

JHM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

OBEJMUJĄCE OKRES

OD 01 STYCZNIA 2020 DO 30 CZERWCA 2020



Spis treści

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	7
2.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT	7
2.1.	Opis Grupy i przedmiot działalności.....	7
3.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY JHM DEVELOPMENT	10
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT wg stanu na 30.06.2020 i 31.12.2019.	10
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	12
4.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU	13
4.1.	Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A.	13
4.2.	Działalność spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.....	14
4.3.	Działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o.....	15
4.4.	Działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o.....	15
4.5.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy	15
4.6.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw	19
4.6.1.	Odbiorcy.....	19
4.6.2.	Dostawcy.....	19
4.7.	Wpływ pandemii COVID-19 na działalność spółek grupy JHM DEVELOPMENT.....	19
4.8.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy JHM DEVELOPMENT w latach 2020-2022	21
4.9.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	24
4.10.	Czynniki ryzyka	25
4.10.1.	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce.....	25
4.10.2.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej.....	25
4.10.3.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej	26
4.10.4.	Ryzyko związane z konkurencją.....	26
4.10.5.	Ryzyko związane z działalnością zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej.....	27
4.10.6.	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	27
4.10.7.	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	27
4.10.8.	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.	28
4.10.9.	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej	29

4.10.10.	Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych	29
4.10.11.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną	30
4.10.12.	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań	30
4.10.13.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych	30
4.10.14.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	31
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	31
4.10.16.	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	32
4.10.17.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów	32
4.10.18.	Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji	32
4.10.19.	Ryzyko związane z wpływem pandemii na wyniki osiągnięte przez Grupę	32
4.11.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	33
4.11.1.	Kredyty i pożyczki	33
4.11.2.	Poręczenia i gwarancje	34
4.12.	Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji	34
4.13.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.	34
4.13.1.	Zarządzanie zasobami finansowymi	35
5.	ZNACZĄCE UMOWY	35
5.1.	Umowy ubezpieczenia	35
5.2.	Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy	35
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na który sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	36
6.	ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	36
7.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	36
8.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	37
8.1.	Akcjonariat	37
8.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2020 do 30.06.2020	37
8.1.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży udziałów lub akcji własnych	38
8.1.3.	Akcje i udziały Spółek Grupy	38
8.1.4.	Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji	39
8.2.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	40

8.3. Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy.....	40
8.4. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.....	42
8.5. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących	42
8.6. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi	42
8.7. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych JHM DEVELOPMENT S.A.	42
8.8. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki	43
8.9. Pracownicy	43
8.10. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	43
8.11. Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	44
8.12. Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.....	44
8.13. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.	44
8.14. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.....	45
8.15. Informacja dotyczącą emisji, wykupu i spłaty dłużnych oraz kapitałowych papierów wartościowych.	45
8.16. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.....	45
8.17. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2020r, nieuwjęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.	46
8.18. Sprawozdawczość Grupy wg segmentów rynku. (rozszerzenie, z uwzględnieniem wyłączeń konsolidacyjnych).....	46
8.19. Skutki zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	46
8.20. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie za poprzedni okres w stosunku do wyników prognozowanych.....	47
8.21. Akcjonariusze posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania skonsolidowanego raportu śródrocznego.	47

8.22. Informacja dotycząca zmian akcjonariuszy posiadających ponad 5% akcji Emitenta.....	47
8.23. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu, odrębnie dla każdej z osób.	47
8.24. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.	48
8.25. Informacje o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.	48
8.26. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.	48
8.27. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.	48
9. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	49

1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w szczególności w zgodności z MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2018.757 z dnia 2018.04.20) a także zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania półrocznego sprawozdania finansowego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółki JHM DEVELOPMENT S.A., MARYWILSKA 44 Sp. z o. o., JHM 1 Sp. z o.o. oraz JHM 2 Sp. z o.o. wchodzące w skład Grupy Kapitałowej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień autoryzacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki wchodzące w skład Grupy. Sprawozdania finansowe zostały sporządzone w tysiącach złotych (tys. zł) i wszystkie wartości, o ile nie jest to wskazane inaczej, podane są w tysiącach złotych. Ewentualne różnice pomiędzy kwotami ogółem, a sumą ich składników wynikają z zaokrągleń.

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT

2.1. Opis Grupy i przedmiot działalności.

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

Podstawowe dane Spółki dominującej



Nazwa jednostki:	JHM DEVELOPMENT S.A.
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka akcyjna
NIP:	836-181-24-27
REGON:	100522155
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18 A, 96-100 Skierniewice
tel/fax	+48 (46) 833-97-32
Poczta elektroniczna:	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa:	www.jhmdevelopment.pl
Spółka powstała	27.05.2008r jako spółka z ograniczoną

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

W dniu 9 sierpnia 2011 roku rozpoczęło się notowanie akcje JHM DEVELOPMENT S.A. na rynku równoległym Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Dnia 13.03.2020 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę nr 04/2020 w sprawie wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW w Warszawie. W dniu 14.07.2020r Komisja Nadzoru Finansowego podjęła decyzję w sprawie udzielenia zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., w której wskazano 28 lipca 2020 r. jako dzień, po upływie którego nastąpi wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

Z dniem 28.07.2020r Spółka utraciła status spółki publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005r o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych i przestała podlegać obowiązkowi, w tym obowiązkowi informacyjnym, właściwym dla spółek publicznych.

Jednostka zależna MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.



Pełna nazwa jednostki: **MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.**
Siedziba jednostki: Warszawa
NIP: 524-271-14-28
REGON: 142434636
Dane adresowe: ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa
tel/fax: +48(22) 423-10-00
Poczta elektroniczna: sekretariat@marywilska44.waw.pl
Strona internetowa: www.marywilska44.waw.pl

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

Jednostka zależna JHM 1 Sp. z o.o.



Pełna nazwa jednostki: **JHM 1 Sp. z o.o.**
Siedziba jednostki: Skierniewice
NIP: 8361855968
REGON: 101288135
Dane adresowe: ul. Unii Europejskiej 18 A, 96-100 Skierniewice
Telefon – centrala: + 48 (46) 833 95 89
Fax: + 48 (46) 833 61 28

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

Jednostka zależna JHM 2 Sp. z o.o.



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

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

Przedmiot działalności

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

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

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

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

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

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

Spółka jest spółką celową w 100% zależną od JHM DEVELOPMENT S.A. i została powołana w celu wynajmu pawilonu handlowego w Starachowicach dla potrzeb sieci handlowej branży „Dom i Ogród”.

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

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

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

Tabela: Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 30.06.2020r

Nazwa podmiotu	Kapitał zakładowy	Wartość nominalna udziałów	Udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale zakładowym
MARYWILSKA 44 Spółka z o.o.	70 000	*66 990	100,0%
JHM 1 Spółka z o.o.	9 001	9 001	100,0%
JHM 2 Spółka z o.o.	10 300	10 300	100,0%

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

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

3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY JHM DEVELOPMENT

3.1. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT wg stanu na 30.06.2020 i 31.12.2019.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 30 czerwca 2020 i 31 grudnia 2019 roku

AKTYWA	30.06.2020	% udział w całości aktywów	31.12.2019	% udział w całości aktywów	Zmiana	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	257 738	48,3%	257 049	50,3%	689	0,3%
Rzeczowe aktywa trwałe	15 291	2,9%	13 121	2,6%	2 170	16,5%
Nieruchomości inwestycyjne	225 007	42,2%	226 532	44,4%	-1 525	-0,7%
Wartości niematerialne	744	0,1%	821	0,2%	-77	-9,4%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	5 128	1,0%	3 717	0,7%	1 411	38,0%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	11 012	2,1%	12 276	2,4%	-1 264	-10,3%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	556	0,1%	581	0,1%	-25	-4,3%
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek niesklasyfikowane (w tym rozliczenie międzyokresowe)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Aktywa obrotowe, w tym:	275 722	51,7%	253 595	49,7%	22 128	8,7%
Zapasy	248 850	46,6%	222 199	43,5%	26 652	12,0%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	521	0,1%	0	0,0%	521	100,0%
Należności handlowe i pozostałe należności	11 130	2,1%	19 272	3,8%	-8 142	-42,2%
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 563	2,5%	11 659	2,3%	1 904	16,3%
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek niesklasyfikowane (w tym rozliczenie międzyokresowe)	1 658	0,3%	465	0,1%	1 193	256,6%
Aktywa razem	533 460	100,0%	510 643	100,0%	22 817	4,5%

Powyższa tabela przedstawia wartości, strukturę oraz zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych aktywów Grupy. W pierwszym półroczu 2020 roku odnotowano wzrost wartości aktywów Spółki o 22,8 mln zł. Przy niemal niezmienionej wartości aktywów stałych nastąpił wzrost wartości aktywów obrotowych o kwotę 22,1 mln zł, gdzie wzrost wartości zapasów wyniósł 26,7 mln zł.

