



**JHM 1 JHM 2 JHM 3**



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

**OBEJMUJĄCE OKRES  
OD 01 STYCZNIA 2014 DO 30 CZERWCA 2014**



## Spis treści

1.	<b>ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b> .....	6
2.	<b>DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT</b> .....	6
2.1.	Opis Grupy i przedmiot działalności.....	6
3.	<b>SYTUACJA FINANSOWA GRUPY JHM DEVELOPMENT</b> .....	10
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT wg stanu na 30.06.2014 i 31.12.2013. ....	10
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	12
4.	<b>DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU</b> .....	13
4.1.	Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A. ....	13
4.2.	Działalność spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. ....	13
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 .....	19
4.7.1.	Odbiorcy.....	19
4.7.2.	Dostawcy.....	19
4.8.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy JHM DEVELOPMENT w latach 2014-2018 .....	19
4.9.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych .....	22
4.10.	Czynniki ryzyka .....	23
4.10.1.	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce .....	23
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 .....	24
4.10.4.	Ryzyko związane z konkurencją.....	24
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 ...	25
4.10.7.	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości .....	25
4.10.8.	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju. ....	26

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 .....	27
4.10.11.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną .....	27
4.10.12.	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań .....	28
4.10.13.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych .....	28
4.10.14.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska .....	29
4.10.15.	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane .....	29
4.10.16.	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi .....	30
4.10.17.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów .....	30
4.10.18.	Ryzyko związane z instrumentami finansowymi .....	30
4.10.19.	Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji .....	30
4.11.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach .....	31
4.11.1.	Kredyty i pożyczki .....	31
4.11.2.	Poręczenia i gwarancje .....	33
4.12.	Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji .....	33
4.13.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników .....	33
4.13.1.	Zarządzanie zasobami finansowymi .....	33
5.	<b>ZNACZĄCE UMOWY</b> .....	34
5.1.	Umowy ubezpieczenia .....	34
5.2.	Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy .....	34
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe .....	35
6.	<b>ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE</b> .....	35
7.	<b>OŚIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE</b> .....	35
8.	<b>OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH</b> .....	36
9.	<b>INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE</b> .....	37
9.1.	Akcjonariat .....	37
9.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2014 do 30.06.2014 .....	37

9.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży udziałów lub akcji własnych .....	37
9.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy .....	37
9.1.4. Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	39
9.1.5. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji 3-letnich obligacji.....	40
9.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za I półrocze 2014r .....	40
9.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem .....	40
9.4. Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy .....	40
9.5. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. ....	42
9.6. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących .....	42
9.7. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi. ....	44
9.8. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych JHM DEVELOPMENT S.A. ....	44
9.9. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki.....	44
9.10. Pracownicy .....	44
9.11. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych .....	44
9.12. Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem , organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	45

## 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 2014 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:	<b>JHM DEVELOPMENT S.A.</b>
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka akcyjna
NIP:	836-181-24-27
REGON:	100522155
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
tel/fax	+48 (46) 833-97-32
Poczta elektroniczna:	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa:	www.jhmdevelopment.pl

Spółka powstała 27.05.2008r. jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 3299/2008, a następnie została przekształcona w 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:	<b>Marywilska 44 Sp. z o.o.</b>
Siedziba jednostki:	Warszawa
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	524-271-14-28
REGON:	142434636
Dane adresowe:	ul. 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:	<b>JHM 1 Sp. z o.o.</b>
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	8361855968
REGON:	101288135
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
Telefon – centrala:	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28

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

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

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

Fax: + 48 (46) 833 61 28

Spółka została założona 16.02.2012r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 785/2012. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000415335 w dniu 22.03.2012r.

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

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

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

#### Przedmiot działalności

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

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

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 30.06.2014 w ramach spółki JHM 3 Sp. z o.o. zrealizowano projekt deweloperski - budowę I etapu osiedla *Okrzejówka* w Żyrardowie przy ul. Stefana Okrzei.

*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.	6 500	100,00%

### 3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY JHM DEVELOPMENT

#### 3.1. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT wg stanu na 30.06.2014 i 31.12.2013.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 30 czerwca 2014 i 31 grudnia 2013 roku

AKTYWA	30.06.2014	% udział w całości aktywów	31.12.2013	% udział w całości aktywów	Zmiana	Zmiana w %
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>180 884</b>	<b>46,8%</b>	<b>178 572</b>	<b>45,2%</b>	<b>2 312</b>	<b>1,3%</b>
Wartości niematerialne	0	0,0%	4	0,0%	-4	-100,0%
Rzeczowe aktywa trwałe	1 979	0,5%	1 888	0,5%	91	4,8%
Należności długoterminowe	10 425	2,7%	8 733	2,2%	1 692	19,4%
Inwestycje długoterminowe	167 736	43,4%	167 173	42,3%	563	0,3%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	744	0,2%	774	0,2%	-30	-3,9%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>205 955</b>	<b>53,2%</b>	<b>216 280</b>	<b>54,8%</b>	<b>-10 325</b>	<b>-4,8%</b>
Zapasy	190 368	49,2%	206 785	52,4%	-16 417	-7,9%
Należności krótkoterminowe	5 932	1,5%	4 659	1,2%	1 273	27,3%
Inwestycje krótkoterminowe	8 027	2,1%	4 231	1,1%	3 796	89,7%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 628	0,4%	605	0,2%	1 023	169,1%
<b>Aktywa razem</b>	<b>386 839</b>	<b>100,0%</b>	<b>394 852</b>	<b>100,0%</b>	<b>-8 013</b>	<b>-2,0%</b>

Najistotniejszym składnikiem w kategorii aktywów trwałych są inwestycje długoterminowe w pozycji kapitały własne spółek zależnych - Marywilka 44 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. i JHM 3 Sp. z o.o. Stanowiły one 43,4 % wartości aktywów razem.

Największą pozycję aktywów obrotowych stanowią zapasy – 49,2 % aktywów razem. Na zapasy składają się, należące do Spółki dominującej wyroby gotowe (głównie oddane do użytkowania lokale mieszkalne), towary (grunty lub udziały w gruntach) oraz produkty w toku (inwestycje w trakcie budowy).

