnych do sprzedaży przez innych deweloperów na danym rynku, dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów itd. W przypadku istotnego spadku cen nieruchomości Spółka może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań i domów po zaplanowanych cenach w określonym czasie.

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

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

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

Polityka Spółek Grupy w zakresie korzystania z kredytów bankowych jest konserwatywna i Spółki starają się być przygotowane na sytuacje, kiedy na polskim rynku pojawiają się ograniczenia w dostępności kredytów dla inwestorów. Z drugiej strony Spółki starają się brać pod uwagę sytuację na rynku kredytów hipotecznych gdy planują kolejne projekty zarówno poprzez dostosowanie

swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów jak i samej oferty bankowych kredytów hipotecznych oraz ewentualnych programów rządowych np. poprzez oferowanie mieszkań kwalifikujących się do wsparcia rządowego w ramach programów ogólnopolskich.

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

4.10.14. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółka przeprowadzając 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 któregoś z opisanych wyżej czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

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

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

Ponadto na podstawie art. 649¹ – 649⁵ Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor jest zobowiązana do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub

ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora.

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

4.10.16. Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

W celu sfinansowania swojej działalności Spółka zaciąga kredyty oraz pożyczki. 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 oraz pożyczek. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Spółka nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu umów kredytowych i pożyczek, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółka będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów.

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

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

Spółki Grupy dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystują kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich i EURIBOR dla kredytów w walucie EURO. Wzrost wartości indeksów WIBOR/EURIBOR poprzez wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki. Spółki Grupy w celu ograniczenia ryzyka zmian kursów walut obcych zaciągają kredyty w tych walutach w których osiągnęły przychody. Dla ograniczenia ryzyka zmiany stóp procentowych Spółki podpisują, powiązane z umowami kredytowymi, umowy zamiany odsetek (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS), co eliminuje ryzyko wahań stopy bazowej kredytu.

4.10.18. Ryzyko związane z instrumentami finansowymi

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

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

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

4.10.19. Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji

Polski rynek kapitałowy posiada wciąż stosunkowo małą płynność, w związku z czym ceny papierów wartościowych notowanych na GPW mogą charakteryzować się większymi wahaniami niż na innych rynkach. Tym samym mogą wystąpić trudności w sprzedaży dużej liczby akcji w krótkim czasie, co może spowodować znaczne obniżenie cen akcji. W roku 2011 Spółka dokonała emisji 29.330.000 akcji serii B, co oprócz pozyskania kapitału w znacznym stopniu zwiększyło dostępność walorów na rynku oraz ograniczyło ryzyko nagłych wahań ich cen.

4.11. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

4.11.1. Kredyty i pożyczki

W I połowie 2013 roku spółki grupy JHM DEVELOPMENT korzystały z finansowania kredytami oraz pożyczkami. W roku którego dotyczy sprawozdanie, podpisane zostały wymienione poniżej umowy kredytowe.

- Podpisanie w dniu 18.01.2013r aneksu do umowy kredytowej z Bankiem Zachodnim WBK S.A. z dnia 22.05.2012r, w ramach której Bank udzieli Emitentowi drugiego kredytu inwestycyjnego (Kredyt 2) do maksymalnej kwoty 11 000 tys. zł. Okres kredytowania: od podpisania umowy do 30.06.2015r. Cel kredytowania: refinansowanie kosztów zabudowy nieruchomości położonych w Skierniewicach przy ul. Rawskiej.

Zabezpieczenie kredytu:

- hipoteka łączna do kwoty 45.300 tys. zł na nieruchomościach położonych w Rumii i Skierniewicach
- cesją praw z tytułu umów ubezpieczenia, umów sprzedaży, kontraktu budowlanego
- poręczenie MIRBUD S.A.

- Dokonanie w dniu 23.01.2013r całkowitej spłaty zaciągniętej dnia 11.12.2012r w INDOS S.A. z siedzibą w Chorzowie pożyczki w wysokości 5 000 tys. zł.

Zabezpieczenie kredytu:

- zwrotne przeniesienie prawa własności na nieruchomościach położonych w Rawie Mazowieckiej,
- weksle własne in blanco z wystawienia Kredytobiorcy, poręczony przez MIRBUD S.A.

- Dokonanie w dniu 15.03.2013r całkowitej spłaty zaciągniętego dnia 27.05.2009r w banku Getin Noble Bank S.A. kredytu hipotecznego w wysokości 4 990 tys. zł.