W pozycji bilansowej *Zapasy* w porównaniu do stanu na koniec 2019 roku – przy podobnej wartości kategorii Towary (obejmującej wartość gruntów i udziałów w gruntach) 56,5 mln zł, w kategorii Produkty deweloperskie (obejmującej wartość gotowych lokali) nastąpił spadek o 23,9 mln zł (do 43,2 mln zł). Największy wzrost nastąpił w kategorii Półprodukty i produkty w toku – o 49,6 mln zł (do wartości 149,1 mln zł).

Te zmiany odzwierciedlają wysokie w I półroczu 2020 roku tempo akcji inwestycyjnej prowadzonej przez Spółkę w tym okresie oraz poziomu sprzedaży mieszkań gotowych.

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

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

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

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 30 czerwca 2020 i 31 grudnia 2019 roku.

Wyszczególnienie	30.06.2020	% udział w całości pasywów	31.12.2019	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	369 284	69,2%	367 069	71,9%	2 216	0,6%
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	71 185	13,3%	70 920	13,9%	265	0,4%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 107	1,9%	9 509	1,9%	598	6,3%
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	38	0,0%	58	0,0%	-20	-34,5%
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	58 361	10,9%	58 915	11,5%	-554	-0,9%
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	2 679	0,5%	2 438	0,5%	241	9,9%
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	92 991	17%	72 655	14,2%	20 337	28,0%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	159	0,0%	287	0,1%	-128	-44,6%
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	5 735	1,1%	6 102	1,2%	-367	-6,0%
Zobowiązania handlowe i pozostałe	86 998	16,3%	65 543	12,8%	21 456	32,7%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	0,0%	588	0,1%	-588	-100,0%
Inne rezerwy i zobowiązania (w tym rozliczenia międzyokresowe)	99	0,0%	135	0,0%	-36	-26,7%
PASYWA razem	533 460	100,0%	510 643	100,0%	22 817	4,5%

Działalność Spółki w dużym stopniu była finansowana kapitałem własnym. Jego udział na 30.06.2020r wynosił 69,2% wartości *Pasywów razem*.

Przy podobnej strukturze pasywów w pierwszym półroczu 2020 roku największą zmianę odnotowano w kategorii *Zobowiązań handlowych i finansowych*. Wiąże się to zarówno z wykorzystaniem na realizowane inwestycje wpłat dokonywanych przez klientów na rachunki powiernicze, jak i z

zaciąganiem kredytów bankowych na realizowane inwestycje w Katowicach, Żyrardowie, Sochaczewie oraz Łodzi, Koninie i Bydgoszczy.

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Spółek Grupy za I półrocze 2020r i 2019r

Wyszczególnienie	Okres 01.01.2020 30.06.2020	Rentowność sprzedaży	Okres 01.01.2019 30.06.2019	Rentowność sprzedaży	Zmiana	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	51 655	-	46 952	-	4 703	10,0%
Zysk na sprzedaży	10 662	20,6%	15 238	32,5%	-4 576	-30,0%
Zysk operacyjny EBIT	5 987	11,6%	8 848	18,8%	-2 861	-32,3%
Zysk przed opodatkowaniem	3 677	7,1%	7 062	15,0%	-3 385	-47,9%
Zysk netto	2 215	4,3%	5 773	12,3%	-3 558	-61,6%

W pierwszym półroczu 2020 roku Grupa Kapitałowa odnotowała wzrost przychodów ze sprzedaży w stosunku do porównywalnego okresu poprzedniego roku. Wzrost o 10,0% (czyli o 4,7 mln zł) przychodów ze sprzedaży jest głównie efektem wzrostu sprzedaży gotowych mieszkań o 12,1 mln zł, przy jednoczesnym spadku o 7,4 mln zł przychodów w segmencie wynajmu nieruchomości. Spadek przychodów w tym segmencie związany jest ze skutkami pandemii COVID-19 dotyczącymi głównie spółki MARYWILSKA 44.

W raportowanym okresie aktami notarialnymi przenoszącymi własność przekazano 121 lokali mieszkalnych i 54 garaże/miejsca postojowe. W analogicznym okresie roku 2019 przekazano klientom 88 lokali mieszkalnych i 42 garaże/miejsca postojowe.

Grupa kapitałowa JHM DEVELOPMENT w I półroczu 2020 roku wypracowała zysk operacyjny w wysokości 6,0 mln zł, w porównaniu do 8,9 mln zł w poprzednim roku. Zysk netto wyniósł 2,2 mln zł w roku 2020 a 5,8 mln zł w roku 2019.

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi.

W I połowie 2020 roku spółki Grupy Kapitałowej terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 69,2% finansowana ze środków własnych. Finansowanie projektów zarówno deweloperskich jak i budowa obiektów komercyjnych odbywa się głównie z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytów bankowych.

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

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności Spółek przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia spółek grupy JHM DEVELOPMENT

Wyszczególnienie	30.06.2020	31.12.2019
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,31	0,28
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,13	0,14
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,17	0,14
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	0,44	0,39

Za wyjątkiem wskaźnika zadłużenia długoterminowego, który pozostał na niemal niezmiennym poziomie, wskaźniki zadłużenia Grupy na koniec I półrocza 2020 roku uległy nieznacznemu wzrostowi - w wyniku wzrostu zobowiązań finansowych związanych z zaciąganiem kredytów bankowych udzielonych na finansowanie inwestycji deweloperskich.

Tabela: Wskaźniki płynności spółek grupy JHM DEVELOPMENT

Wyszczególnienie	30.06.2020	31.12.2019
Wskaźnik płynności bieżącej <i>Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe</i>	2,97	3,50
Wskaźnik przyspieszonej płynności <i>Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,27	0,43
Wskaźnik płynności środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,15	0,16

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

Pozostałe wskaźniki płynności uległy obniżeniu w porównaniu do okresu porównywalnego, ze względu na wzrost *Zobowiązań krótkoterminowych* – głównie w zakresie wzrostu poziomu wykorzystania kredytów na realizowane inwestycje.

4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU

4.1. Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w I półroczu 2020 roku skupiała się głównie na realizacji inwestycji deweloperskich w następujących lokalizacjach: Katowice, Łódź, Konin, Żyrardów, Sochaczew, Zakopane. W drugim kwartale br. do oferty sprzedaży trafiła pierwsza inwestycja Spółki w Bydgoszczy.

Spółka od początku swojej działalności działała w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski centralnej, znajdujących się w sąsiedztwie dużych aglomeracji miejskich oraz wybiórczo w innych rejonach o dużym potencjale gdzie możliwa jest realizacja atrakcyjnych marż.

Nie rezygnując ze swoich dotychczasowych rynków, od kilku lat JHM DEVELOPMENT realizuje zmodyfikowaną strategię rozwoju, stawiając na inwestycje deweloperskie lokalizowane w dużych miastach. Pierwszym takim projektem była budowa I etapu Osiedla *Twoja Dolina* w Katowicach - mieście liczącym ponad 300 tys. mieszkańców, wchodzącym w skład aglomeracji górnośląskiej.

Obecnie realizowany jest drugi etap osiedla *Twoja Dolina* w Katowicach, czwarty etap Osiedla Diamentowego w Koninie, osiedle domów jednorodzinnych w Łodzi, osiedle *Aura Towers* w Bydgoszczy, inwestycja *Nowa Strefa* w Żyrardowie oraz *Apartamenty Żeromskiego* w Sochaczewie.