W pierwszym półroczu 2014r wartość aktywów spółek Grupy Kapitałowej uległa obniżeniu o 2% to jest o 8 031 tys. zł z 394 852 tys. zł do 386 839 tys. zł. Zmiana dotyczyła głównego składnika aktywów obrotowych – zapasów. Ich wartość obniżyła się o blisko 8% to jest o 16 417 tys. zł. Związane jest to z obniżeniem poziomu wartości produkcji w toku JHM DEVELOPMENT S.A. (przekazanie do użytkowania inwestycji w Koninie i Żyrardowie) oraz ze sprzedażą lokali w tych oraz pozostałych inwestycjach spółki dominującej.

Zmniejszeniu zapasów towarzyszyły w okresie sprawozdawczym zwiększenia wszystkich innych składników aktywów obrotowych – inwestycji krótkoterminowych – o kwotę 3 796 tys. zł, należności krótkoterminowych – o kwotę 1 273 tys. zł oraz krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych – o kwotę 1 023 tys. zł.

Wzrost odnotowano również w istotnych pozycjach aktywów. Inwestycje długoterminowe wzrosły o 563 tys. zł, a należności długoterminowe zwiększyły się o 1 692 tys. zł, co stanowiło wzrost o 19,4% ich wartości na początku roku.

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

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 30 czerwca 2014 i 31 grudnia 2013 roku.

PASYWA	30.06.2014	% udział w całości aktywów	31.12.2013	% udział w całości aktywów	Zmiana	Zmiana w %
<b>Kapitał własny</b>	<b>183 171</b>	47,4%	<b>179 332</b>	45,4%	<b>3 839</b>	2,1%
- w tym kapitał mniejszości	4 861	1,3%	4 695	1,2%	166	3,5%
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>203 668</b>	52,6%	<b>215 520</b>	54,6%	<b>-11 852</b>	-5,5%
- Rezerwy na zobowiązania	3 078	0,8%	2 940	0,7%	138	4,7%
- Zobowiązania długoterminowe	125 471	32,4%	136 814	34,6%	-11 343	-8,3%
- Zobowiązania krótkoterminowe	65 336	16,9%	68 538	17,4%	-3 202	-4,7%
- Rozliczenia międzyokresowe	9 783	2,5%	7 228	1,8%	2 555	35,3%
<b>Pasywa razem</b>	<b>386 839</b>	100,0 %	<b>394 852</b>	100,0 %	<b>-8 013</b>	-2,0%

Działalność spółek Grupy Kapitałowej w większym stopniu niż w analogicznym okresie roku poprzedniego finansowana była kapitałem własnym. Jego udział wzrósł z 45,4% do 47,4% wartości pasywów razem. Wzrostowi kapitału własnego o 3 840 tys. zł towarzyszył spadek o 11 853 tys. zł zobowiązań i rezerw na zobowiązania.

Spadek dotyczy zarówno zobowiązań długo jak i krótkoterminowych. Spowodowany jest obniżeniem poziomu zadłużenia z tytułu obligacji serii A JHM DEVELOPMENT S.A. jak również zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek – dla wszystkich spółek Grupy Kapitałowej, z jednostką dominującą włącznie.

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Spółek Grupy za I półrocze 2014 i 2013r

Wyszczególnienie	Okres 01.01.2014 30.06.2014	Rentowność sprzedaży	Okres 01.01.2013 30.06.2013	Rentowność sprzedaży	Zmiana	Zmiana w %
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	42 897	-	29 618	-	13 279	44,8%
<b>Zysk ze sprzedaży</b>	11 140	26,0%	9 564	32,3%	1 576	16,5%
<b>Zysk operacyjny EBIT</b>	6 926	16,1%	5 523	18,6%	1 403	25,4%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	4 772	11,1%	3 186	10,8%	1 586	49,8%
<b>Zysk netto</b>	3 839	8,9%	2 565	8,7%	1 274	49,7%

Przychody Spółek Grupy JHM DEVELOPMENT w I połowie 2014 roku były wyższe o 13 279 tys. zł w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego, co stanowi wzrost o 44,8%.

Wzrost przychodów wypracowany został na działalności deweloperskiej w spółkach JHM DEVELOPMENT S.A. i JHM 3 Sp. z o.o. Istotny udział w tej kategorii miała sprzedaż lokali w zakończonych w II kwartale inwestycjach w Koninie i w Żyrardowie.

Wzrost sprzedaży, pomimo niższej niż w poprzednim roku marży na sprzedaży, przełożył się na wzrost zysku ze sprzedaży (o 1 576 tys. zł, wzrost o 16,5%), zysku operacyjnego (o 1 403 tys. zł, wzrost o 25,4%), zysku przed i po opodatkowaniu (wzrost o 1 274 tys. zł, czyli o 49,7%).

Spółki Grupy wypracowały zysk netto o wartości 3 839 tys. zł w porównaniu do zysku netto 2 565 tys. zł w roku poprzednim.

### 3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi.

W I połowie 2014 roku spółki Grupy Kapitałowej terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 47,4% finansowana ze środków własnych. Finansowanie projektów zarówno deweloperskich jak i budowa obiektów komercyjnych odbywa się głównie kredytami inwestycyjnymi.

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

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności Spółek przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Spółek Grupy JHM DEVELOPMENT

Wyszczególnienie	30.06.2014	31.12.2013
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,53	0,55
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,33	0,35
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,16	0,17
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	1,11	1,20

Wskaźniki zadłużenia spółek Grupy na koniec I półrocza 2014 roku uległy poprawie w porównaniu do wyników dla poprzedniego roku. Dotyczy to wszystkich wskaźników zadłużenia.

Tabela: Wskaźniki płynności Spółek Grupy

Wyszczególnienie	30.06.2014	31.12.2013
Wskaźnik płynności bieżącej <i>Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	3,28	3,16
Wskaźnik przyspieszonej płynności <i>(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,22	0,13
Wskaźnik płynności środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,13	0,06

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.