Zabezpieczenie kredytu:

- hipoteka łączna w wysokości 9 980 tys. zł oraz hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 3 493 tys. zł na nieruchomościach położonych w Zakopanym przy ul. Szymony, będących własnością JHM DEVELOPMENT S.A.
- poręczenie Kredytobiorcy oraz MIRBUD S.A. do kwoty 9 980 tys. zł
- weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy, poręczony przez Poręczyciela
- pełnomocnictwo dla Banku w formie aktu notarialnego do sprzedaży nieruchomości będących zabezpieczeniem kredytu.

- Podpisanie w dniu 27.03.2013r aneksu nr 1/2013 do umowy kredytowej zawartej między spółką Marywilska 44 Sp. z o.o. i bankiem Deutsche Bank PBC. W ramach umowy kwota kredytu została zwiększona o 4 000 tys. zł.

Zabezpieczenie kredytu:

- pełnomocnictwo do dysponowania przez Bank rachunkami
- poręczenie MIRBUD S.A.
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji
- depozyt środków pieniężnych w wysokości 1 800 tys. zł.

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółkę dominującą i spółki zależne w roku 2013 i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów jednostki dominującej Grupy wg stanu na dzień 30.06.2013r

Nazwa jednostki	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]		Warunki oprocentowania	Termin spłaty
			Część długo-terminowa	Część krótko-terminowa		
BANK BGŻ	10 000	PLN	0	3 000	WIBOR 3M + marża	16.12.2013
PKO BP	5 000	PLN	0	3 928	WIBOR 1M + marża	26.07.2013
PKO BP	10 218	PLN	2 325	3 406	WIBOR 1M + marża	27.09.2015
BZ WBK	19 200	PLN	0	8 885	WIBOR 3M + marża	30.06.2014
BZ WBK	11 000	PLN	9 400	1 574	WIBOR 3M + marża	30.06.2015
BS SKIERNIEWICE	3 000	PLN	0	2 983	8,25%	19.05.2014
MIRBUD S.A.	71 700	PLN	66 050	0	WIBOR 1M + marża	16.12.2018
DEUTSCHE BANK PBC	30 000	PLN	10 866	5 927	WIBOR 3M + marża	15.07.2016
PKO BP	8 378	PLN	7 522	623	WIBOR 1M + marża	31.12.2022
RAIFFEISEN BANK POLSKA	3 200	EUR	12 763	693	EURIBOR 3M + marża	31.07.2019
MIRBUD S.A.	37 800	PLN	30 920	0	WIBOR 1M + marża	31.07.2019
Odsetki od kredytów naliczone na 30.06.2013			0	206		
RAZEM			139 846	31 225		

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

POŻYCZKI UDZIELONE

Spółka dominująca udzieliła pożyczki spółce zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w kwocie 2,0 mln zł z przeznaczeniem na realizację inwestycji. Kwota pozostała do spłaty na dzień 30.06.2013 wynosiła 430 tys. zł. Termin spłaty pożyczki upływa z dniem 30.06.2015.

PORĘCZENIA I GWARANCJE

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła poręczeń na rzecz spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM2 Sp. z o.o. Poręczenia dotyczą kredytów zaciągniętych przez te spółki na działalność inwestycyjną.

Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez JHM DEVELOPMENT S.A. dla spółek Grupy stan na 30.06.2013

Lp	Na czyją rzecz	Tytuł	Wartość zobowiązania	Wartość poręczenia / gwarancji	Okres obowiązywania zobowiązania
1	JHM 2 Sp. z o.o.	Umowa kredytu PKO BP SA	8,378 mln PLN	12,567 mln PLN	31-12-2022
2	JHM 1 Sp. z o.o.	Umowa kredytu Raiffeisen Bank Polska	3,2 mln EUR	4,8 mln EUR	20-10-2021

Spółka zależna Marywilska 44 Sp. z o.o. w związku z zawartymi umowami wynajmu terenu na działalność, zapłaciła kaucję gwarancyjną w wysokości 500 tys. PLN oraz złożyła w dniu 19.10.2011r do Zarządu Gospodarowani Nieruchomościami Dzielnicy Białołęka m. St. Warszawy gwarancję bankową na kwotę 1.803 tys. PLN jako zabezpieczenie dla przyszłych płatności czynszów z tytułu poddzierżawy terenu pod działalność oraz otrzymała zwrot środków pieniężnych na rachunek bankowy. Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. została zobowiązana do zdeponowania środków pieniężnych stanowiących zabezpieczenie płatności rat kredytowych dla kredytu udzielonego przez Deutsche Bank PBC w wysokości 1.800 tys. zł.