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

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

Projekty realizowane są etapami w miarę osiągnięcia odpowiedniego poziomu sprzedaży. Realizacja kolejnych budynków w prowadzonych inwestycjach rozpoczyna się po osiągnięciu min. 60% poziomu sprzedaży lokali mieszkalnych.

Poza tymi inwestycjami w pierwszym półroczu 2020 roku działalność handlowa JHM DEVELOPMENT S.A. prowadzona była również w oparciu o inwestycje zrealizowane w poprzednich okresach i znajdujące się w aktualnej ofercie Spółki.

4.2. Działalność spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

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

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

Działalność Spółki polega na zarządzaniu obiektem Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 o łącznej powierzchni najmu 62 126 m² oraz Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni użytkowej 12 084 m², łącznie powierzchnia użytkowa kompleksu handlowego obejmuje 74 210 m² powierzchni użytkowej oraz naziemne miejsca parkingowe. Obecnie, w Centrum Handlowym MARYWILSKA 44, Spółka posiada 1 348 lokali handlowych o pow. od 20 m² do 1 870 m² oraz 17 lokali handlowych na terenie Parku Handlowego MARYWILSKA 44 o pow. od 80 m² do 2 268 m².

Podmioty stanowiące bazę najemców Spółki posiadają wieloletnie doświadczenie rynkowe oraz w dużej mierze stałych klientów, zarówno mieszkańców Warszawy i okolic oraz innych części Polski jak i cudzoziemców. Atutem są oferowane ceny i różnorodność asortymentowa w wielu branżach.

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

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

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

W pierwszych miesiącach br. Centrum odwiedzało średnio 480.000 osób w miesiącu, co daje w skali roku liczbę niemal 6 mln klientów. Sytuacja uległa zmianie od marca 2020r na skutek wpływu pandemii COVID-19. Szczegóły wpływu pandemii zostały przedstawione w dodatkowym rozdziale.

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

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

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

W ramach dywersyfikacji działalności podstawowej w Grupie JHM DEVELOPMENT do realizacji projektów inwestycyjnych w segmencie rynkowym wynajmu nieruchomości komercyjnych powołana została spółka celowa JHM 1 Sp. z o. o. Pierwszym projektem inwestycyjnym zrealizowanym przez Spółkę był pawilon handlowo-usługowy branży „Dom i Ogród” w Starachowicach. Obiekt został przekazany do użytkowania najemcy pod koniec 2012r. Pierwszym najemcą była sieć handlowa NOMI. Na początku roku 2017 nastąpiła zmiana najemcy i od lutego 2017 r. nowym najemcą jest sieć handlowa BRICOMARCHÉ, z którym została podpisana umowa najmu na okres 10 lat z opcją przedłużenia o kolejne 10 lat oraz o następne 10 lat.

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

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

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

Obecnie obiekt handlowy skomercjalizowany jest w ponad 95%. Poza głównym najemcą jakim jest sieć handlowa BIEDRONKA, działają tu najemcy z następujących branż: farmaceutycznej, gastronomicznej, rekreacyjno-sportowej (ośrodek fitness) oraz solarium.

4.5. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy

Strukturę przychodów ze sprzedaży oraz rentowność wg segmentów działalności dla Spółek Grupy w I połowie 2020 roku w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku przedstawiają poniższe tabele:

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

Wyszczególnienie	Wartość sprzedaży 01.01- 30.06.2020	Struktura sprzedaży	Wartość sprzedaży 01.01- 30.06.2019	Struktura sprzedaży
Działalność deweloperska	35 827	69,2%	23 693	50,4%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	15 835	30,7%	23 267	49,5%
RAZEM	51 662	100,0%	46 960	100,0%

W I półroczu 2020 roku spółki Grupy JHM DEVELOPMENT wypracowały przychody ze sprzedaży w wysokości 51,7 mln zł co stanowi wzrost przychodów o 10,0% w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku.

Struktura sprzedaży realizowanej przez Grupę w pełni odzwierciedla charakter działalności – działalność deweloperską oraz usługi wynajmu powierzchni handlowych. W strukturze sprzedaży spółek Grupy Kapitałowej w I połowie 2020 roku działalność deweloperska wraz z powiązaną z nią sprzedażą materiałów i towarów, stanowiącą wartość gruntów i udziałów w gruncie związanych ze sprzedawanym lokalem, wygenerowała 69,2% całkowitych przychodów Grupy, co stanowi istotną zmianę w stosunku do poprzedniego roku, gdzie przychody z obydwu segmentów działalności rozkładały się niemal równo po połowie.

Wzrostowi przychodów z działalności deweloperskiej o 51,2% - z 23,7 mln zł do 35,8 mln zł, towarzyszył spadek przychodów z działalności związanej z najmem nieruchomości inwestycyjnych o 32,1% - z 23,3 mln zł do 15,8 mln zł. Wspomniany spadek był skutkiem wprowadzenia restrykcji dotyczących działalności najemców w kompleksie handlowym MARYWILSKA 44. Restrykcje te miały na celu walkę z koronawirusem SARS-CoV-2.

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

Wyszczególnienie	Zysk/Strata na sprzedaży 01.01-30.06.2020	Rentowność sprzedaży	Zysk/Strata na sprzedaży 01.01-30.06.2019	Rentowność sprzedaży
Działalność deweloperska	8 174	22,8%	6 302	26,6%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	2 495	15,9%	8 943	38,5%
RAZEM	10 669	20,7%	15 245	32,5%

Jak wynika z powyższego zestawienia wypracowany w pierwszym półroczu 2020 całkowity zysk na sprzedaży obniżył się z 15,3 mln zł w roku 2019 do 10,7 mln zł w roku 2020. W ramach działalności deweloperskiej wypracowany został zysk na sprzedaży w wysokości 8,2 mln zł w porównaniu do zysku w wysokości 6,3 mln zł w roku poprzednim. Natomiast w ramach działalności wynajmu zysk z 8,9 mln zł obniżył się do 2,5 mln zł.

Obydwa segmenty działalności zanotowały spadek rentowności na sprzedaży – w działalności deweloperskiej o 3,8 p.p., a w działalności wynajmu o 22,6 p.p. Sumaryczna rentowność działalności uległa obniżeniu z 32,5% do 20,7%.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Na dzień 30.06.2020r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zakończyła realizację 27 inwestycji deweloperskich obejmujących 37 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz 76 domów jednorodzinnych.

Inwestycje zrealizowane przez JHM DEVELOPMENT S.A. obejmowały łącznie 2 734 lokale i ponad 148 928 m² PUM. Lokale powstały w ramach projektów deweloperskich prowadzonych i oddanych do użytkowania w latach poprzednich.

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

Tabela: Wykaz zrealizowanych projektów deweloperskich oraz liczba lokali sprzedanych na dzień 30.06.2020r