Wskaźniki przyspieszonej płynności oraz płynności środków pieniężnych uległy poprawie w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku.

## **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 2014 roku skupiała się głównie na realizacji projektów deweloperskich w Koninie i Żyrardowie. Są to lokalizacje zgodne z założeniami strategicznymi Spółki, która działa 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.

Oddane do użytkowania w czerwcu br. inwestycje deweloperskie budownictwa wielorodzinnego w Koninie i Żyrardowie, obejmują w sumie 232 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 11.700 m<sup>2</sup> PUM.

Poza tymi inwestycjami w pierwszym półroczu 2014 roku działalność handlowa JHM DEVELOPMENT S.A. prowadzona była również w oparciu o inwestycje zrealizowane w poprzednich okresach i znajdujące się w aktualnej ofercie Spółki.

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

Spółka Marywilska 44 czerpie przychody z wynajmu powierzchni komercyjnej 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 63.000 m<sup>2</sup>, obejmujących ok. 1 345 lokali handlowych, które mogą być niezależnymi jednostkami lub po połączeniu, stanowić większe obiekty handlowe wykorzystywane przez jednego najemcę.

W I połowie 2014 roku Spółka realizowała wynajem lokali na terenie Centrum Hal Targowych osiągając wskaźnik wynajmu na poziomie 92% ogółu dostępnej powierzchni.

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

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

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 skupiają obiekty handlowe wynajmowane na rzecz dużych sieci handlowych.

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 2014 roku kontynuowała zarządzanie tym obiektem w oparciu o umowę długoterminowego wynajmu nieruchomości. Umowa opiewa na okres dziesięcioletni z możliwością jej automatycznego przedłużenia na kolejne trzy pięcioletnie okresy.

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

#### **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 wynajmowanych 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 2014 roku kontynuowała zarządzanie dwoma z tych obiektów w oparciu o zawartą umowę długoterminowego wynajmu tych nieruchomości. Trzeci obiekt, położony w Zabrze został sprzedany w roku 2013 na rzecz zewnętrznego inwestora.

W czerwcu 2014 roku w ramach spółki JHM 2 Sp. z o.o. realizowany jest projekt budowy galerii handlowej w której około jednej trzeciej powierzchni najmu zajmie pawilon handlowy sieci BIEDRONKA. Zakończenie budowy i oddanie obiektu do użytkowania najemcom nastąpi w IV kwartale 2014 roku.

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

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

Wobec coraz częściej stawianego przez banki wymagania umieszczenia inwestycji deweloperskiej w odrębnej spółce celowej, Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. podjął decyzję ulokowania w spółce JHM 3 Sp. z o.o. inwestycji deweloperskiej *Osiedle Okrzejówka* realizowanej w Żyrardowie.

Inwestycja została zrealizowana i uzyskała pozwolenie na użytkowanie w czerwcu 2014 roku.

#### 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 2014 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 01.01.2014- 30.06.2014	Struktura sprzedaży w %	Wartość sprzedaży 01.01.2013- 30.06.2013	Struktura sprzedaży w %
<b>Materiały i towary</b>	2 768	6,45%	1 365	4,61%
<b>Działalność deweloperska</b>	21 467	50,04%	10 326	34,86%
<b>Sprzedaż usług wynajmu</b>	17 538	40,88%	17 927	60,53%
<b>Sprzedaż usług pozostałych</b>	1 124	2,63%	0	0,00%
<b>Razem</b>	<b>42 897</b>	<b>100,0%</b>	<b>29 618</b>	<b>100,0%</b>
<i>Z tego dla jednostek powiązanych</i>	<i>1 026</i>	<i>2,39%</i>	<i>35,00</i>	<i>0,12%</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 2014 roku wzrosło znaczenie działalności deweloperskiej z 38,86% do 50,04% do czego przyczynił się wzrost wartości sprzedaży lokali przez JHM DEVELOPMENT S.A., rozpoczęcie sprzedaży mieszkań w inwestycji *Osiedle Diamentowe* w Koninie oraz rozpoczęcie sprzedaży mieszkań w inwestycji *Osiedle Okrzejówka* w Żyrardowie w ramach działalności spółki JHM 3 Sp. z o.o. Proporcjonalnie do wzrostu wartości sprzedaży w segmencie działalności deweloperskiej



wzrosła sprzedaż materiałów i towarów obejmująca wartość gruntów i udziałów w gruncie związanych z lokalem mieszkalnym.

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

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży 01.01.2014- 30.06.2014	Struktura kosztów w %	Koszty sprzedaży 01.01.2013- 30.06.2013	Struktura kosztów w %
Materiały i towary	2 516	7,92%	1 154	5,75%
Działalność deweloperska	18 113	57,04%	8 149	40,64%
Sprzedaż usług wynajmu	10 919	34,38%	10 751	53,61%
Sprzedaż usług pozostałych	209	0,66%	0	0,00%
<b>Razem</b>	<b>31 757</b>	<b>100,0%</b>	<b>20 054</b>	<b>100,0%</b>
Z tego dla jednostek powiązanych	0	0,0%	35	0,17%

Tabela. Rentowność sprzedaży spółek Grupy JHM DEVELOPMENT w ujęciu asortymentowym

Wyszczególnienie	Zysk/Strata na sprzedaży 01.01.2014- 30.06.2014	Rentowność sprzedaży w %	Zysk/Strata na sprzedaży 01.01.2013- 30.06.2013	Rentowność sprzedaży w %
Materiały i towary	252	9,10%	211	15,46%
Działalność deweloperska	3 354	15,62%	2 177	21,08%
Sprzedaż usług wynajmu	6 619	37,74%	7 176	40,03%
Sprzedaż usług pozostałych	915	81,41%	0	0,00%
<b>Razem</b>	<b>11 140</b>	<b>25,97%</b>	<b>9 564</b>	<b>32,29%</b>
Z tego dla jednostek powiązanych	1 026	100,0%	0	0,00%

Jak wynika z analizy rentowności sprzedaży słaba koniunktura w branży budowlanej, która spowodowała obniżenie cen jednostkowych na pierwotnym rynku mieszkań spowodowała obniżenie marży Grupy wypracowanej na działalności deweloperskiej. Marża na sprzedaży możliwa do osiągnięcia w obecnych warunkach rynkowych wyniosła 15,62%. Dzięki wzrostowi wielkości sprzedaży wypracowana marża w ujęciu kwotowym wynosi 3 354 tys. zł, co oznacza wzrost o 54 %. W segmencie komercyjnej sprzedaży usług wynajmu wchodzące w skład grupy JHM DEVELOPMENT spółki Marywilska 44 Sp. z o.o., JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. wypracowały marżę na sprzedaży o wartości 6 619 tys. zł. Rentowność tego rodzaju działalności uległa nieznacznemu obniżeniu do 37,7%.