Pozostałe spółki grupy JHM DEVELOPMENT nie udzielały poręczeń i gwarancji.

4.12. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

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

4.13. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.

JHM DEVELOPMENT S.A. ani spółki z Grupy nie publikowały prognoz wyników na 2013r.

4.13.1. Zarządzanie zasobami finansowymi

W I połowie 2013 roku Spółki Grupy terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy Spółek jest w 44,5% finansowana ze środków własnych. Finansowanie projektów deweloperskich i komercyjnych odbywa się głównie kredytami i pożyczkami długoterminowymi celowymi (od podmiotu dominującego MIRBUD S.A.).

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 spółką Marywilska 44 Sp. z o.o. stabilność wpływów jest zapewniona ze względu na współpracę z dużą liczbą najemców, których wypłacalność jest weryfikowana poprzez ścisłą kontrolę terminowości płatności czynszów i dotychczasowej współpracy. Rosnąca rozpoznawalność Centrum Hal Targowych przekłada się na rosnącą liczbę klientów odwiedzających Centrum, a poprzez stabilizację dochodów handlowych kupców stabilizuje przychody Spółki.

5. ZNACZĄCE UMOWY

5.1. Umowy ubezpieczenia

Spółki grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT wchodzące wraz ze spółką dominującą do grupy MIRBUD S.A. korzystają z umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 26.03.2013 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 7/MIRBUD/2013”. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2013 do 31.03.2014.

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

5.2. Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy

W I połowie 2013 roku spółka dominująca kontynuowała inwestycje rozpoczęte w poprzednim roku dotyczących budowy lokali w zabudowie wielorodzinnej: w Koninie i w Żyrardowie oraz uzupełniającą inwestycję budowy trzech domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i wolnostojącej w Rumii.

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

- Podpisanie w dniu 18.03.2013r z SUN & SNOW Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowy na mocy której JHM DEVELOPMENT S.A. wynajmuje SUN & SNOW apartamenty w będącym jej własnością Apartamentowcu „Foka” położonym w Helu przy ul. Steyera 16B. SUN & SNOW będzie w nich świadczyć usługi krótkotrwałego zakwaterowania i w tym zakresie JHM DEVELOPMENT S.A. upoważnia SUN & SNOW do zawierania umów najmu z osobami trzecimi. SUN & SNOW Sp. z o.o. jest największą w Polsce firmą zarządzającą wynajmem luksusowych apartamentów wakacyjnych w popularnych miejscowościach turystycznych. Wszystkie Apartamenty Foka, w tym 31 apartamentów objętych umową wynajmu, nadal pozostają w ofercie sprzedaży JHM DEVELOPMENT S.A., a w ramach umowy wszyscy klienci którzy nabędą dowolny apartament w Helu i wyrażą chęć współpracy z SUN & SNOW będą mogli dokonać jego wynajmu osobom trzecim na preferencyjnych warunkach. Umowa zawarta jest na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, z zapewnieniem honorowania przez Właściciela rezerwacji dokonanych do momentu wypowiedzenia umowy.
- Rozwiązanie przez JHM DEVELOPMENT S.A. z dniem 31.05.2013 zawartej z Zakładem Usług Budowlanych MALINA Stanisław Malina z siedzibą w Helenów Drugi 10A, 62-563 Licheń Stary umowy, przedmiotem której było wybudowanie w ramach generalnego wykonawstwa wielorodzinnego zespołu mieszkaniowego na terenie Konina. Umowę rozwiązano z przyczyn zaistniałych po stronie Generalnego Wykonawcy i wyłącznie od niego zależnych.
- Zawarcie przez JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 03.06.2013 roku z MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach umowy, przedmiotem której jest zakończenie Etapu I budowy na terenie Konina wielorodzinnego zespołu mieszkaniowego wraz z infrastrukturą techniczną i układem drogowym. Termin realizacji – rozpoczęcie robót: 03.06.2013, zakończenie robót 31.03.2014r. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie do 31.05.2014. Wynagrodzenie z tytułu realizacji

przedmiotu ww. umowy wynosi: 11.424.180,- zł netto, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT, łączny wymiar kar nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia umownego netto. Zapisy przedmiotowej umowy nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

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

Na podstawie podpisanej z SUN & SNOW Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowy dotyczącej wynajmu nastąpiło przekazanie 31 apartamentów dodatkowo wyposażonych i przystosowanych dla potrzeb krótkoterminowego wynajmu. Przychody z tego rodzaju działalności będą miały wpływ na wyniki spółki dominującej poczynając od II półrocza 2013r.

