

**GRUPA KAPITAŁOWA**  
**JHM DEVELOPMENT S.A.**

---

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI**  
**OBEJMUJĄCE OKRES**  
**OD 01 STYCZNIA 2021 DO 30 CZERWCA 2021**





## Spis treści

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	6
2.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT .....	6
2.1.	Opis Grupy i przedmiot działalności.....	6
3.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY JHM DEVELOPMENT .....	9
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT wg stanu na 30.06.2021 i 31.12.2020. ....	9
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	13
4.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU .....	14
4.1.	Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A. ....	14
4.2.	Działalność spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.....	15
4.3.	Działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o.....	18
4.4.	Działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o.....	19
4.5.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy .....	19
4.6.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw .....	23
4.6.1.	Odbiorcy.....	23
4.6.2.	Dostawcy.....	23
4.7.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy JHM DEVELOPMENT w latach 2021-2023 .....	24
4.8.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych .....	27
4.9.	Czynniki ryzyka .....	28
4.9.1.	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce.....	29
4.9.2.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej.....	29
4.9.3.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej.....	29
4.9.4.	Ryzyko związane z konkurencją - deweloperzy.....	30
4.9.5.	Ryzyko związane z działalnością zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej.....	30
4.9.6.	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego.....	31
4.9.7.	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości .....	31
4.9.8.	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju. ....	31
4.9.9.	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej .....	32
4.9.10.	Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych .....	33

4.9.11.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną .....	33
4.9.12.	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań .....	34
4.9.13.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych .....	34
4.9.14.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska .....	34
4.9.15.	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane .....	35
4.9.16.	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi.....	35
4.9.17.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów .....	35
4.9.18.	Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji .....	36
4.9.19.	Ryzyko związane z wpływem pandemii na wyniki osiągnięte przez Grupę.....	36
4.10.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach .....	36
4.10.1.	Kredyty i pożyczki .....	36
4.10.2.	Poręczenia i gwarancje .....	37
4.11.	Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji .....	38
4.12.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wcześniej publikowanymi prognozami wyników. ....	38
4.12.1.	Zarządzanie zasobami finansowymi .....	38
5.	ZNACZĄCE UMOWY.....	38
5.1.	Umowy ubezpieczenia .....	38
5.2.	Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy .....	39
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na który sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe .....	39
6.	ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	39
7.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	40
8.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE .....	41
8.1.	Akcjonariat .....	41
8.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2021 do 30.06.2021.....	41
8.1.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży udziałów lub akcji własnych .....	41
8.1.3.	Akcje i udziały Spółek Grupy .....	41
8.1.4.	Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji .....	43
8.2.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem .....	44
8.3.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy.....	44

---

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.....	45
8.5.	Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących .....	45
8.6.	Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi .....	46
8.7.	Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych JHM DEVELOPMENT S.A. ....	46
8.8.	Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki	46
8.9.	Pracownicy .....	46
8.10.	Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	47
8.11.	Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	47
9.	ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI .....	47

## 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:	<b>JHM DEVELOPMENT S.A.</b>
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka akcyjna
NIP:	836-181-24-27
REGON:	100522155
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18 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.

Począwszy od dnia 9 sierpnia 2011r. akcje JHM DEVELOPMENT S.A. były notowane na rynku regulowanym GPW w Warszawie S.A.

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 30.06.2021r*

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 30.06.2021 i 31.12.2020.

W omawianym okresie sytuacja rynkowa spółek grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT była na tyle różna, że wymaga bardziej szczegółowego omówienia.

Spółka JHM DEVELOPMENT dobrze wykorzystywała kolejne półrocze korzystnej koniunktury na rynku sprzedaży mieszkań.

Rok 2020r. i pierwsza połowa 2021r. były okresem szczególnym w historii działalności spółki Marywilska 44, z uwagi na rozwój pandemii wirusa COVID-19 i związane z nią ograniczenia w działalności gospodarczej. Sytuacja prawna i gospodarcza wywarła znaczący wpływ na podstawową działalność i wyniki tej spółki. Jednocześnie ta nowa sytuacja przyczyniła się do podjęcia strategicznej decyzji o dywersyfikacji działalności i prowadzenie najmu nieruchomości na cele magazynowo - logistyczne.

W grudniu 2020r (etap I), a następnie w lutym 2021r (etap II), spółka Marywilska 44 zakupiła nieruchomości położone w Ostródzie, przy trasie S7 z zamiarem jej pełnego przekształceniu na nieruchomość magazynową. Zakup sfinansowany został z wykorzystaniem środków wpłaconych na poczet podniesienia kapitału zakładowego spółki.

Podsumowując, najważniejsze czynniki które miały wpływ na sytuację finansową spółki Marywilska 44 oraz jej prezentację w sprawozdaniu finansowym w pierwszej połowie 2021r.:

- trwająca pandemia wirusa COVID-19 i wprowadzone ogólnokrajowe ograniczenia w działalności gospodarczej, w tym okresowy zakaz prowadzenia działalności handlowej dla części podmiotów w obiektach handlowych o powierzchni powyżej 2 000 m<sup>2</sup>, w tym na terenie kompleksu handlowego w Warszawie zarządzanego przez Spółkę,
- realizacja decyzji o dywersyfikacji działalności o najem powierzchni magazynowych i logistycznych i związany z tym zakup drugiej części nieruchomości położonej w Ostródzie przy trasie S7 o powierzchni najmu 20 086 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na działalność magazynowo - logistyczną (uwzględniając zakup części nieruchomości z grudnia 2020r. Spółka dysponuje obecnie powierzchnią najmu 44 919 m<sup>2</sup> w ramach nieruchomości w Ostródzie),
- podniesienie wartości kapitałów własnych Spółki w wyniku wniesienia wkładów pieniężnych zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia o podniesieniu kapitału zakładowego i zapasowego Spółki o kwotę 156 500 tys. PLN, z czego wkłady wniesione w pierwszym półroczu 2021r. wyniosły 80 000 tys. PLN
- zastosowanie MSSF 16 Leasing do wyceny zobowiązań i aktywów oraz ujmowania kosztów (płatności) wynikających z umów dzierżawy nieruchomości położonych w Warszawie, przy ul. Marywilskiej – ujęcie powyższych umów dzierżawy i płatności z nich wynikających, jako umów leasingu.