LP	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia PUM w m ²	Liczba lokali sprzedana	Liczba lokali do sprzedania
1	BRZEZINY ul. Głowackiego	Wielorodzinne	128	6 933	128	0
2	ŻYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego	Wielorodzinne	83	4 409	83	0
3	RUMIA ul. Dębogórska Etap I	Wielorodzinne	244	12 987	241	3
4	SKIERNIEWICE ul. Trzcńska	Wielorodzinne	159	8 552	159	0
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności	Wielorodzinne	32	1 790	32	0
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza Wlk	Wielorodzinne	34	1 858	34	0
7	HEL ul. Steyera	Apartamenty	106	3 496	86	20
8	BEŁCHATÓW ul. Hubala	Wielorodzinne	125	6 550	125	0
9	SKIERNIEWICE ul. Rawska	Wielorodzinne	172	9 034	172	0
10	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	Domy jednorodzinne	73	10 503	73	0
11	RUMIA ul. Jagiełły/Bony	Domy jednorodzinne	3	486	3	0
12	ŻYRARDÓW ul. Okrzei I Etap	Wielorodzinne	88	4 316	88	0
13	KONIN ul. Berylowa Etap I	Wielorodzinne	144	7 384	143	1
14	ŁOWICZ ul. Medyczna 12	Wielorodzinne	25	1 383	25	0
15	KONIN ul. Berylowa Etap II	Wielorodzinne	144	7 389	143	1
16	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap I	Wielorodzinne	208	11 116	198	10
17	ŁOWICZ ul. Bonifraterska	Wielorodzinne	25	1 398	25	0
18	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	Wielorodzinne	237	11 987	218	19
19	SKIERNIEWICE ul. Kopernika	Wielorodzinne	34	1 787	34	0
20	BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 2	Wielorodzinne	56	2 838	55	1
21	ŻYRARDÓW ul. Okrzei II Etap	Wielorodzinne	34	1 933	34	0
22	ŁOWICZ ul. Medyczna 10	Wielorodzinne	30	1 406	30	0
23	ŻYRARDÓW ul. Okrzei III Etap	Wielorodzinne	70	3 977	64	6
24	BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 4/6	Wielorodzinne	72	4 129	34	38
26	SKIERNIEWICE ul. Reymonta	Wielorodzinne	212	11 748	166	46
25	RUMIA ul. Dębogórska Etap III	Wielorodzinne	74	3 541	30	44
27	KONIN ul. Berylowa Etap III	Wielorodzinne	122	5 998	94	28
RAZEM			2 734	148 928	2 517	217

Na dzień 30.06.2020r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiadała w sprzedaży lokale mieszkalne w 13 zakończonych inwestycjach, obejmujących 15 budynków mieszkalnych. Stanowi to ofertę łącznie 217 gotowych lokali w budynkach wielorodzinnych.

Na dzień 30.06.2020 JHM DEVELOPMENT S.A. przy udziale touroperatora *Sun&Snow* sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie wynajmuje 20 apartamentów turystycznych zlokalizowanych w obiekcie „Foka” położonym w miejscowości Hel na Półwyspie Helskim. Przychody generowane w ramach tej działalności ujęte są w kategorii Sprzedaż usług wynajmu.

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Podstawowym segmentem działalności spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. jest wynajem powierzchni handlowych na terenie kompleksu handlowego, w skład którego wchodzi Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 oraz Wodny Park Handlowy MARYWILSKA 44 zlokalizowane w Warszawie, w dzielnicy Białołęka, przy ul. Marywilskiej. Główny udział w strukturze sprzedaży Spółki stanowi przychód z wynajmu powierzchni oraz związane z tym opłaty eksploatacyjne oraz opłaty za prawa do lokali. Jest to podstawowa działalność prowadzona przez Spółkę i przychody osiągnięte z tej działalności stanowią niemal 100% sprzedaży. Jednorazowa opłata za prawo do lokali uzależniona jest od liczby wynajętych lokali.

Rentowność działalności operacyjnej MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w I połowie 2020 roku była determinowana małą rotacją najemców w Centrum Handlowym oraz przychodami od nowych najemców w Parku Handlowym. Z większością najemców podpisano w 2016 roku kontynuację umów najmu, które zazwyczaj podpisywane są na okres 5 lub 10 lat. Zarząd Spółki kontynuował działania mające na celu ustabilizowanie składu najemców i przedłużanie współpracy z najemcami, którzy osiągając dobre efekty w swojej działalności handlowej są dobrymi płatnikami czynszu.

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

JHM 1 Sp. z o.o.

Pierwsze półrocze 2020r było kolejnym okresem prowadzenia działalności polegającej na wynajmie powierzchni handlowej na rzecz sieci handlowej branży „Dom i Ogród” w obiekcie zlokalizowanym w Starachowicach. Od lutego 2017r jedynym najemcą obiektu jest sieć handlowa BRICOMARCHÉ, z którym została podpisana umowa najmu na okres 10 lat z opcją przedłużenia o kolejne 10 lat, a następnie o kolejne 10 lat.

Wynajem powierzchni handlowych jest podstawowym i jedynym segmentem działalności Spółki.

JHM 2 Sp. z o.o.

Podstawowym obszarem działalności spółki JHM 2 Sp. z o.o. jest zarządzanie obiektami wynajętymi częściowo na potrzeby prowadzenia działalności handlowej pod marką BIEDRONKA oraz na potrzeby innych najemców.

Wynajem przez głównego najemcę, sieć BIEDRONKA, odbywa się w oparciu o dziesięcioletnią umowę najmu, zawierającą możliwość jej przedłużenia na kolejny okres dziesięcioletni. Umowa najmu reguluje również odpowiedzialność stron za czynności i ponoszone koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w stanie wymaganym do prowadzenia przez najemcę działalności. Głównym obszarem działalności jest obecnie zarządzanie obiektem handlowym *Centrum Janowo*, typu *convenience* położonymi w Rumi.

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

4.6. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

4.6.1. Odbiorcy

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

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

4.6.2. Dostawcy

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

Nie występuje uzależnienie od żadnego z dostawców.

4.7. Wpływ pandemii COVID-19 na działalność spółek grupy JHM DEVELOPMENT

JHM DEVELOPMENT S.A.

Wprowadzenie stanu epidemii nie spowodowało konieczności zawieszenia działalności JHM DEVELOPMENT S.A., jednak wpłynęło na działalność Spółki i zachowania klientów, w tym przede wszystkim na sprzedaż produktów znajdujących się w ofercie Spółki.

Kluczowym aspektem jest silny spadek popytu na produkty Spółki, to jest mieszkania w budynkach wielorodzinnych i domy jednorodzinne poczynając od marca br. Potencjalni klienci w związku z niepewnością zatrudnienia oraz swojej sytuacji osobistej często rezygnowali z zakupu mieszkania lub przekładali decyzje zakupowe na później. Dotyczyło to szczególnie pierwszych kilku tygodni po ogłoszeniu ograniczeń związanych z pandemią. Na skutek pandemii Spółka odnotowała wówczas znaczący spadek liczby oraz wartości zawartych umów sprzedaży lokali mieszkalnych. O ile w lutym (ostatni miesiąc bez wpływu pandemii) wartość podpisanych umów przedwstępnych i deweloperskich wyniosła 13 488 tys. zł, to już w marcu wartość ta spadła do kwoty 4 258 tys. zł (spadek o 68%), a w kwietniu do kwoty 2 316 tys. zł (spadek o 83% w stosunku do lutego).

Szereg klientów ze względu na obawy związane z szerzeniem się COVID-19 oraz swoją sytuacją osobistą z tym związaną zrezygnowała z zakupu lub odłożyła decyzję na przyszłość – umowy przedwstępne i rezerwacyjne rozwiązane przez klientów Spółki na skutek wystąpienia pandemii w tym okresie osiągnęły wartość 4 309 tys. zł.

Innym negatywnym skutkiem nowej sytuacji było również ograniczenie możliwości wywiązywania się części klientów ze zobowiązań wynikających z zawartych już umów sprzedaży. Banki kredytujące nabywców mieszkań zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów, a sam proces uzyskania i wypłaty kredytu uległ znacznemu wydłużeniu. Jednocześnie część klientów nie wywiązywała się w terminie z płatności na skutek zatorów płatniczych powstałych w gospodarce. W rezultacie w miesiącu marcu spółka nie otrzymała należnych płatności od klientów indywidualnych w wysokości 1 847 tys. zł, a w miesiącu kwietniu kolejnych 1 438 tys. zł.

Wspomniana sytuacja uległa w kolejnych miesiącach stopniowej poprawie i Spółka ocenia, że niższe tempo sprzedaży oraz problemy z płatnościami utrzymają się jeszcze przez kilka kolejnych miesięcy. Ustabilizowanie się sytuacji gospodarczej po zniesieniu stanu epidemii wpłynie na stopniową poprawę nastrojów konsumenckich i ponowny wzrost liczby sprzedawanych lokali mieszkalnych

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Spółka MARYWILSKA 44 podjęła szereg działań mających na celu ograniczenie kosztów i wydatków związanych ze zmieniającą się sytuacją na rynku wynajmu nieruchomości. Między innymi Spółka zwróciła się z wnioskiem o uzyskanie pomocy publicznej w postaci umorzenia części opłat należnych wobec administracji publicznej i stanowiących koszty działalności Spółki w pierwszym półroczu 2020 roku. Spółka szacuje, że otrzymane wsparcie wyniesie ok. 1 300 tys. PLN. Zarząd Spółki uważa, że na dzień publikacji nie istnieje wystarczająca pewność co do otrzymania wsparcia, dlatego zakwalifikowane zostało ono jako aktywo warunkowe w sprawozdaniu finansowym za bieżący rok obrotowy i zostanie zaprezentowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie jego otrzymania bądź otrzymania wystarczającej pewności odnośnie jego uzyskania.