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. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

Spółki Grupy JHM DEVELOPMENT nie publikowały prognoz wyników finansowych dotyczących roku 2013.

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

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

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

finansowe Grupy Kapitałowej z opinią biegłego rewidenta przedstawiane jest Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy do zatwierdzenia.

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

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

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 30.06.2013 roku nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

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

9. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

9.1. Akcjonariat

9.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2013 do 30.06.2013.

Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 7/2013 z dnia 27.05.2013 zysk netto Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. za 2012 rok w kwocie 5.039.644,79 zł został w całości przeznaczony na kapitał zapasowy Spółki.

9.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży udziałów lub akcji własnych

W omawianym okresie wspomniane zdarzenia nie wystąpiły.

9.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy

JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy jednostki dominującej JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2013 wynosił 125 000 000 zł (sto dwadzieścia pięć milionów złotych) i dzielił się na 125 000 000 akcji o wartości nominalnej 1,- zł każdy.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2013

LP	Seria akcji	Liczba akcji	Cena nominalna	Kapitał zarejestrowany w tys. PLN	Data rejestracji	Sposób pokrycia
1	A	95 670 000	1,00 zł	95 670	10.12.2010	z przekształcenia
2	B	29 330 000	1,00 zł	29 330	03.04.2011	gotówka
RAZEM		125 000 000		125 000		

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 30.06.2013

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	90 000 000	72,0%
PIONEER PEKAO TFI	7 880 000	6,3%
Jerzy Mirgos	7 032 914	5,6%
Pozostali akcjonariusze	20 087 086	16,1%
Razem	125 000 000	100,0%

Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej

W dniu 29.06.2011 Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny JHM DEVELOPMENT S.A. wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie i dopuszczenie akcji serii A i B do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych. Uchwałą nr 1031/2011 z dnia 05.08.2011r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dopuścił do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcje zwykłych na okaziciela serii A i B spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Warunkowy kapitał zakładowy

W dniu 23.12.2010 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę nr IV/2010 w sprawie emisji obligacji serii A zamiennych na akcje serii C oraz warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii C. Na podstawie ww. uchwały Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5.01.2011 roku wpisał do rejestru warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego w kwocie 20.000.000 zł. W dniu 23.02.2011 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę nr IV/2011 oraz V/2011 w sprawie, odpowiednio zmiany ww. uchwały oraz przyjęcia jej tekstu jednolitego.

Marywilska 44 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2013 kapitał podstawowy Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. wynosił 35.000.000,- zł (trzydzieści pięć milionów złotych) i dzielił się na 700.000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilska 44 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2013

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale
JHM DEVELOPMENT S.A.	639 800	91,40%
Kupiec Warszawski Sp. z o.o.	60 200	8,60%
Razem	700 000	100,00%

JHM 1 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2013 kapitał podstawowy Spółki JHM 1 Sp. z o.o. wynosił 5.400.000,- zł (pięć milionów czterysta tysięcy złotych) i dzielił się na 108.000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 1 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2013

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

JHM 2 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2013 kapitał podstawowy Spółki JHM 2 Sp. z o.o. wynosił 10.300.000,- 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 30.06.2013

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

JHM 3 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2013 kapitał podstawowy Spółki JHM 3 Sp. z o.o. wynosił 50.000,- zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzielił się na 1.000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 3 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2013

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	1 000	100,00%
Razem	1 000	100,00%

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

Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2013 roku przedstawia się następująco:

Tabela: Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2013

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Halina Mirgos	Prezes Zarządu	496 989 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 496 989 zł	0,40%
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu	7 032 914 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 7 032 914 zł	5,63%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	126 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 126 000 zł	0,10%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	40 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 40 000 zł	0,03%
RAZEM		7 695 903	6,16%

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

9.1.5. Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji 3-letnich obligacji

W dniu 06.04.2011r. Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. podjął Uchwałę Nr VII/2011 w przedmiocie określenia szczegółowych warunków emisji Obligacji serii A zamiennych na Akcje spółki na okaziciela serii C.

Przedmiotem emisji było 56 Obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000.000 (jeden milion) zł każda i cenie emisyjnej 1.000.000 (jeden milion) zł. W wyniku emisji zostało objętych i w pełni opłaconych do dnia 06.05.2011r. 11 (jedenaście) oferowanych Obligacji.