## Pozycje Bilansowe

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 30 czerwca 2021 i 31 grudnia 2020 roku

AKTYWA	30.06.2021	% udział w całości aktywów	31.12.2020	% udział w całości aktywów	Zmiana	Zmiana w %
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>541 464</b>	<b>61,8%</b>	<b>466 660</b>	<b>60,5%</b>	<b>74 804</b>	<b>16,0%</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	14 295	1,6%	14 505	1,9%	-209	-1,4%
Nieruchomości inwestycyjne	516 107	58,9%	440 230	57,1%	75 878	17,2%
Wartości niematerialne	609	0,1%	702	0,1%	-93	-13,2%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe,	8 017	0,9%	9 825	1,3%	-1 808	-18,4%
- w tym: rozliczenia międzyokresowe	231	0,0%	235	0,0%	-4	-1,7%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 435	0,3%	1 399	0,2%	1 036	0,0%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>335 150</b>	<b>38,2%</b>	<b>304 421</b>	<b>39,5%</b>	<b>30 729</b>	<b>10,1%</b>
Zapasy	275 269	31,4%	251 299	32,6%	23 970	9,5%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Należności handlowe i pozostałe należności	16 811	1,9%	28 667	3,7%	-11 856	-41,4%
- w tym: rozliczenia międzyokresowe	2 769	0,3%	583	0,1%	2 186	375,0%
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	43 070	4,9%	24 455	3,2%	18 615	76,1%
<b>Aktywa razem</b>	<b>876 613</b>	<b>100,0%</b>	<b>771 081</b>	<b>100,0%</b>	<b>105 532</b>	<b>13,7%</b>

Powyższa tabela przedstawia wartości, strukturę oraz zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych aktywów Grupy. W pierwszym półroczu 2021 roku odnotowano wzrost wartości aktywów Spółki o 105,5 mln zł.

Na wzrost ten złożyły się: wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o 75,8 mln zł (w tym wspomniane powyżej nabycie przez spółkę Marywilska 44 w Ostródzie kolejnych nieruchomości inwestycyjnych o przeznaczeniu magazynowym oraz wzrost o 24,0 mln zł zapasów spółki JHM DEVELOPMENT.

W pozycji bilansowej *Zapasy* w porównaniu do stanu na koniec 2020 roku – wartość kategorii *Towary* (obejmującej wartość gruntów i udziałów w gruntach) wzrosła z 56,5 mln zł do 82,3 mln zł – co świadczy o intensywnym powiększaniu banku ziemi Spółki pod przyszłe inwestycje deweloperskie. W kategorii *Produkty deweloperskie* (obejmującej wartość gotowych lokali) nastąpił niewielki wzrost

z 48,7 mln zł do 51,8 mln zł – co świadczy o utrzymywaniu poziomu gotowych mieszkań na atrakcyjnym dla klientów poziomie. Kategoria zapasów *Półprodukty i produkty w toku* pozostawała na podobnym poziomie jak w poprzednim okresie i wynosiła 141,2 mln zł).

Te zmiany odzwierciedlają utrzymania w I półroczu 2021 roku wysokiego tempa akcji inwestycyjnej prowadzonej przez Spółkę i przygotowywania na przyszłość możliwości poszerzenia akcji inwestycyjnej budowy na nowo pozyskanych terenach.

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, środków kierowanych następnie na spłatę kredytów inwestycyjnych zaciągniętych przez dewelopera. Są to środki w kategorii *Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania*.

Na spadek wartości pozycji *Należności Handlowe i Pozostałe Należności* z 28,7mln zł do 16,8 mln zł główny wpływ wywarło otrzymanie w tym okresie przez spółkę Marywilka 44 należnego zwrotu podatku VAT w wysokości 18,1 mln zł. Wysoka wartość podatku VAT do zwrotu była spowodowana rozliczeniem podatkowym zakupu nieruchomości magazynowych położonych w Ostródzie w grudniu 2020r.

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 2021 i 31 grudnia 2020 roku.

Wyszczególnienie	30.06.2021	% udział w całości pasywów	31.12.2020	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Kapitał własny</b>	<b>545 742</b>	<b>62,3%</b>	<b>459 415</b>	<b>59,6%</b>	<b>86 327</b>	<b>18,8%</b>
Wyemitowany kapitał podstawowy	173 000	19,7%	173 000	22,4%	0	0,0%
Nadwyżka ceny emisyjnej akcji powyżej ich wartości nominalnej	18 283	2,1%	18 283	2,4%	0	0,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0,0%	76 500	9,9%	-76 500	-100,0%
Zyski zatrzymane przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej,	197 959	22,6%	191 631	24,9%	6 328	3,3%
- w tym zysk/strata w okresie sprawozdawczym	6 327	0,7%	15 846	2,1%	-9 519	-60,1%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	389 242	44,4%	459 415	59,6%	-70 173	-15,3%
Kapitał przypadający na udziały niesprawujące kontroli	156 500	17,9%	0	0,0%	156 500	-
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>239 640</b>	<b>27,3%</b>	<b>225 490</b>	<b>29,2%</b>	<b>14 149</b>	<b>6,3%</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 033	1,3%	10 396	1,3%	637	6,1%
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	32	0,0%	32	0,0%	0	0,0%
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	225 227	25,7%	210 201	27,3%	15 026	7,1%
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	3 348	0,4%	4 862	0,6%	-1 514	-31,1%