Najwyższy poziom rentowności sprzedaży osiągnięty został w segmencie sprzedaży usług pozostałych i wyniósł 81,41% w ujęciu procentowym i 915 tys. zł w ujęciu wartościowym.

W efekcie wymienionych wyżej czynników wypracowany sumaryczny zysk na sprzedaży wzrósł z 9 564 tys. zł w I półroczu 2013 do 11 140 tys. zł w I półroczu 2014 roku.



**JHM DEVELOPMENT S.A.**

Na dzień 30.06.2014r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiadała w sprzedaży lokale w 12 zakończonych inwestycjach, obejmujących 15 budynków mieszkalnych i 48 domów jednorodzinnych.

Stanowi to bogatą ofertę łącznie 570 lokali: 522 mieszkań w budynkach wielorodzinnych i 48 domów w zabudowie szeregowej lub wolnostojących.

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 30.06.2014r.

*Tabela: Wykaz zrealizowanych projektów deweloperskich oraz liczba lokali sprzedanych na dzień 30.06.2014r*

LP	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia PUM w m <sup>2</sup>	Liczba lokali sprzedana	Liczba lokali do sprzedania
1	BEŁCHATÓW ul. Hubala	Wielorodzinne	125	6 550	85	40
2	BRZEZINY ul. Głowackiego	Wielorodzinne	128	6 933	80	48
3	HEL ul. Steyera	Apartamenty	106	3 496	13	93
4	KONIN ul. Berylowa Etap I	Wielorodzinne	144	7 384	27	117
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	Domy jednorodzinne	73	10 503	27	46
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza Wielkiego	Wielorodzinne	34	1 858	23	11
7	RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności	Wielorodzinne	32	1 790	32	0
8	RUMIA ul. Dębogórska	Wielorodzinne	244	12 987	189	55
9	RUMIA ul. Jagiełły/Bony	Domy jednorodzinne	3	486	1	2
10	SKIERNIEWICE ul. Rawska	Wielorodzinne	172	9 034	102	70
11	SKIERNIEWICE ul. Trzcieńska	Wielorodzinne	159	8 552	142	17
12	ŻYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego	Wielorodzinne	83	4 409	83	0
13	ŻYRARDÓW ul. Okrzei Etap I	Wielorodzinne	88	4 316	17	71
<b>RAZEM</b>			<b>1 391</b>	<b>78 298</b>	<b>821</b>	<b>570</b>

W I połowie roku 2014 Spółka sprzedała 108 lokali mieszkalnych i 38 garaży lub miejsc postojowych, co w porównaniu do sprzedanych w analogicznym okresie poprzedniego roku 54 lokali mieszkalnych i 18 garaży/miejsc postojowych stanowi wzrost dwukrotny.

Trzeba zaznaczyć, że na dobry wynik sprzedaży I półrocza 2014 roku duży wpływ miało oddanie do użytkowania w tym okresie inwestycji w Żyrardowie (*Osiedle Okrzejówka*) oraz w Koninie (*Osiedle*

*Diamentowe*), jak również pozytywny wpływ programu pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych *Mieszkanie dla Młodych*.

Kontynuowana jest także działalność wynajmu krótkoterminowego w oparciu o rozszerzoną w roku 2014 bazę 52 apartamentów „Foka” w Helu, dostosowanych do warunków wynajmu turystycznego.

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

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

Rentowność działalności operacyjnej Marywilska Sp. z o.o. w roku 2014 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 równoległe do stabilizacji składu najemców były starania o jak najwyższy wskaźnik komercjalizacji powierzchni hal handlowych. Wartość tego wskaźnika osiągnięta poziom 92%. Jest to dobry wynik uwzględniając aktualny stan koniunktury gospodarczej w tym okresie oraz wyniki osiągnięte przez głównych konkurentów Spółki. Celem do którego dążyć będzie Spółka w przyszłości jest pełna komercjalizacja powierzchni najmu będącej w jej dyspozycji.

W czerwcu 2014r Spółka rozpoczęła rozbudowę istniejącego CHT MARYWILSKA 44. W ramach inwestycji dotychczasowy obiekt centrum handlowego powiększy się o ponad 2 000 m<sup>2</sup>. Po zakończeniu rozbudowy łączna powierzchnia CHT MARYWILSKA 44 wyniesie blisko 65 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **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 realizacją budowy pawilonu zlokalizowanego w Starachowicach przy ul. Radomskiej.

W roku 2014 Spółka kontynuowała działalność osiągając 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.**

Spółka JHM 3 Sp. z o.o. jest spółką celową w ramach której realizowana jest jedyna inwestycja deweloperska *Osiedle Okrzejówka* w Żyrardowie. Takie rozwiązanie było warunkiem uzyskania kredytowania za strony banku współfinansującego tę inwestycję. Inwestycja została zrealizowana i uzyskała pozwolenie na użytkowanie w czerwcu 2014 roku.

Obecnie jedynym segmentem działalności jest sprzedaż lokali w tej inwestycji. Głównym przeznaczeniem przychodów ze sprzedaży jest spłata zaciągniętego kredytu inwestycyjnego.