JHM 1 Sp. z o.o.

Spółka JHM 1 Sp. z o.o. zarządza nieruchomością położoną w Starachowicach przy ul. Radomskiej, wynajmowaną jednemu najemcy, który pod marką BRICOMARCHÉ prowadzi działalność handlową w branży budowlanej. Wprowadzone 13 marca 2020r., w ramach walki z epidemią COVID-19, zakazy prowadzenia działalności gospodarczej nie dotknęły branży budowlanej w istotny sposób. Najemca i wynajmujący wspólnie uzgodnili proporcjonalne do czasu trwania zakazu w miesiącu kwietniu obniżenie czynszu najmu za ten miesiąc. Ze względu na mało istotną wartość tej obniżki, fakt ten nie zaważył znacząco na uzyskanych przychodach raportowanego okresu oraz na wypracowanych wynikach finansowych.

JHM 2 Sp. z o.o.

Spółka JHM 2 Sp. z o.o. zarządza obiektem handlowym Centrum Janowo położonym w Rumi przy ul. Dębogórskiej, w którym wynajmuje lokale kilku najemcom prowadzącym działalność handlową i usługową w różnych branżach. Głównym, generującym istotną część przychodów spółki najemcą jest market z branży spożywczej sieci BIEDRONKA. Ta branża nie podlegała żadnym zakazom prowadzenia działalności związanymi z epidemią COVID-19, podobnie jak działalność drugiego istotnego najemcy – apteki.

Wprowadzony w związku z epidemią COVID-19 na terenie Polski w okresie od 14 marca 2020r do 06 czerwca 2020r zakaz prowadzenia działalności objął trzech najemców prowadzących w Centrum Janowo działalność gospodarczą w branży fitness, a od kwietnia kosmologii oraz solarium. W tym okresie, w odniesieniu do tych najemców czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne nie były naliczane.

Opisane powyżej okoliczności wpłynęły na osiągnięte wyniki spółki JHM 2 Sp. z o.o. – spadek przychodów oraz obniżenie zysku brutto na sprzedaży, jednak ze względu na niższe koszty finansowe wypracowany wynik finansowy netto pozostał na satysfakcjonującym poziomie.

4.8. Perspektywy rozwoju działalności Grupy JHM DEVELOPMENT w latach 2020-2022

Podstawowym celem Grupy niezmiennie pozostaje rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. By osiągnąć ten cel grupa kapitałowa JHM DEVELOPMENT planuje dalsze rozszerzanie skali działalności deweloperskiej oraz nie wyklucza w przyszłości budowy i wynajmu obiektów handlowo-usługowych.

JHM DEVELOPMENT S.A.

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

- Dalszy rozwój działalności deweloperskiej w miastach mniejszych i średniej wielkości, szczególnie tych, które są zlokalizowane w pobliżu większych aglomeracji miejskich. Takie lokalizacje pozwalają na zyskową realizację projektów deweloperskich przy zmniejszonym poziomie ryzyka. W miastach mniejszych i średniej wielkości ceny gruntów są umiarkowane, a więc łatwiej zgromadzić wkład własny na zakup gruntu i rozpoczęcie inwestycji. W takich lokalizacjach często występuje ograniczona konkurencja, a koszt usług i materiałów budowlanych jest nieco niższy niż w największych aglomeracjach Polski. Przykładem realizacji tej koncepcji są projekty zakończone w miastach takich jak Bełchatów, Brzeziny, Łowicz, Konin, Rawa Mazowiecka, Rumia, Skierniewice czy Żyrardów.

Na dzień 30.06.2020r Spółka posiada bank ziemi obejmujący 46,54 ha przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (jedno- i wielorodzinną) oraz komercyjną.

Pozwala to zrealizować w przyszłości inwestycje deweloperskie obejmujące 2 091 lokali mieszkalnych o powierzchni ponad 116,4 tys. m² PUM.

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

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

Poniżej przedstawiono dane dotyczące inwestycji deweloperskich będących w trakcie realizacji na dzień 30.06.2020r.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 30.06.2020r

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m ²]	Liczba lokali
1	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap II	0,5016	wielorodzinna	7 076	116
2	ZAKOPANE ul. Szymony	0,9860	mieszkaniowa i usł	8 734	241
3	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap I	5,7443	domy jednorodzinne	6 591	39
4	KONIN ul. Topazowa Etap IV	0,6124	wielorodzinna	5 998	122
5	ŻYRARDÓW ul. Ks. J. Popiełuszki	0,3139	wielorodzinna	4 838	98
6	SOCHACZEW ul. Żeromskiego	0,1198	wielorodzinna	1 499	27
7	BYDGOSZCZ ul. Fordońska	0,9519	mieszkaniowa i usł	15 493	312
RAZEM		9,2299		50 229	955

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

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji na lata 2020-2021

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m ²]	Liczba lokali
1	KONIN ul. Beryłowa Etap V	0,4001	wielorodzinna	2 828	55
3	ŁÓDŹ ul. Źródłowa	0,6627	wielorodzinna	9 734	180
2	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej	1,2253	wielorodzinna	14 900	290
4	BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca	0,4137	wielorodzinna	6 554	119
5	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap I	0,6390	wielorodzinna	5 547	106
6	ŻYRARDÓW ul. Legionów Polskich	0,5476	wielorodzinna	9 066	172
7	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap II	6,8560	domy jednorodzinne	8 292	42
8	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap II	1,0673	wielorodzinna	9 265	172
RAZEM		11,8117		66 187	1 136

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

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

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Spółka działa na rynku wynajmu powierzchni handlowych. Mimo dużej konkurencji Spółka ma znaczący udział w rynku i aktywnie zarządzając aktualnym portfelem nieruchomości komercyjnych generujących przychody z najmu, dąży do maksymalizacji wydajności i efektywności operacyjnej, dywersyfikacji ryzyka najemców i zwiększania przychodów z najmu.

W ocenie Zarządu Spółki do głównych czynników, które będą miały wpływ na rozwój działalności i osiągnięte wyniki w II połowie roku 2020 i w kolejnych latach to:

- Rozwój pandemii wirusa COVID-19 w Warszawie, w Polsce i na świecie,
- Wprowadzone obostrzenia w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej przez najemców centrum na skutek pandemii COVID,
- Zachowania konsumentów – potencjalna zmiana trendów zakupowych poprzez ograniczenie czasu spędzanego w galeriach handlowych,
- Utrzymanie wysokiego wskaźnika komercjalizacji kompleksu handlowego MARYWILSKA 44,
- Sytuacja makroekonomiczna na rynku polskim – w tym koniunktura w sektorze wynajmu powierzchni handlowych,
- Zwiększenie obecności Spółki MARYWILSKA 44 na rynku nieruchomości,

Strategia Spółki na najbliższy rok zakłada utrzymanie wysokiego poziomu komercjalizacji kompleksu handlowego przy stopniowym ograniczaniu rabatów przyznawanych najemcom, co zapewni stopniowy powrót do poziomu przychodów i rentowności realizowanych w roku 2019. Spółka będzie nadal aktywnie zarządzać swoim bieżącym i przyszłym portfelem nieruchomości komercyjnych generujących przychody z najmu w celu zmaksymalizowania wydajności i efektywności operacyjnej, dywersyfikacji ryzyka najemców i zwiększenia przychodów z najmu. Spółka zamierza zwiększyć wartość portfela nieruchomości poprzez zarządzanie swoimi aktywami. Działania te obejmują m.in.:

- oprawę i utrzymanie wskaźników powierzchni wynajętych w kompleksie handlowym MARYWILSKA 44, przy zachowaniu najlepszych możliwych do uzyskania na rynku warunków najmu;
- poprawę ściągalności należności poprzez utrzymanie dobrych relacji z najemcami i współpracę z nimi w celu poprawy ich wyników;
- podejmowanie starań w celu zapewnienia niskich i efektywnych kosztów poprzez zastosowanie energooszczędnych technologii i optymalizację kosztów napraw i konserwacji nieruchomości;
- optymalizację kosztów administracyjnych, jeżeli tylko będzie to możliwe;
- optymalizację kosztów finansowania poprzez zmniejszenie skali zadłużenia i jego refinansowanie, jeżeli będzie to tylko możliwe,
- systematyczne prowadzenie działań promocyjno-reklamowych zgodnych z wewnętrznym planem marketingowym, którego głównym celem jest wspieranie wynajmu lokali handlowych oraz utrzymanie dobrego poziomu komercjalizacji obiektów handlowych i utrzymanie wysokiego wskaźnika odwiedzalności klientów,
- umocnienie pozycji lidera na rynku nieruchomości

Zarząd uważa, że długoterminowe aktywne zarządzanie nieruchomościami stanowi niezwykle ważny element strategii Spółki. Spółka będzie również wykorzystywała inne możliwości zwiększania wartości swojego biznesu, wraz z pojawianiem się takich możliwości. Spółka finansuje swój rozwój oraz bieżącą działalność ze środków własnych oraz przy wykorzystaniu kredytów bankowych. Wysokość pozyskanych środków finansowych jest wystarczająca na realizację postawionych i planowanych celów Spółki oraz zapewnia bezpieczeństwo finansowego Spółki w najbliższej przyszłości.

Z uwagi na wprowadzony stan epidemiologiczny plany inwestycyjne Spółki zostały rozłożone na dłuższy okres umożliwiając ich realizację bez nadmiernych obciążeń finansowych. Spółka zgodnie z przyjętą strategią rozwoju realizuje i będzie realizowała następujące zadania inwestycyjne:

- o kontynuację wymiany dotychczasowego oświetlenia wewnętrznego w budynku CH MARYWILSKA 44 na oświetlenie LED
- o kontynuacja remontów bieżących w częściach wspólnych Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 (wymiana posadzek, malowanie),
- o kontynuacja remontu membrany dachowej,
- o kontynuację naprawy odwodnień liniowych na parkingu na terenie kompleksu handlowego MARYWILSKA 44,
- o remont i naprawę części urządzeń klimatyzacyjnych
- o modernizacja oświetlenia awaryjnego na terenie CH MARYWILSKA 44,
- o modernizacja systemu monitoringu wizyjnego CCTV
- o zapewnienie urządzeń i oznakowani oraz środków ochrony osobistej zgodnie z wytycznymi Głównego Inspektora Sanitarnego

Pomimo pandemii Zarząd Spółki realizuje przyjętą strategię rozwoju Spółki. Strategią Zarządu jest zapewnienie trwałego wzrostu wartości Spółki przez dalszy rozwój działalności, zwiększenie udziału w rynku i umacnianie pozycji rynkowej przy jednoczesnej koncentracji na efektywności procesów finansowych.

Zarząd realizował oraz określił główne cele strategiczne Spółki na lata następne :

- o dążenie do maksymalizacji wskaźnika komercjalizacji centrum przy utrzymaniu atrakcyjnych stawek czynszowych,
- o umocnienie pozycji na warszawskim rynku nieruchomości
- o wzrost rentowności Spółki MARYWILSKA 44
- o kontynuacja budowy wartości własnych marek na bazie zdobytych doświadczeń

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

Udział Grupy JHM DEVELOPMENT w segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych w ramach spółek celowych, takich jak JHM 1 czy JHM 2 jest rozszerzany i stanowi dodatkowy, w stosunku do działalności deweloperskiej, strumień stabilnych przychodów Grupy. Podstawowym zadaniem spółek celowych powołanych do zarządzania wynajmowanymi obiektami z przeznaczeniem pod wynajem dla dużych sieci handlowych jak BIEDRONKA i BRICOMARCHÉ jest rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. Aby osiągnąć ten cel Zarządy Spółek planują dalszy rozwój skali działalności oraz nie wykluczają budowy kolejnych obiektów handlowo-usługowych z przeznaczeniem ich pod wynajem dla dużych sieci handlowych. Realizacja tych planów odbywać się może w przyszłości zarówno w oparciu o nowo pozyskiwane tereny pod budowę takich pawilonów handlowych w atrakcyjnych lokalizacjach, jak również w oparciu o własny bank ziemi.

4.9. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

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

W latach 2020 – 2022 spółka dominująca Grupy będzie kontynuowała rozpoczęte i uruchomi realizację nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Katowicach, Łodzi, Koninie, Żyrardowie, Sochaczewie, Bydgoszczy i Zakopanem, a także na zakupionych w roku 2020 i w poprzednich latach działkach położonych w: Gdańsku, Żyrardowie, Bydgoszczy, a następnie w Skierniewicach i Katowicach, dla których to lokalizacji obecnie odbywa się przygotowanie dokumentacji niezbędnej dla uruchomienia realizacji projektu deweloperskiego.

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

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

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

4.10. 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 bardzo dobrą koniunkturę nakłada się zaostrenie polityki wielu banków dotyczące kredytobiorców, będące następstwem kryzysu finansowego z lat ubiegłych. Rosnące wymagania banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych powodują, że wiele osób nie ma zdolności kredytowej. W efekcie takiego

podejścia wielu potencjalnych klientów deweloperów nie jest w stanie uzyskać potrzebnego kredytu na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach.

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

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

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

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

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

4.10.4. 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

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

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

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

4.10.6. 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, a także rozbieżności w orzecznictwie sądowym, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa podatkowego, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji. Występowanie zmian przepisów prawa, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, a w szczególności prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

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

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

Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchYLENIA. 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 wydawanie warunków zabudowy),
- klęski żywiołowe na terenach gdzie Spółka prowadzi działalność.

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich i komercyjnych,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich i projektów handlowo-usługowych zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- zmiany i wygaszanie programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach (np. program „Mieszkanie dla Młodych”), jak również uruchamianie programów mających charakter konkurencyjny do działalności deweloperów (np. program „Mieszkanie Plus”),
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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

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

4.10.9. 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, pozwolenie na budowę),
- możliwość zapewnienia wymaganego wkładu własnego i uzyskania finansowania bankowego na realizację projektów.

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

4.10.10. Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych

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

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

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

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

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

4.10.12. 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 poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów.

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

4.10.14. 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 któregośkolwiek 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 5 lat.

Ponadto na podstawie art. 649¹ – 649⁵ Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor jest zobowiązana do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora.

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

4.10.16. 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 osiągane są przychody. Dla ograniczenia ryzyka zmiany stóp procentowych Spółki podpisują, powiązane z umowami kredytowymi, umowy zamiany odsetek (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS), co eliminuje ryzyko wahań stopy bazowej kredytu.

4.10.18. Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji

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

4.10.19. Ryzyko związane z wpływem pandemii na wyniki osiągnięte przez Grupę

Ryzyko związane z wpływem pandemii koronawirusa COVID-19 na działalność Grupy Kapitałowej było analizowane przez Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A.. Analiza wykazała, że wpływ tego czynnika na poszczególne spółki w Grupie może być różny.

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie jest zauważalne bezpośrednie zagrożenie dla działalności spółki dominującej Grupy, a wpływ pośredni jest obecnie bardzo trudny do oceny.

Regulacje prawne związanych z pandemią będą miały niekorzystny wpływ na działalność spółki MARYWILSKA 44. Wprowadzonym 13 marca 2020r na terytorium Polski czasowym ograniczeniem działalności handlowej objęte zostały niemal wszystkie branże prowadzące działalność w Centrum Handlowym MARYWILSKA 44. Ograniczenie zostało zdjęte od 04 maja 2020r. Miało to wpływ na wysokość czynszów najmu Centrum, a tym samym na wysokość przychodów Spółki oraz na spłatę kredytów zaciągniętych przez Spółkę. Po zdjęciu zakazu działalności odwiedzalność kompleksu handlowego nie wróciła jeszcze do poprzedniego poziomu. Tym samym stabilność prowadzonej

działalności najemców kompleksu uległa pogorszeniu, co może mieć wpływ na ich zdolność do regulowania czynszu i tym samym na przychody Spółki..