<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>91 232</b>	<b>10%</b>	<b>86 176</b>	<b>11,2%</b>	<b>5 211</b>	<b>6,0%</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	195	0,0%	1 178	0,2%	-983	-83,4%
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	6 695	0,8%	7 781	1,0%	-1 086	-14,0%
Zobowiązania handlowe i pozostałe,	83 531	9,5%	76 018	9,9%	7 513	9,9%
- w tym rozliczenia międzyokresowe	565	0,1%	410	0,1%	155	37,8%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	811	0,1%	1 199	0,2%	-388	-32,4%
<b>PASYWA razem</b>	<b>876 613</b>	<b>100,0%</b>	<b>771 081</b>	<b>100,0%</b>	<b>105 532</b>	<b>13,7%</b>

Działalność Spółki w dużym stopniu była finansowana kapitałem własnym. Jego udział na 30.06.2021r wynosił 62,3% wartości *Pasywów razem*.

Przy podobnej strukturze pasywów w pierwszym półroczu 2020 roku największą zmianę odnotowano w kategorii *Kapitały własne*. Wzrost wartości kapitałów własnych wynikał z wniesienia wpłat dokonanych przez MIRBUD S.A. na poczet podniesienia wartości kapitału zakładowego oraz zapasowego spółki Marywilska 44 zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 02 grudnia 2020r. Wzrost kategorii bilansowej *Długoterminowe zobowiązania finansowe* wiązał się z wyższego wykorzystania przez spółkę JHM DEVELOPMENT kredytów na realizowane inwestycje deweloperskie.

## Pozycje Rachunku Wyników

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Spółek Grupy za I półrocze 2021r i 2020r

Wyszczególnienie	Okres 01.01 - 30.06.2021	Rentowność sprzedaży	Okres 01.01 - 30.06.2020	Rentowność sprzedaży	Zmiana	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	81 078	-	51 655	-	29 423	57,0%
Zysk na sprzedaży	22 684	28,0%	10 662	20,6%	12 022	112,8%
Zysk operacyjny EBIT	13 230	16,3%	5 587	10,8%	7 643	136,8%
Zysk przed opodatkowaniem	7 755	9,6%	3 677	7,1%	4 078	110,9%
Zysk netto	6 327	7,8%	2 215	4,3%	4 112	185,6%

W pierwszym półroczu 2021 roku Grupa Kapitałowa odnotowała istotny wzrost przychodów ze sprzedaży w stosunku do porównywalnego okresu poprzedniego roku. Wzrost o 57,0% (czyli o 29,4 mln zł) przychodów ze sprzedaży jest głównie efektem wzrostu sprzedaży gotowych mieszkań o 28,1 mln zł, przy wzroście o 1,2 mln zł przychodów w segmencie wynajmu nieruchomości. Wpływ na poprawę w tej kategorii miały dodatkowe przychody realizowane przez spółkę Marywilska 44 w ramach wynajmu powierzchni magazynowej znajdującej się w nowo nabytym obiekcie w Ostródzie.

### Wpływ wyników spółki Marywilska 44 na skonsolidowany Rachunek Zysków i Strat grupy kapitałowej

Na poziom wyniku ze sprzedaży spółki Marywilska 44 znaczący wpływ miała zmiana ujęcia rozliczania kosztów dotyczących wieloletnich umów dzierżawy gruntów położonych w Warszawie, przy ul. Marywilskiej. Od początku 2021r. Spółka ujmuje koszty wynikające z tych umów zgodnie z MSSF 16 Leasing. Tym samym do końca 2020r. wszystkie opłaty wynikające z tych umów (koszty dzierżawy)

ujmowane były w kosztach podstawowej działalności operacyjnej. Od początku 2021r. opłaty wynikające z tych umów kwalifikowane są jako koszty pozostałej działalności operacyjnej (w części jaką stanowi w danym okresie sprawozdawczym wartość odpisów aktualizujących nieruchomości inwestycyjne – dzierżawione nieruchomości kwalifikowane są jak nieruchomości inwestycyjne) oraz jako koszty finansowe (w części dotyczącej części odsetkowej raty leasingowej). W związku z powyższym od pierwszego półrocza wydatki związane z umowami dzierżawy nie obciążają wyniku ze sprzedaży, a wpływają dopiero na wynik operacyjny i niższe pozycje rachunku wyników.

Na skutek wyżej opisanej zmiany w polityce rachunkowości w pierwszym półroczu 2021r. spółka Marywilska 44 odnotowała wzrost zysku ze sprzedaży o 4 870 tys. zł oraz wzrost zysku operacyjnego EBIT o 2 238 tys. zł. Należy jednak uwzględnić, że gdyby nie wyżej opisany wpływ zastosowania MSSF 16 wynik na sprzedaży i wynik EBIT byłby niższy niż w analogicznym okresie roku ubiegłego.