### **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 2014-2018**

Podstawowym celem Grupy niezmiennie pozostaje rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. By osiągnąć ten cel Grupa 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 realizację selektywnie dobieranych 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 zyskowną realizację projektów deweloperskich przy zmniejszonym poziomie ryzyka. W miastach mniejszych i średniej wielkości ceny gruntów są umiarkowane, a więc łatwiej zgromadzić wkład własny na zakup gruntu i rozpoczęcie inwestycji. W takich lokalizacjach często występuje ograniczona konkurencja, a koszt usług i materiałów budowlanych jest 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 Hel, Zakopane i Jastrzębia Góra, czy selektywnie, w większych i dużych miastach Polski takich jak Katowice czy Łódź. Ze względu na coraz większe doświadczenie branżowe, jak i coraz większe zasoby kapitałowe, przy atrakcyjnych cenach zakupu gruntów można zyskownie i przy akceptowalnym poziomie ryzyka realizować takie projekty.

Na dzień 30.06.2014r Spółka posiada bank ziemi obejmujący ponad 21,7 ha przeznaczone pod zabudowę jedno- i wielorodzinną. Pozwala to zrealizować w przyszłości inwestycje deweloperskie obejmujące 1 816 lokali mieszkalnych o powierzchni ponad 99 tys. m<sup>2</sup> PUM. Spółka będzie kontynuowała projekty w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski oraz rozpocznie realizację projektów w dużych miastach takich jak Katowice czy Łódź. 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 2014 roku Spółka kontynuowała realizację dwóch 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). W sumie inwestycje te obejmują 232 lokali o powierzchni 11,7 tys. m<sup>2</sup> PUM. Oddanie obiektów w Koninie i Żyrardowie nastąpiło w czerwcu 2014 roku.

Na kolejne cztery lata, w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje realizację kolejnych 8 projektów inwestycyjnych obejmujących:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: w Katowicach (I etap), Koninie (II etap), Żyrardowie (II i III budynek), , Brzezinach (IV etap), Rumi (II etap) - w sumie 759 lokali i 38,8 tys. m<sup>2</sup> PUM.
- zabudowę jednorodzinną: w Łodzi i Rawie Mazowieckiej (w sumie 26 lokali i 4,1 tys. m<sup>2</sup> PUM)
- zabudowę apartamentową: w Zakopanem (w sumie 229 lokali i niemal 9,0 tys. m<sup>2</sup> PUM)

Szczegółowe dane zamieszczono w poniższej tabeli.

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

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m <sup>2</sup>	Liczba lokali
1	BRZEZINY ul. Głowackiego Etap IV	0,4	wielorodzinna	2 838	56
2	KATOWICE ul. Pułaskiego Etap I	0,7	wielorodzinna	11 148	205
3	KONIN ul. Cyrkoniowa Etap II	0,8	wielorodzinna	7 383	144
4	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska	3,4	jednorodzinna	2 360	15
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	0,5	jednorodzinna	1 732	9
6	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	0,9	jednorodzinna	11 804	237
7	ZAKOPANE ul. Szymony	1,0	mieszkaniowa, usługowa	8 896	229
8	ŻYRARDÓW ul. Okrzei Etap II i III	0,6	wielorodzinna	5 739	117
<b>RAZEM</b>		<b>8,2</b>		<b>51 900</b>	<b>1 012</b>

UWAGA: Podane powierzchnie zgodnie z przeprowadzonym podziałem geodezyjnym nieruchomości na 30.06.2014r.

Spółka obserwując zachowania klientów oraz działania konkurencji elastycznie dostosowuje sposoby sprzedaży do oczekiwań rynku. Posiada w ofercie szeroką paletę już zakończonych inwestycji gotowych do sprzedaży w tym inwestycje zakończone w czerwcu 2014r w Koninie i Żyrardowie.

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

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

W roku 2014 Zarząd Spółki dąży do osiągnięcia wzrostu wskaźnika poziomu wynajmu powierzchni handlowej. Celem jest osiągnięcie poziomu 95% wynajmu.

Kolejnym celem przyjętym na ten rok jest rozbudowa dotychczasowego obiektu o kolejne 2 000 m<sup>2</sup> na których znajdzie się między innymi 8 lokali handlowych zlokalizowanych na prestiżowym Pasażu Głównym CHT MARYWILSKA 44 oraz część administracyjno-biurowa. Nowe lokale zostaną wynajęte w ramach przetargu, który zostanie ogłoszony na przełomie sierpnia i września. Oprócz lokali Centrum zyska przestronne patio. Miejsce spełni także funkcję rozrywkową – będą tu organizowane cykliczne imprezy dla klientów Centrum Handlowego. Ten etap rozbudowy zakończony zostanie w listopadzie 2014r. Po zakończeniu rozbudowy łączna powierzchnia CHT MARYWILSKA 44 wyniesie blisko 65 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Spółka planuje kontynuować dalszy rozwój przez budowę Parku Handlowego MARYWILSKA 44, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie CHT MARYWILSKA 44. Rozbudowa ta, zapowiadana od kilku

kwartałów. Przesunięcie terminu powodowane jest świadomą decyzją Zarządu Spółki oceniającego trwające spowolnienie gospodarcze, przekładające się na brak decyzji o ekspansji rynkowej atrakcyjnych partnerów handlowych, których Zarząd zamierza pozyskać do rozpoczęcia działalności w ramach nowego obiektu.

Docelowo obiekty handlowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą (gastronomia, usługi) zarządzane przez Spółkę mają osiągnąć 80 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **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 dużych sieci handlowych. Realizacja tych planów odbywać się może w przyszłości zarówno w oparciu o nowo pozyskiwane tereny pod budowę takich pawilonów handlowych w atrakcyjnych lokalizacjach, jak również w oparciu o własny bank ziemi.