Wspomniane powyżej regulacje prawne miały ograniczony wpływ na działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o. ponieważ większość przychodów spółki pochodzi z czynszów najmu Centrum Janowo od najemców prowadzących działalność w branżach, które nie podlegały ograniczeniu działalności. Przychody Spółki i wypracowywane wyniki będą zależały od ewentualnych ograniczeń w działalności najemców i ich zdolności do regulowania czynszu.

Regulacje prawne dotyczące ograniczenia działalności w niektórych branżach nie będą miały wpływu na działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o. ponieważ działalność w branży budowlanej, która jest prowadzona w obiekcie w Starachowicach nie podlega istotnemu ograniczeniu.

Wystąpienie i utrzymywanie się w dłuższym okresie wymienionego powyżej czynnika może mieć negatywny wpływ na kondycję całej gospodarki i w konsekwencji przełożyć się na perspektywy rozwoju działalności spółek Grupy.

4.11. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

4.11.1. Kredyty i pożyczki

W I połowie 2020 roku spółki grupy JHM DEVELOPMENT korzystały z finansowania kredytami inwestycyjnymi i obrotowymi. Realizowane w tym okresie inwestycje deweloperskie posiadały zapewnione finansowanie nakładów w oparciu o podpisane umowy kredytowe. Spółka w raportowanym okresie nie raportowała informacji o podpisywaniu umów kredytowych o istotnej wartości.

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

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

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów spółek Grupy wg stanu na dzień 30.06.2020r

Nazwa jednostki	Oprocentowanie	Kwota kredytu	Termin spłaty	Kwota do spłaty	
				część długo-terminowa	część krótko-terminowa
BS SKIERNIEWICE	Stopa ref + marża banku	2 700	30.07.2021	75	900
BS SKIERNIEWICE	Stopa ref + marża banku	8 823	31.12.2034	7 567	847
BS SKIERNIEWICE	WIBOR 3M + marża banku	5 300	30.06.2022	1 165	-
BANK BPS	WIBOR 3M + marża banku	12 729	31.12.2021	4 595	-
BANK BPS	WIBOR 3M + marża banku	15 950	30.12.2022	5 620	-
BANK BPS	WIBOR 3M + marża banku	380	31.12.2021	64	-
BNP PARIBAS	WIBOR 3M + marża banku	4 200	10.08.2024	3 418	427
SANTANDER BANK	WIBOR 3M + marża banku	33 000	02.05.2028	23 822	2 905
SANTANDER BANK	EURIBOR 3M + marża banku	2 350 EUR	30.09.2031	7 079	657
RAZEM				53 405	5 736

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

POŻYCZKI UDZIELONE

W okresie objętym sprawozdaniem spółka dominująca nie udzieliła pożyczek zarówno spółkom z grupy kapitałowej jak i podmiotom spoza grupy.

4.11.2. Poręczenia i gwarancje

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

Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez JHM DEVELOPMENT S.A. dla spółek Grupy stan na 30.06.2020r

Lp.	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Wartość zobowiązania na 30.06.2020r	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Tytuł poręczenia
1	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.	650	05.07.2033	Poręczenie za zobowiązania spółki MARYWILSKA 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.
2	MIRBUD S.A.	57 750	24.06.2021	Poręczenie majątkowe - zabezpieczenie kredytu w banku PKO BP
3	MIRBUD S.A.	49 815	21.07.2024	Poręczenie majątkowe - zabezpieczenie kredytu w BOŚ Bank

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

Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. stan na 30.06.2020r

Lp.	Podmiot, na rzecz którego udzielono poręczenia	Wartość zobowiązania na 30.06.2020r	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Tytuł
1	Miejskiego Przedsiębiorstwa Realizacji Inwestycji Sp. z o. o.	835	30.09.2020	Gwarancja ubezpieczeniowa - zabezpieczenia należytego wykonania płatności czynszu do umowy dzierżawy
2	Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami Dzielnicy Białołęka –Miasta Stołecznego Warszawa	2 150	20.06.2021	Gwarancja ubezpieczeniowa - zabezpieczenia należytego wykonania płatności czynszu do umowy dzierżawy
3	Santander Bank Polska S.A.	1 378	02.05.2028	Depozyt pieniężny - zabezpieczenia z tytułu kredytu bankowego nr KIN/1102011 z dnia 14.02.2011r

Pozostałe spółki grupy JHM DEVELOPMENT nie udzielały poręczeń i gwarancji.

4.12. Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji

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

4.13. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.

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

4.13.1. Zarządzanie zasobami finansowymi

W I połowie 2020 roku Spółki Grupy terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy Spółek jest w 69,2% finansowana ze środków własnych. Finansowanie projektów deweloperskich i komercyjnych odbywa się przy wsparciu głównie kredytami bankowymi.

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

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

5. ZNACZĄCE UMOWY

5.1. Umowy ubezpieczenia

Spółki grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT wchodzące wraz ze spółką dominującą do grupy MIRBUD korzystają z umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 30.03.2020 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 14/MIRBUD/2020”. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2020 do 31.03.2021.

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

Spółka MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. zawarła umowę ubezpieczenia od wszelkich ryzyk z AVIVA Towarzystwo Ubezpieczeń Ogólnych S.A. na okres od 05.09.2019 do 04.09.2020.

5.2. Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy

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

W dniu 17 stycznia 2020 r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. otrzymała zwrotnie podpisaną Umowę z MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18.

Przedmiotem Umowy jest budowa trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z funkcją usługową oraz garażem podziemnym na terenie nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Fordońskiej, oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na ich użytkowanie.

Wartość Umowy: 75.360.000,00 zł netto.

Termin zakończenia prac wymienionych w umowie: 31 lipca 2022 r

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

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

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

W dniu 30 czerwca 2020 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr X/2020 w sprawie dokonania przydziału 7.000 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 7,0 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji jest dzień 30.06.2020r.

Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu.

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

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 11, 12 i 13 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

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

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

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

Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A., jako jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w procesie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, które są przygotowywane i publikowane przez jednostkę dominującą, zgodnie z zasadami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz

warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2018.757 z dnia 2018.04.20).

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

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

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

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 30.06.2020 roku nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

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

8. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

8.1. Akcjonariat

8.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2020 do 30.06.2020

W okresie 01.01-30.06.2020 spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie dokonywała wypłat związanych z dywidendą.

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

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania finansowego Zarząd Spółki po uzyskaniu informacji o wniesieniu pozwu o uchylenie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy złożył odpowiedź na pozew z wnioskiem o jego oddalenie w całości.

8.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży udziałów lub akcji własnych

W omawianym okresie wspomniane zdarzenia nie wystąpiły.

8.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy

JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosił 173 000 000 zł (sto siedemdziesiąt trzy miliony złotych) i dzielił się na 69 200 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2020 r.

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

Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 30.06.2020 r.

Struktura kapitału akcyjnego	MIRBUD S.A.
Stan na 31-12-2019	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na 30-06-2020	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2020 r. jedynym udziałowcem Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. jest spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiadająca 1 339 800 sztuk udziałów o wartości 66 990 tys. zł, natomiast wartość kapitału zakładowego wynosi 70 000 tys. zł.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2020r

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

JHM 1 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2020 kapitał podstawowy Spółki JHM 1 Sp. z o.o. wynosił 9 000 650 zł (dziewięć milionów sześćset pięćdziesiąt złotych) i dzielił się na 180 013 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 1 Sp. z o.o. na dzień 30.06.2020r

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

JHM 2 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2020 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 30.06.2020r

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

8.1.4. Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji

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

Emisja Obligacji nastąpiła w trybie wskazanym w art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach i została skierowana do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów w sposób, który nie stanowi publicznego proponowania obligacji ani publicznej oferty obligacji, o której mowa w

art. 3 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. W związku z tym nie było wymogu sporządzania ani udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego.