Strata spółki Marywilska 44 przed opodatkowaniem w pierwszym półroczu 2021r. była większa o 1 981 tys. PLN niż w analogicznym okresie roku ubiegłego, a strata na poziomie netto była większa o 971 tys. PLN. Wpływ na to miały dwa główne czynniki: dokonanie odpisów na przeterminowane należności oraz wydatki poniesione na adaptacje nieruchomości inwestycyjnej w Ostródzie na potrzeby najemcy, które obciążły wynik bieżącego okresu. Są to zdarzenia jednorazowe i należy oczekiwać poprawy wyników na poziomie zysku przed opodatkowaniem i zysku netto w kolejnych okresach.

W segmencie działalności deweloperskiej spółki JHM DEVELOPMENT S.A. w raportowanym okresie aktami notarialnymi przenoszącymi własność przekazano 197 lokali mieszkalnych i 91 garaży/miejsc postojowych. W analogicznym okresie roku 2020 przekazano klientom 121 lokali mieszkalnych i 54 garaże/miejsca postojowe.

Grupa kapitałowa JHM DEVELOPMENT w I półroczu 2021 roku wypracowała zysk operacyjny w wysokości 13,2 mln zł, w porównaniu do 5,7 mln zł w poprzednim roku – wzrost o 136,8%. Zysk netto wyniósł 6,3 mln zł w roku 2021, a 2,2 mln zł w roku 2020 – co oznacza wzrost o 185,6%.

### 3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi.

W I połowie 2021 roku spółki Grupy Kapitałowej terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 62,3% finansowana ze środków własnych. Finansowanie projektów deweloperskich odbywa się głównie z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytów bankowych. Wpływy ze sprzedaży w oparciu o zrealizowane inwestycje deweloperskie i komercyjne zapewnia spółkom Grupy niezbędną płynność finansową.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności Spółek przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia spółek grupy JHM DEVELOPMENT

Wyszczególnienie	30.06.2021	31.12.2020
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,38	0,40
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,27	0,28
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,10	0,11
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	0,61	0,68

Wszystkie prezentowane w niniejszym sprawozdaniu, wskaźniki zadłużenia Grupy na koniec I półrocza 2021 roku uległy poprawie. Wzrostowi zobowiązań, zarówno krótko- jak i długoterminowych towarzyszył wzrost aktywów i kapitałów własnych.

Tabela: Wskaźniki płynności spółek grupy JHM DEVELOPMENT

Wyszczególnienie	30.06.2021	31.12.2020
Wskaźnik płynności bieżącej <i>Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe</i>	3,67	3,58
Wskaźnik przyspieszonej płynności <i>Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,63	0,62
Wskaźnik płynności środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,47	0,29

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 tej branży. Wskaźnik ten uległ niewielkiemu obniżeniu, pozostając na wysokim poziomie.

Pozostałe wskaźniki płynności również uległy poprawie w porównaniu do okresu porównywalnego, ze względu na wzrost *Aktywów obrotowych* – głównie w zakresie wzrostu poziomu *Zapasów* oraz *Środków pieniężnych*.

## 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 2021 roku skupiała się głównie na realizacji inwestycji deweloperskich w następujących lokalizacjach: *Osiedle Leśne* w Łodzi, *Aura Towers* w Bydgoszczy, *Osiedle Diamentowe* w Koninie, *Apartamenty Żeromskiego* w Sochaczewie i *Apartamenty Zakopiańskie* w Zakopanem. W pierwszym kwartale br. do oferty sprzedaży trafiła pierwsza inwestycja Spółki *Osiedla Skandynavia* w Gdańsku.

Sprzedaż mieszkań gotowych w 2021r prowadzona była w inwestycjach zrealizowanych w poprzednich latach w: Brzezinach k/Łodzi, Helu, Katowicach, Koninie, Rumii, Skierniewicach i Żyrardowie. Natomiast sprzedaż domów odbywała się w oddanym w br. *Osiedlu Leśnym* (I etap) w Łodzi .

Spółka od początku swojej działalności działała w 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 marzeń.

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 i II etapu *Osiedla Twoja Dolina* w Katowicach - mieście liczącym ponad 300 tys. mieszkańców, wchodzącym w skład aglomeracji górnośląskiej. Zdobyte na tym rynku doświadczenie wykorzystywane jest w działaniach w kolejnych aglomeracjach: Gdańska, Łodzi i Bydgoszczy.

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

- o duży popyt,
- o możliwości finansowe mieszkańców danego miasta,
- o dostępność gruntów budowlanych.

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.

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

Spółka Marywilka 44 Sp. z o.o. to spółka działająca na polskim rynku w sektorze zarządzania i wynajmu powierzchni komercyjnych, należąca do Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT. Spółkę charakteryzuje działalność w oparciu o jasno zdefiniowany katalog wartości, a także kilkunastoletnie doświadczenie w zarządzaniu i wynajmie powierzchni handlowych.

Spółka zarządza Kompleksem Handlowy MARYWILSKA 44, położonym w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 (dzielnica Białołęka), w skład którego wchodzi: Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 o powierzchni użytkowej 62 126 m<sup>2</sup> oraz Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni użytkowej 12 084 m<sup>2</sup>, łącznie powierzchnia użytkowa kompleksu handlowego obejmując 74 210 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz naziemne miejsca parkingowe.

W grudniu 2020r i lutym 2021r Spółka zakupiła nieruchomość położoną w Ostródzie, ul. Grunwaldzka 55 bezpośrednio przy zjeździe z trasy S7 łączącej Gdańsk i Warszawę. Powierzchnia użytkowa nabytych nieruchomości to 56 800 m<sup>2</sup>, a powierzchnia najmu 44 919 m<sup>2</sup>. Celem nabycia nieruchomości było rozszerzenie prowadzonej działalności o najem powierzchni magazynowo - logistycznych.