W czerwcu 2014 roku spółka JHM 2 Sp. z o.o. rozpoczęła realizację kolejnego projektu inwestycyjnego w segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych. Jest to budowa zlokalizowanej w Rumi galerii o przeznaczeniu handlowo-usługowo-biurowym. Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi 3 018 m<sup>2</sup>. Spółka realizuje inwestycję w oparciu o umowę najmu pomieszczeń handlowych w tym obiekcie z Jeronimo Martins Polska S.A - właścicielem sieci handlowej BIEDRONKA. Umowa dotyczy wynajmu powierzchni użytkowej 1 024 m<sup>2</sup> na cele prowadzenia działalności handlowej w ramach sieci BIEDRONKA. Na pozostałej powierzchni będą prowadzić działalność najemcy reprezentujący różne branże handlowe takie jak market z wyposażeniem wewnątrz, market elektroniczny, drogeria, sklep odzieżowy, apteka oraz placówki kolportażu prasy i usług bankowych.

Obiekt zostanie oddany do użytkowania w grudniu 2014 roku.

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.



Terminy rozpoczęcia nowych inwestycji uzależnione będą od oceny sytuacji rynkowej w segmencie deweloperskim i komercyjnym.

W roku 2014 zrealizowana będzie budowa galerii o przeznaczeniu handlowo-usługowo-biurowym, zlokalizowanej w Rumi o powierzchni użytkowej 3.018 m<sup>2</sup>.

W trzecim kwartale br. rozpocznie się realizacja inwestycji deweloperskiej w Katowicach. Termin rozpoczęcia prac uzależniony jest od podpisania umowy kredytowej dla tego przedsięwzięcia.

W latach 2014 – 2018 Spółka planuje rozpoczęcie nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w banku ziemi gruncie (w tym wspomnianej wyżej inwestycji w Katowicach oraz w Łodzi, Rumii, Brzezinach, Rawie Mazowieckiej i w Zakopanem). Plany te obejmują 1 012 lokali o powierzchni użytkowej ponad 51,9 tys. m<sup>2</sup> PUM.

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.

Spółka uzależnia zwiększanie powierzchni Centrum Hal Targowych Marywilska 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.

#### **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 wynajmem 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 Marywilska 44 Sp. z o.o. są jednym z największych kompleksów hal handlowych w Polsce i największym w ramach miasta stołecznego Warszawy.



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

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

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

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

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółki wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółki są zobowiązane do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. 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 „Mieszkanie dla Młodych”),
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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

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

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

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów handlowych zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadawalających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek

posiadających pożądane parametry projektowe, Spółki nie mogą zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju.

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

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

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

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

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

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

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

Spółki Grupy Kapitałowej planując kolejne projekty starają się brać pod uwagę sytuację rynkową zarówno poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów oraz ewentualnych programów rządowych np. poprzez oferowanie mieszkań kwalifikujących się do wsparcia państwa 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 przeprowadzają analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka dominująca nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, lub zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółka będzie zobowiązana do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spółki Grupy dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystują kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich i EURIBOR dla kredytów w walucie EURO. Wzrost wartości indeksów WIBOR/EURIBOR poprzez wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki. Spółki Grupy w celu ograniczenia ryzyka zmian kursów walut obcych zaciągają kredyty w tych walutach w których 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 2014 roku spółki grupy JHM DEVELOPMENT korzystały z finansowania kredytami inwestycyjnymi i obrotowymi. Poniżej przedstawiono istotne zmiany dotyczące zawartych umów, które zaszły w okresie którego dotyczy sprawozdanie.

- W dniu 03.01.2014r została dokonana całkowita spłata pożyczki zaciągniętej 23.09.2013r w kwocie 3,0 mln zł w INDOS S.A. Zabezpieczenie pożyczki: zwrotne przeniesienie prawa własności na nieruchomościach położonych w Rawie Mazowieckiej, weksle własne in blanco z wystawienia Kredytobiorcy, poręczony przez MIRBUD S.A.
- W dniu 17.01.2014r została dokonana całkowita spłata kredytu obrotowego zaciągniętego 17.06.2011r w kwocie 10,0 mln zł w Banku Gospodarki Żywnościowej w Warszawie. Zabezpieczeniem kredytu były hipoteki na nieruchomości w Rumi i na 20 domach jednorodzinnych w Rawie Mazowieckiej oraz poręczenie MIRBUD S.A.
- W dniu 27.01.2014r spółka zależna JHM 2 Sp. z o.o. dokonała sprzedaży pawilonu handlowego położonego w Zabrzdu przy ul. Henryka Jordana. Zgodnie z zapisami umowy kredytowej z bankiem PKO BP część środków pochodzących ze sprzedaży obiektu została przeznaczona na spłatę części kredytu inwestycyjnego związanej z tym obiektem.
- W dniu 14.05.2014r nastąpiło podpisanie przez JHM DEVELOPMENT S.A. umowy kredytu z Bankiem Spółdzielczym w Skierniewicach, w ramach której Bank udzieli Spółce kredytu obrotowego w kwocie 4 000 tys. zł. Okres kredytowania: od podpisania umowy do 05.11.2015r. Cel kredytowania: częściowy wykup obligacji serii A. Spłata nastąpi w równych ratach kwartalnych.

Zabezpieczenie kredytu:

- weksel własny in blanco,
- hipoteka umowna łączna do kwoty 8 000 tys. zł na nieruchomościach położonych w Helu i Rawie Mazowieckiej.
- cesja praw z tytułu umów ubezpieczenia

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółkę dominującą i spółki zależne w roku 2014 i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek wg stanu na dzień 30.06.2014r

Nazwa jednostki	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty [tys. PLN]		Warunki oprocentowania	Termin spłaty
			Część długoterminowa	Część krótkoterminowa		
ALIOR BANK S.A.	12 795	PLN	6 095	6 463	6,50%	31.12.2016
BS SKIERNIEWICE	3 000	PLN	0	3 000	8,10%	19.05.2015
BS SKIERNIEWICE	4 000	PLN	2 001	1 999	8,11%	05.11.2015
BZ WBK	30 200	PLN	0	8 592	WIBOR 3M + marża	30.06.2015
DEUTSCHE BANK PBC	30 000	PLN	4 801	6 401	WIBOR 3M + marża	15.03.2016
DEUTSCHE BANK PBC	3 000	PLN	0	2 946	WIBOR 1M + marża	09.12.2014
PEKAO S.A.	10 200	PLN	5 755	0	WIBOR 1M + marża	31.07.2016
PKO BP	5 000	PLN	0	2 998	WIBOR 1M + marża	26.08.2014
PKO BP	10 218	PLN	851	461	WIBOR 1M + marża	27.09.2015
PKO BP	8 378	PLN	4 587	493	WIBOR 1M + marża	31.12.2022
RAIFFEISEN BANK POLSKA	3 200	EUR	11 595	734	EURIBOR 3M + marża	20.10.2021
MIRBUD S.A.	71 700	PLN	59 564	0	WIBOR 1M + marża	16.12.2018
MIRBUD S.A.	37 800	PLN	28 720	0	WIBOR 1M + marża	31.07.2019
<b>RAZEM</b>			<b>123 969</b>	<b>34 087</b>		