Emitent w celu zabezpieczenia Obligacji złożył w dniu 14.08.2018r oświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji w formie hipoteki na wybudowanych lokalach. Na dzień sporządzenia sprawozdania hipoteka łączna została zarejestrowana przez sąd w księgach wieczystych nieruchomości stanowiących zabezpieczenie obligacji.

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

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

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

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

Na dzień 30.06.2020r. Emitent w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji dokonał przedterminowego częściowego wykupu 5 545 szt. obligacji serii B.

8.2. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

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

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2020 do 30.06.2020 przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2020 – 30.06.2020

Zarząd	
Regina Biskupska	Prezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu
Sławomir Siedlarski	Członek Zarządu
Kaja Mirgos	Członek Zarządu (od 02.01.2020)

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2020 do 30.06.2020 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2020r – 30.06.2020r

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

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Skład oraz zmiany w składzie Zarządu spółki zależnej MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2020 do 30.06.2020 przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Zarządu MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2020r – 30.06.2020r

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

Skład oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej spółki zależnej MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2020 do 30.06.2020 przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2020 – 30.06.2020

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

JHM 1 Sp. z o.o.

Zarząd Spółki zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2020 – 30.06.2020 był jednoosobowy, a funkcję Prezesa Zarządu pełnił pan Sławomir Siedlarski.

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

JHM 2 Sp. z o.o.

Zarząd Spółki zależnej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2020 – 30.06.2020 był jednoosobowy, a funkcję Prezesa Zarządu pełniła pani Regina Biskupska.

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

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

W raportowanym okresie zdarzenia nie wystąpiły.

8.5. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Spółce dominującej uzyskanego w okresie 01.01.2020 – 30.06.2020 przedstawia poniższa tabela

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki dominującej w okresie 01.01–30.06.2020r

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Wynagrodzenia	
	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Zarząd	688	569
Rada Nadzorcza	43	53
RAZEM	732	622

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2020 – 30.06.2020 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących MARYWILSKA Sp. z o.o. w okresie 01.01–30.06.20r

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Wynagrodzenia	
	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 30.06.2019
Zarząd	390	460
Rada Nadzorcza	40	40
RAZEM	430	500

W spółce celowej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2020 - 30.06.2020 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

W spółce celowej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2020 - 30.06.2020 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

8.6. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi

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

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

8.9. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy JHM DEVELOPMENT na dzień 30.06.2020r przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy JHM DEVELOPMENT

Struktura zatrudnienia	W przeliczeniu na pełne etaty		
	01.01.- 30.06.2020	01.01.- 31.12.2019	01.01.- 30.06.2019
Pracownicy nieprodukcyjni	40	38	38
Pracownicy produkcyjni	0	0	0
Pracownicy na kontraktach	13	13	13
Razem	53	51	51

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

W Spółkach Grupy w okresie od 01.01.2020 do dnia 30.06.2020 nie zanotowano i nie prowadzi się aktualnie spraw związanych z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niezdolności do pracy, rozwiązania umowy o pracę, naruszenia obowiązków ustawowych lub z tytułu odpowiedzialności za cudze czyny. Spółki wypełniają wszelkie przewidziane przez przepisy prawa pracy obowiązki pracodawcy wobec zatrudnionych pracowników.

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

W dniu 24 marca 2020 roku Rada Nadzorcza Emitenta, po uprzednim zapoznaniu się z rekomendacją Komitetu Audytu, działając na podstawie § 27 ust. 2 lit. g) Statutu Spółki podjęła uchwałę nr IV/2020 w sprawie przedłużenia umowy z firmą audytorską na badanie i przegląd sprawozdań finansowych Emitenta sporządzanych za kolejne lata obrotowe 2020, 2021, 2022.

Zgodnie z przedłużoną umową badań oraz przeglądów sprawozdań finansowych Emitenta (jednostkowych i skonsolidowanych) będzie dokonywać firma audytorska Polaudit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. J. Fickowskiego 15, 01-747 Warszawa, wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez KRBR pod numerem 552.

Na badanie i przegląd sprawozdań finansowych za rok obrotowy 2020 Zarząd spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. zawarł umowę ze spółką BGGM AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11 zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

W okresie od 01.01.2020 do 30.06.2020 w spółce dominującej i w jednostkach zależnych ogółem wypłacono wynagrodzenie dla biegłych rewidentów w kwocie 48 tys. zł netto.

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

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

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

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

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

- Utrzymanie dobrego poziomu wynajmu powierzchni handlowej w Centrum Handlowym MARYWILSKA 44 zarządzanych przez spółkę MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. oraz wynajem lokali handlowych w Parku Handlowym MARYWILSKA 44,
- Sprzedaż w I półroczu bieżącego roku 121 lokali mieszkalnych i 54 garaży/miejsc postojowych w porównaniu do 88 lokali mieszkalnych i 42 garaży/miejsc postojowych w analogicznym okresie poprzedniego roku.

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

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

- Utrzymanie wysokiego poziomu popytu na podstawowe produkty mieszkaniowe oferowane przez Spółkę
- Polityka monetarna państwa, a w tym polityka stóp procentowych i jej wpływ na niższy koszt kredytów, w szczególności kredytów hipotecznych. Jednocześnie rok 2020 był kolejnym rokiem dalszego zaostrzania kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych przez banki.

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

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

Czynniki o nietypowym charakterze, mającym znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe w raportowanym okresie był wpływ pandemii COVID-19 na działalność spółek Grupy Kapitałowej. Szczegółowy opis zróżnicowanego wpływu na osiągnięte wyniki spółek został przedstawiony w rozdziale poświęconym działalności poszczególnych spółek.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na dzień 30.06.2020r. Emitent w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji dokonał przedterminowego częściowego wykupu 5 545 szt. obligacji serii B..

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

W okresie 01.01-30.06.2020 spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie dokonywała wypłat związanych z dywidendą.

8.17. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skonsolidowane rozszerzone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2020r, nieuwjęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

W dniu 30 czerwca 2020 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr X/2020 w sprawie dokonania przydziału 7.000 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 7,0 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji jest dzień 30.06.2020r.

Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu.

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

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 11, 12 i 13 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

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

Informacje zostały przedstawione w punkcie 4.5 niniejszego sprawozdania *Informacje o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grup* oraz w *Nocie nr 25 Segmenty operacyjne* do Sprawozdania Finansowego za I półrocze 2020r.

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

W prezentowanym okresie nie nastąpiły zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej.

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

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

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

Poniżej przedstawiono skład akcjonariatu spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Struktura kapitału akcyjnego	MIRBUD S.A.
Stan na 31-12-2019	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na 30-06-2020	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%

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

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

8.23. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na dzień przekazania raportu, wraz ze wskazaniem zmian w stanie posiadania, w okresie od przekazania poprzedniego raportu, odrębnie dla każdej z osób.

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

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

W okresie objętym niniejszym raportem:

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

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

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

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

Szczegółowe zestawienie poręczeń i gwarancji Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2020r przedstawiono w punkcie 4.11.2 *Poręczenia i gwarancje*.

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

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

Na wyniki finansowe osiągnane przez Grupę, całą branżę deweloperską, jak również branżę zarządzania obiektami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej może mieć wpływ w szczególności kształtowanie się wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych takich jak: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut.

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

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

Czynniki wewnętrzne

- o dalszy rozwój działalności deweloperskiej realizowanej poprzez kontynuację działalności w oparciu o inwestycje zakończone, realizowane obecnie inwestycje deweloperskie w Katowicach, Koninie, Łodzi, Żyrardowie, Sochaczewie, Bydgoszczy, i Zakopanem oraz uruchamianie nowych projektów;
- o dalszy rozwój spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. poprzez wzrost wynajmowanej powierzchni handlowej w Centrum Handlowym i Parku Handlowym MARYWILSKA 44;
- o wypracowanie wysokiego poziomu marży na realizacji projektów, osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji, także z wykorzystaniem informatycznego systemu zarządzania SAP.

Czynniki zewnętrzne

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

9. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd oraz zatwierdzone do publikacji dnia 21.08.2020r.

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