#### Działalność Spółki w segmencie najmu nieruchomości handlowych.

Spółka zarządza kompleksem handlowym położonym w Warszawie, przy ul. Marywilskiej w skład którego wchodzi:

- o **Centrum Handlowe MARYWILSKA 44** z 1 348 lokali handlowych o pow. od 20 m<sup>2</sup> do 1.870 m<sup>2</sup>
- Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 to unikatowy projekt w skali regionu, który funkcjonuje na mapie handlowej Warszawy od 11 lat. Charakteryzuje się dużą liczbą stosunkowo małych podmiotów handlowych, w znacznej części z bardzo wyspecjalizowaną ofertą handlową. Dzięki zlokalizowaniu wszystkich niewielkich podmiotów pod jednym dachem dużego centrum handlowego osiągamy efekt skali, który pozwala na zaangażowanie odpowiednich środków nie tylko na utrzymanie obiektu, ale też na wspólną reklamę, transport klientów itp. Handlowym sukcesem jest z pewnością wypracowanie grupy lojalnych klientów, którzy wracają regularnie na Marywilską. Cenią sobie zakupy w kameralnych butikach, cenią niepowtarzalną relację jaką nawiązują z obsługą sklepu – najczęściej właścicielem, który na bieżąco reaguje na zmieniające się potrzeby konsumenta, a znając upodobania swoich klientów dostosowuje do nich swoją ofertę. Dla wielu klientów ważna jest różnorodność towaru –najemcy reprezentują 14 narodowości. Oczywiście klienci wracają tu także ze względu na bardzo korzystną relację jakości oferowanego towaru do ceny, bo konkurencja w CH MARYWILSKA 44 jest ogromna. Najemcy sprzedają swoje produkty głównie poprzez kanał niezależny: hurtownie, punkty sprzedaży detalicznej. Obecnie w strukturze najemców CH MARYWILSKA 44 największą grupę stanowią najemcy z branży mody (65%), kolejne kategorie to: usługi (8%), gastronomiczna (11%), spożywcza (9%), wyposażenie wnętrz (3%), rekreacja (4%).

- **Park Handlowy MARYWILSKA 44** z 17 lokalami handlowymi o pow. od 80 m2 do 2.268 m2

Otwarty w 2017r. Park Handlowy MARYWILSKA 44 zdywersyfikował istniejącą ofertę modową promując artykuły dla domu i ogrodu, a także rozszerzył także istniejącą strefę rekreacyjno – sportową, a także możliwość realizacji hobby. W gronie najemców są m.in. PSB Mrówka, JYSK, DYWANELLA, AT Oświetlenie, JETA Łazienki, MK Meble, Galeria Dobrych Mebli, JUMP ARENA Park Trampolin,, LONIA Papugarnia , BIKE MOTO CENTER, PRESTIŻOWY DOM.

Spółka od 11 lat z sukcesem budowała swoją pozycję na warszawskiej mapie nieruchomości handlowych, poszerzając grono klientów i odwiedzających. Spółka każdego roku odnotowywała rosnącą liczbę odwiedzających kompleks handlowy, co przekładało się na bardzo dobre wyniki finansowe.

Rynek najmu nieruchomości handlowych, na którym działa Spółka, w ubiegłym i bieżącym roku został jednak silnie dotknięty wybuchem pandemii wirusa COVID-19 – w okresach od dnia 14 marca do 03 maja 2020r., od 07 listopada do 28 listopada 2020r., od 28 grudnia 2020r. do 31 stycznia 2021r. oraz od 15 marca do 28 maja 2021r. większość najemców w obiektach handlowych powyżej 2 000 m2 nie mogła prowadzić działalności, a wynajmujący nie mieli prawa do pobierania czynszu w tym okresie.

W pozostałych okresach gdy większość sklepów w galeriach handlowych została ponownie otwarta ruch w centrach handlowych był zdecydowanie mniejszy, niż przed wybuchem pandemii. Wpływ na spadek liczby odwiedzających centra handlowe mają przede wszystkim takie czynniki jak obawy przed zarażeniem wirusem COVID-19 oraz ograniczenie wydatków na odzież i dodatki z związku z mniejszą mobilnością ludności oraz pogorszeniem nastrojów konsumenckich

Znaczący spadek liczby odwiedzających w ciągu roku odnotowała również Spółka. Spadek liczby odwiedzających przekłada się na przychody ze sprzedaży osiągane przez najemców spółki co w długiej perspektywie przełoży się wysokość osiąganego czynszu oraz na poziom komercjalizacji zarządzanych obiektów. W związku z powyższym w ciągu ubiegłego roku oraz w pierwszym półroczu 2021 roku Spółka prowadziła dwa rodzaje działań:

- Działania mające na celu maksymalizację przychodów ze sprzedaży przy jednoczesnym kształtowaniu poziomu czynszu najmu lokalu na poziomie umożliwiającym najemcom kontynuację prowadzonej działalności,
- Działania zmierzające do utrzymania atrakcyjności centrum dla odwiedzających i przyciągnięcie odwiedzających.

Działania mające na celu maksymalizację przychodów, przy utrzymaniu poziomów czynszu zapewniających najemcom możliwość kontynuacji działalności obejmowały przede wszystkim:

- Udzielenie okresowych obniżek w czynszach najmu w związku ze spadkiem odwiedzalności kompleksu handlowego,
- Efektywne odzyskiwanie należności handlowych poprzez udzielanie rabatów wyłącznie dla najemców nie posiadających zaległości płatniczych wobec spółki,
- Negocjacje z najemcami w zakresie przedłużenia umów najmu, które wygaszały w ciągu roku,
- Poszukiwanie nowych najemców, działających w branżach mniej podatnych na sytuację związaną z wybuchem pandemii.