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

### POŻYCZKI UDZIELONE

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

Tabela: Informacje o pożyczkach udzielonych przez JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2014r

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
JHM 1 Sp. z o.o.	2 000	PLN	730	WIBOR 1M+marża	30.06.2015	Działalność bieżąca
<b>Razem</b>			<b>730</b>			



#### 4.11.2. Poręczenia i gwarancje

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła poręczeń na rzecz spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. i JHM 3 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 30.06.2014

Lp	Na czyją rzecz	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Wartość zabezpieczenia /gwarancji	Wartość zobowiązania na 30.06.2014	Waluta	Tytuł
1	JHM 1 Sp. z o.o.	20-10-2021	4 800	4 800	EUR	Gwarancja z tytułu kredytu na rzecz Raiffeisen Bank Polska
2	JHM 2 Sp. z o.o.	31-12-2022	12 567	5 081	PLN	Poręczenie kredytu na rzecz PKO BP
3	JHM 3 Sp. z o.o.	31-07-2016	20 400	5 755	PLN	Poręczenie kredytu na rzecz PEKAO SA

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

Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez Marywilska 44 Sp. z o.o. stan na 30.06.2013

Lp	Na czyją rzecz	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Wartość gwarancji	Wartość zobowiązania na 30.06.2014	Waluta	Tytuł
1	Deutsche Bank PBC SA	15-03-2016	1 800	1 800	PLN	Gwarancja z tytułu kredytu na rzecz Deutsche Bank PBC

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 2014r.

##### 4.13.1. Zarządzanie zasobami finansowymi

W I połowie 2014 roku Spółki Grupy terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy Spółek jest w 47,4% 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 spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. jak również JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. stabilność wpływów jest zapewniona ze względu na współpracę z dużą liczbą najemców, których wypłacalność jest weryfikowana poprzez ścisłą kontrolę terminowości płatności czynszów i dotychczasowej współpracy. Rosnąca rozpoznawalność Centrum 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 24.03.2014 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 8/MIRBUD/2014”. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2014 do 31.03.2015.

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

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

W I połowie 2014 roku spółki Grupy kontynuowały inwestycje rozpoczęte w poprzednim roku dotyczących budowy lokali w zabudowie wielorodzinnej: w Koninie i w Żyrardowie.

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

- W dniu 28.01.2014r podpisany został aneks do umowy spółki dominującej z SUN&SNOW Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na podstawie którego 28.02.2014r przekazano kolejne 21 apartamentów w obiekcie FOKA w Helu. łączna liczba apartamentów przeznaczonych na wynajem wynosi 52 lokale. Zwiększenie liczby wynajmowanych lokali wpłynie na wzrost przychodów Spółki z tytułu wynajmu luksusowych apartamentów w tej nadmorskiej miejscowości w roku 2014.
- W dniu 02.06.2014r spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. zawarła umowę z MIRBUD S.A. na wykonanie rozbudowy CHT MARYWILSKA 44 o zespół wejść i biura wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w postaci dróg, ciągów pieszo-jezdnymi, zespołów parkingowych, instalacji wewnętrznych i zewnętrznych

- W dniu 27.06.2014r spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy o linię gwarancyjną z terminem do roku 2017 w celu zabezpieczenia zobowiązań z tytułu zawartych umów dzierżawy.

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

W dniu 28.07.2014 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Marywilska 44, na którym podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 35 000 tys. zł tj. do kwoty 70 000 tys. zł. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpi poprzez utworzenie 700 000 nowych udziałów o wartości nominalnej 50,00 (słownie: pięćdziesiąt) złotych każdy

W dniu 31.07.2014r Zarząd spółki JHM DEVELOPMENT S.A. zwołał na dzień 28.08.2014r Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S. A. w celu podjęcia uchwały w sprawie obniżenia kapitału zakładowego Spółki z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego w drodze nowej emisji akcji serii C i D. Odbędzie się to w trybie pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji serii C i D, zmiany Statutu Spółki oraz dematerializacji akcji serii C i D obejmowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego.

W dniu 02.07.2014r Zarząd spółki JHM 2 Sp. z o.o. podpisał umowę sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości Istebna zabudowanej pawilonem handlowym wynajmowanym przez Jeronimo Martins Polska S.A. na potrzeby prowadzenia działalności handlowej w ramach sieci BIEDRONKA. . Zgodnie z zapisami umowy kredytowej z bankiem PKO BP część środków pochodzących ze sprzedaży obiektu została przeznaczona na spłatę części kredytu inwestycyjnego związanej z tym obiektem. Transakcja ta wpłynie na zmniejszenie poziomu zadłużenia Spółki, jak również na wysokość przychodów z czynszów najmu w latach przyszłych. Dzięki transakcji Spółka uzyskuje kapitał obrotowy pozwalający na wkład własny w realizację kolejnych projektów inwestycyjnych.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanyymi 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 2014.