Cena zamiany jednej Obligacji serii A na akcje serii C będzie równa 2,80 (dwa złote osiemdziesiąt groszy). Obligacje są oprocentowane stałym oprocentowaniem wynoszącym WIBOR 3M + marżę 5% w skali roku. Na dzień 31.12.2011r. zobowiązanie finansowe z tytułu emisji obligacji wynosi: 11.000.000,- zł (jedenaście milionów złotych).

9.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za I półrocze 2013r

W I półroczu 2013 roku nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej Spółek.

9.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

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

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2013 do 30.06.2013 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013

Imię i nazwisko	Stanowisko
Halina Mirgos	Prezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2013 do 30.06.2013 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013

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

Marywilka 44 Sp. z o.o.

Skład oraz zmiany w składzie Zarządu spółki zależnej Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013 przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Zarządu Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013

Imię i nazwisko	Stanowisko
Małgorzata Konarska	Prezes Zarządu
Danuta Siwiak	Członek Zarządu
Stanisław Orpel	Członek Zarządu
Paweł Pystkowski	Członek Zarządu

Skład oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej spółki zależnej Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013 przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski	Członek Rady Nadzorczej
Sławomir Barej	Członek Rady Nadzorczej
Zbigniew Woszczyło	Członek Rady Nadzorczej

JHM 1 Sp. z o.o.

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2013 – 30.06.2013 pozostawał niezmienny:

Halina Mirgos – Prezes Zarządu

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

JHM 2 Sp. z o.o.

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013 pozostawał niezmienny:

Halina Mirgos – Prezes Zarządu

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

JHM 3 Sp. z o.o.

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 3 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013 pozostawał niezmienny:

Halina Mirgos – Prezes Zarządu

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

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

Pomiędzy głównym akcjonariuszem spółki MIRBUD S.A. posiadającej 72 % akcji JHM DEVELOPMENT S.A. Panem Jerzym Mirgos, a Prezesem Zarządu Panią Haliną Mirgos występują powiązania rodzinne. Pani Halina Mirgos jest matką Pana Jerzego Mirgos. Pani Halina Mirgos ponadto jest akcjonariuszem Emitenta, posiada 0,40% (na dzień sporządzania sprawozdania) w kapitale zakładowym Spółki

9.6. Wynagrodzenia osób zarządzający i nadzorujących

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Spółce dominującej uzyskanego w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013 przedstawia poniższa tabela .

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki dominującej w okresie 01.01.2013–30.06.2013

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	330	0	0	0	0	330
Rada Nadzorcza	40	0	0	0	0	40
łącznie	370	0	0	0	0	370

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilka 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013 przedstawia poniższa tabela

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilka Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	255	0	0	0	0	255
Rada Nadzorcza	164	0	0	0	0	164
łącznie	319	0	0	0	0	319

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 1 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2013 - 30.06.2013 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013

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

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 2 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2013 - 30.06.2013 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	2	0	0	0	0	2
Łącznie	2	0	0	0	0	2

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 3 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2013 - 30.06.2013 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2013 – 30.06.2013

Nazwa organu	Krótkoterm świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	0	0	0	0	0	0
Łącznie	0	0	0	0	0	0

9.7. Umowy zawarte pomiędzy spółka a osobami zarządzającymi.

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

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

9.10. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy JHM DEVELOPMENT na dzień 30.06.2013 przedstawia poniższa tabela

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy JHM DEVELOPMENT

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę
JHM DEVELOPMENT S.A.	18
Marywilska 44 Sp. z o.o.	13
JHM 1 Sp. z o.o.	1
JHM 2 Sp. z o.o.	1
JHM 3 Sp. z o.o.	0

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

W Spółkach Grupy w okresie od 01.01.2013 do dnia 30.06.2013 nie zanotowano i nie prowadzi się aktualnie spraw związanych z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niezdolności do pracy, rozwiązania umowy o pracę, naruszenia obowiązków ustawowych lub z tytułu odpowiedzialności za cudze czyny. Spółki wypełniają wszelkie przewidziane przez przepisy prawa pracy obowiązki pracodawcy wobec zatrudnionych pracowników.

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

W okresie od 01.01.2013. do 30.06.2013 nie podpisywano nowych umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych. W tym okresie w spółce dominującej i spółkach zależnych ogółem wypłacono wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w kwocie 49,2 tys. zł netto.

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

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

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

Skierniewice, dnia 07.08.2013r