Jako efekt tych działań wskazać należy, że na dzień 30.06.2021. wskaźnik poziomu wynajmu powierzchni handlowych w CH Marywilka wynosi 92,06 % (wzrost o 2% w stosunku do 31.12.2020r.).



Natomiast wskaźnik wynajmu powierzchni na terenie Parku Handlowego wyniósł na dzień 30.06.2021. 98,98% (wzrost o 3,54% w stosunku do 31.12.2020r.) Warto również wskazać, w okresach nieobjętych lock-downem zdecydowana większość sklepów na terenie centrum pozostawała otwarta, jednocześnie wygasające w trakcie pierwszego półrocza umowy zostały przedłużone, a najemcy regularnie opłacają opłaty czynszowe. W trakcie pierwszych 6 miesięcy 2021r. Spółce udało się pozyskać nowych najemców w branżach takich jak m.in. odzież i tekstylia, gospodarstwo domowe, RTV i AGD – sieć MEDIAEXPERT, artykuły spożywcze, w tym piekarnia sieci Grzybek oraz sklep sieci Żabka. Równocześnie Spółka podjęła szereg działań zmierzających do obniżenia kosztów bieżącego utrzymania centrum (ochrona, sprzątanie, obsługa techniczna, materiały eksploatacyjne), obniżenia kosztów sprzedaży i reklamy oraz obniżenia lub odroczenia płatności związanych z dzierżawą gruntu oraz podatku od nieruchomości i zobowiązań podatkowych. Powyższe umożliwiło utrzymać dobrą pozycję gotówkową i pełną zdolność do regulowania wszelkich zobowiązań.

### **Działalność Spółki w segmencie najmu nieruchomości magazynowo -logistycznych.**

W związku z pandemią wirusa COVID-19 i znaczących ograniczeniach w zakresie możliwości prowadzenia działalności handlowej w obiektach wielkopowierzchniowych Spółka poszukiwała nowych możliwości w zakresie osiągania przychodów i generowania zysków. Segmentem rynku nieruchomości, który okazał się względnie odporny na zmiany gospodarcze spowodowane pandemią wirusa COVID-19 był segment nieruchomości magazynowych.

W oparciu o powyższe założenia zarząd Spółki podjął decyzje o rozszerzeniu działalności o najem powierzchni magazynowej i o nabyciu od spółki EXPO MAZURY S.A. nieruchomości obejmującej kompleks 6 hal zlokalizowanych w Ostródzie przy trasie S7 pomiędzy Warszawą a Gdańskiem. Obiekt był własnością należącej do Grupy Kapitałowej MIRBUD S.A. spółki EXPO MAZURY S.A. W ubiegłych latach podstawową funkcją obiektu stanowiła działalność wystawienniczo-eventowa. Z uwagi na pandemię wirusa COVID-19 i brak możliwości prowadzenia tego typu działalności w dającej się przewidzieć przyszłości zarząd spółki EXPO MAZURY S.A. zdecydował o zaniechaniu tego rodzaju działalności.

Wymienione wyżej nieruchomości stanowią kompleks sześciu wysokiej klasy hal magazynowo -wystawienniczych zlokalizowany w Ostródzie, bezpośrednio przy drodze ekspresowej S7. Łączna powierzchnia nieruchomości to 12,8 ha, zaś łączna powierzchnia zabudowy obejmującej hale, zaplecze konferencyjno-targowe oraz zaplecze techniczne to ponad 56 700 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Na terenie hal możliwe jest prowadzenie działalności magazynowej, produkcyjnej, wystawienniczej oraz konferencyjnej.

Na koniec 2020r. i w lutym 2021r. Spółka dokonała zakupu wyżej opisanej nieruchomości.

Główne korzyści związane z zakupem nieruchomości w Ostródzie to:

- pozyskanie przez Spółkę wartościowej nieruchomości stanowiącej nowe źródło pozyskiwania dochodów, niezależne od obecnie prowadzonej działalności,
- zdywersyfikowanie źródeł pozyskiwania przychodów – nabywane hale wynajmowane będą przede wszystkim na potrzeby magazynowe,
- poprawę osiąganych wyników finansowych,
- pozyskanie nieruchomości mogącej stanowić zabezpieczenie hipoteczne,

- o synergie związane z pozyskiwanych nowych najemców,
- o synergie kosztowe (jeden dział księgowości, sprzedaży, obsługi technicznej, marketingu).

Po przejęciu całego obiektu w pierwszym półroczu 2021r. Spółka poczyniła inwestycje mające na celu jego przekształcenie w sposób umożliwiający czerpanie przychodów z najmu powierzchni magazynowych, ale również z wynajmu powierzchni biurowych, socjalnych oraz rekreacyjnych.

W ciągu pierwszych 6 miesięcy 2021r. Spółka dokonała zmian i poniosła wydatki związane z dostosowaniem technicznej infrastruktury obiektu do nowych funkcji obejmujące m.in.:

- o wprowadzenie zmiany w istniejących instalacjach przeciwpożarowych, w tym tryskaczowych, hydrantowych i instalacjach oddymiania,
- o zapewnienie infrastruktury umożliwiającej dostawę towarów na teren magazynów – w tym wykonanie tzw. doków rozładunkowych oraz związana z tym przebudowa infrastruktury drogowej,
- o Zapewnienie dodatkowych kamer i instalacji monitoringu.