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

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

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

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

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

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

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

## 9. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

### 9.1. Akcjonariat

#### 9.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2014 do 30.06.2014.

Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 9/2014 z dnia 20.05.2014r zysk netto Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. za 2013 rok w kwocie 1 016 585,71 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 30.06.2014 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 30.06.2014

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
<b>RAZEM</b>		<b>125 000 000</b>		<b>125 000</b>		

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 30.06.2014

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%
<b>Razem</b>	<b>125 000 000</b>	<b>100,0%</b>

#### 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 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 tys. zł (jeden milion zł) każda i cenie emisyjnej 1 000 tys. zł (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 jest równa 2,80 zł (dwa złote osiemdziesiąt groszy). Obligacje są oprocentowane stałym oprocentowaniem wynoszącym WIBOR 3M + marżę 5% w skali roku. Termin wykupu obligacji wyznaczono po upływie 36 miesięcy od dnia przydziału obligacji, tj. najpóźniej do dnia 05.05.2014r., o ile dany Obligatariusz nie wyrazi woli zamiany obligacji serii A na Akcje serii C.

W okresie od kwietnia do maja 2014 roku Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. wykupiła obligacje na łączną kwotę 7 000 tys. zł. Dla pozostałych 4 obligacji o wartości nominalnej 4 000 tys. zł został przesunięty termin wykupu do dnia 05.05.2015 roku. Na dzień 30.06.2014r zostały naliczone należne odsetki od obligacji w kwocie 47,4 tys. zł.

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

Na dzień 30.06.2014 kapitał podstawowy Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. wynosił 35 000 tys. 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 30.06.2014r

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

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

Na dzień 30.06.2014 kapitał podstawowy Spółki JHM 1 Sp. z o.o. wynosił 5 400 tys. zł (pięć milionów czterysta tysięcy złotych) i dzielił się na 108 000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 1 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2014

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

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

Na dzień 30.06.2014 kapitał podstawowy Spółki JHM 2 Sp. z o.o. wynosił 10 300 tys. zł (dziesięć milionów trzysta tysięcy złotych) i dzielił się na 206 000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

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

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

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

Na dzień 30.06.2014 kapitał podstawowy Spółki JHM 3 Sp. z o.o. wynosił 6 500 tys. zł (sześć milionów pięćset tysięcy złotych) i dzielił się na 130 000 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 30.06.2014

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

#### 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 30.06.2014 roku przedstawia się następująco:

Tabela: Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30.06.2014

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	13 140 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 13 140 zł	0,01%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	40 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 40 000 zł	0,03%
<b>RAZEM</b>		<b>7 583 043 akcji</b>	<b>6,07%</b>



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

#### 9.1.5. Krótkoterminowe 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 tys. zł (jeden milion zł) każda i cenie emisyjnej 1 000 tys. zł (jeden milion zł). W wyniku emisji zostało objętych i w pełni opłaconych do dnia 06.05.2011r. 11 (jedenaście) oferowanych Obligacji. Cenę zamiany jednej Obligacji serii A na akcje serii C ustalono na 2,80 (dwa złote osiemdziesiąt groszy). Obligacje są oprocentowane stałym oprocentowaniem wynoszącym WIBOR 3M + marżę 5% w skali roku.

Wykup Obligacji nastąpi po upływie 36 miesięcy od dnia przydziału Obligacji, tj. najpóźniej do dnia 05.05.2014r, o ile dany Obligatariusz nie wyrazi woli zamiany Obligacji serii A na Akcje serii C.

W okresie od kwietnia do maja 2014 roku Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. wykupiła Obligacje na łączną kwotę 7 000 tys. zł.

Dla pozostałych 4 obligacji o wartości nominalnej 4 000 tys. zł (cztery miliony zł) termin wykupu został przesunięty do dnia 05.05.2015 roku

Na dzień 30.06.2014 r. zostały naliczone należne odsetki od obligacji w kwocie 47,4 tys. zł.

#### 9.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za I półrocze 2014r

W I półroczu 2014 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 01.01.2014 do 30.06.2014 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2014 – 30.06.2014

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2014 do 30.06.2014 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:



Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2014 – 30.06.2014

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

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

Skład oraz zmiany w składzie Zarządu spółki zależnej Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2014 – 30.06.2014 przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Zarządu Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2014 – 30.06.2014

Imię i nazwisko	Stanowisko
Małgorzata Konarska	Prezes Zarządu
Danuta Siwiak	Członek Zarządu
Stanisław Orpel	Członek Zarządu
Paweł Pystkowski	Członek Zarządu (do 31.03.2014r)
Waldemar Lenczewski	Członek Zarządu (od 01.04.2014r)

Skład oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej spółki zależnej Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2014 – 30.06.2014 przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2014 – 30.06.2014

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski	Członek Rady Nadzorczej
Sławomir Barej	Członek Rady Nadzorczej (do 31.03.2014r)
Zbigniew Woszczyło	Członek Rady Nadzorczej (do 31.03.2014r)
Grażyna Chojnacka	Członek Rady Nadzorczej (od 01.04.2014r)
Barbara Sędek	Członek Rady Nadzorczej (od 01.04.2014r)

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

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2014 – 30.06.2014 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 01.01.2014 – 30.06.2014 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 01.01.2014 – 30.06.2014 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 zarządzających i nadzorujących**

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Spółce dominującej uzyskanego w okresie 01.01.2014 – 30.06.2014 przedstawia poniższa tabela .

*Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki dominującej w okresie 01.01.2014 – 30.06.2014*

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
<b>Łącznie</b>	<b>370</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>370</b>

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilka 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2014 – 30.06.2014 przedstawia poniższa tabela

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilka Sp. z o.o. w okresie 01.01.2014 – 30.06.2014

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
<b>Łącznie</b>	<b>319</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>319</b>

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 1 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2014 - 30.06.2014 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2014 – 30.06.2014

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

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 2 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2014 - 30.06.2014 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2014 – 30.06.2014

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

Zarząd w spółce celowej JHM 3 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2014 - 30.06.2014 nie pobierał wynagrodzenia.

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

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

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

### 9.10. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy JHM DEVELOPMENT na dzień 30.06.2014 przedstawia poniższa tabela

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy JHM DEVELOPMENT

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę
JHM DEVELOPMENT S.A.	17
Marywilska 44 Sp. z o.o.	12
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 01.01.2014 do dnia 30.06.2014 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 01.01.2014 do 30.06.2014 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 53,4 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 07.08.2014r