Powyższe zmiany wykonane zostały w oparciu o wymagania najemców powierzchni na terenie obiektu.

Jednocześnie Spółka prowadziła działania zmierzające do komercjalizacji obiektu.

W grudniu 2020r. podpisane zostały pierwsze umowy najmu, a w lutym zawarta została umowa z największym najemcą obiektu działającym w branży meblarskiej – przedmiotowa umowa obejmuje najem łącznie 31 000 m<sup>2</sup> powierzchni. Na dzień 30.06.2021r. komercjalizacja obiektu wyniosła 76,1 %. Spółka obecnie prowadzi intensywne działania celem pozyskania nowych najemców dla obiektu w Ostródzie. Jednocześnie podjęte zostały prace mające na celu optymalizację kosztów działania obiektu w Ostródzie, również w kontekście jego przekształcenia na obiekt magazynowy.

#### **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.

#### **Wpływ pandemii COVID-19 na działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o.**

Branża budowlana w której działa „Bricomarché” - główny i jedyny najemca pawilonu handlowego w Starachowicach zarządzanego przez spółkę JHM 1 Sp. z o.o. nie podlegała dotychczas długotrwałym zakazom prowadzenia działalności ze względu na pandemię COVID-19. Nie odbiło się to więc istotnie na poziomie przychodów ze sprzedaży spółki. W okresie sprawozdawczym czynsze najmu fakturowane były zgodnie z umową i regulowane były bez większych zakłóceń.

#### 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 100%. Poza głównym najemcą jakim jest sieć handlowa BIEDRONKA, działają tu najemcy z następujących branż: farmaceutycznej, gastronomicznej, rekreacyjno-sportowej (ośrodek fitness) oraz beauty - w tym fryzjerstwo, kosmetologia i solarium.

#### Wpływ pandemii COVID-19 na działalność spółki

W obiekcie Centrum Janowo ograniczenia możliwości prowadzenie działalności gospodarczej w związku z pandemią COVID-19 dotknęły najemców w różnym stopniu. Branża spożywcza, w której działa sieć handlowa BIEDRONKA, nie podlegała żadnym ograniczeniom działalności.

Wprowadzane w związku z epidemią COVID-19 na terenie Polski zakazy prowadzenia działalności objęły kilku najemców prowadzących w Centrum Janowo działalność gospodarczą w tym fitness, solarium i kosmetologię.

Na dzień sporządzenia sprawozdania zarówno fitness jak i solarium nie podlegają zakazowi prowadzenia działalności. W okresie zakazu prowadzenia działalności, w odniesieniu do najemców z tych branż czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne nie były naliczane. Z chwilą zniesienia ograniczeń uzgodniono z tymi najemcami warunki czasowego obniżenia czynszów, pozwalające im na utrzymanie płynności i zdolności płacenia czynszów w okresie dochodzenia do oczekiwanego poziomu działalności. Pozostali najemcy Centrum w okresie sprawozdawczym mogli prowadzić działalność niemal nieprzerwanie.

#### 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 2021 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- 30.06.2021	Struktura sprzedaży	Wartość sprzedaży 01.01- 30.06.2020	Struktura sprzedaży
Działalność deweloperska	64 047	78,9%	35 827	69,2%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	17 039	21,0%	15 835	30,7%
<b>RAZEM</b>	<b>81 085</b>	<b>100,0%</b>	<b>51 662</b>	<b>100,0%</b>

W I półroczu 2021 roku spółki Grupy JHM DEVELOPMENT wypracowały przychody ze sprzedaży w wysokości 81,1 mln zł co stanowi wzrost przychodów o 157,0% w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku.

Struktura sprzedaży realizowanej przez Grupę w pełni odzwierciedla sytuację rynkową w poszczególnych segmentach działalności – działalności deweloperską oraz usługi wynajmu powierzchni handlowo - magazynowych. W strukturze sprzedaży spółek Grupy Kapitałowej w I połowie 2021 roku działalność deweloperska wraz z powiązaną z nią sprzedażą materiałów i towarów, stanowiącą wartość gruntów i udziałów w gruncie związanych ze sprzedawanym lokalem, wygenerowała 78,9% całkowitych przychodów Grupy, co stanowi istotną zmianę w stosunku do poprzedniego roku.

Wzrostowi przychodów z działalności deweloperskiej o 181,6% - z 36,8 mln zł do 64,0 mln zł, towarzyszył wzrost przychodów z działalności związanej z najmem nieruchomości inwestycyjnych o 7,6% - z 15,8 mln zł do 17,0 mln zł. Utrzymujący się niski poziom przychodów w tym segmencie działalności był skutkiem 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 01.01-30.06.2021	Rentowność sprzedaży	Zysk/Strata na sprzedaży 01.01-30.06.2020	Rentowność sprzedaży
Działalność deweloperska	15 378	24,0%	8 174	22,8%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	7 313	43,0%	2 495	15,9%
<b>RAZEM</b>	<b>22 691</b>	<b>28,0%</b>	<b>10 669</b>	<b>20,7%</b>

Jak wynika z powyższego zestawienia wypracowany w pierwszym półroczu 2021 całkowity zysk na sprzedaży wzrósł z 10,7 mln zł w roku 2020 do 22,7 mln zł w roku 2021. W ramach działalności deweloperskiej wypracowany został zysk na sprzedaży wzrósł z 8,2 mln zł do 15,4 mln zł. Natomiast w ramach działalności wynajmu zysk wzrósł z 2,5 mln zł do poziomu 7,3 mln zł. W analizie zaprezentowanej rentowności należy jednak uwzględnić wpływ prezentacji zyskowności w wyniku zastosowania w roku 2021 standardu MSSF 16 Leasing. Szczegółowy opis tego wpływu został zamieszczony powyżej przy omawianiu Pozycji Rachunku Wyników.

Obydwa segmenty działalności zanotowały także wzrost rentowności na sprzedaży – w działalności deweloperskiej z 22,6% do 24,0%, a w działalności wynajmu z 15,9% do 43%. Sumaryczna rentowność działalności wzrosła z 20,7% do 28,0%.

#### JHM DEVELOPMENT S.A.

Na dzień 30.06.2021r sprzedaż gotowych lokali mieszkalnych prowadzona była w 8 lokalizacjach, obejmujących 13 budynków mieszkalnych wielorodzinnych i 28 domów jednorodzinnych (łącznie 186 lokali o powierzchni użytkowej 13,0 tys. m<sup>2</sup> PUM).

Osiedle domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i wolnostojących -*Osiedle Leśne Etap I* to inwestycja w Łodzi oddania do użytkowania w roku 2021. Pozostałe inwestycje to obiekty zakończone w latach ubiegłych.

Szczegółowe zestawienie jest przedstawione w tabeli poniżej. Tabela obejmuje wszystkie projekty inwestycyjne zrealizowane do dnia 30.06.2021r.

Tabela. Wykaz projektów deweloperskich zrealizowanych przez JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2021

LP	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia PUM [m <sup>2</sup> ]	Liczba lokali sprzedana	Liczba lokali do sprzedaży
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	242	2
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 Wik	Wielorodzinne	34	1 858	34	0
7	HEL ul. Steyera	Apartamenty	106	3 496	104	2
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. Beryłowa Etap I	Wielorodzinne	144	7 384	143	1
14	ŁOWICZ ul. Medyczna 12	Wielorodzinne	25	1 383	25	0
15	KONIN ul. Beryłowa Etap II	Wielorodzinne	144	7 389	144	0
16	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap I	Wielorodzinne	208	11 116	206	2
17	ŁOWICZ ul. Bonifratska	Wielorodzinne	25	1 398	25	0
18	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	Wielorodzinne	237	11 987	233	4
19	SKIERNIEWICE ul. Kopernika	Wielorodzinne	34	1 787	34	0
20	BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 2	Wielorodzinne	56	2 838	56	0
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	69	1
24	BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 4/6	Wielorodzinne	72	4 129	71	1
25	SKIERNIEWICE, ul. Reymonta	Wielorodzinne	212	11 748	200	12
26	RUMIA, ul. Dębogórska Etap III	Wielorodzinne	74	3 541	63	11
27	KONIN, ul. Beryłowa, Etap III	Wielorodzinne	122	5 998	109	13
28	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap II	Wielorodzinne	116	7 081	107	9
29	ŻYRARDÓW ul. Ks. J. Popiełuszki	Wielorodzinne	98	4 838	54	44
30	KONIN ul. Beryłowa Etap IV	Wielorodzinne	122	5 998	66	56
31	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap I i II	Domy jednorodzinne	40	6 750	12	28
<b>RAZEM</b>			<b>3 110</b>	<b>173 595</b>	<b>2 924</b>	<b>186</b>

Spółka w pierwszym półroczu 2021 roku sprzedała aktami notarialnymi przeniesienia własności 197 lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych.

Na dzień 30.06.2021r Spółka posiada do sprzedaży 186 gotowych lokali mieszkalnych – 158 mieszkań w budynkach wielorodzinnych i 28 domów jednorodzinnych.

Na dzień 30.06.2021 JHM DEVELOPMENT S.A. posiadając umowy rezerwacyjne zakończyła oferowanie apartamentów turystycznych zlokalizowanych w obiekcie „Foka” położonym w miejscowości Hel na Półwyspie Helskim.

#### **MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.**

W roku 2021 podobnie, jak w latach ubiegłych spółka koncentrowała swoją działalność na wynajmie powierzchni handlowych i zarządzaniu kompleksem handlowym MARYWILSKA 44 w skład którego wchodzi; CH MARYWILSKA 44 oraz Park Handlowy MARYWILSKA 44. Rynek najmu powierzchni handlowych, na którym działa Spółka obejmuje teren Warszawy i okolic. Założony plan strategii rozwoju przewiduje zwiększenie obecności Spółki w skali ogólnopolskiej. Odbiorców produktu usług oferowanych przez Spółkę można podzielić na dwie grupy :

- Małe podmioty prowadzące działalność gospodarczą.
- Podmioty prowadzące sieć handlową.

Ze względu na dużą liczbę potencjalnych najemców na terenie Kompleksu Handlowego MARYWILSKA 44 oraz różnorodność oferowanych przez nich towarów i usług nie występuje bezpośrednie uzależnienie Spółki od żadnego z odbiorców.

W ramach swojej oferty Spółka oferuje usługi wynajmu lokali użytkowych na działalność handlową, gastronomiczną, usługową.

W związku z nabyciem w grudniu 2020r. nieruchomości o charakterze magazynowo –logistycznym położonej w Ostródzie, Spółka stała się uczestnikiem nowego rynku najmu nieruchomości magazynowych. Odbiorcami Spółki tym samym stały się takie podmioty jak:

- Podmioty gospodarcze prowadzące działalność przemysłową poszukujące przestrzeni dla celów magazynowych,
- Podmioty świadczące usługi logistyczne i transportowe poszukujące powierzchni umożliwiającej realizację swojej podstawowej działalności: sortowania, przechowywanie, magazynowanie,
- Podmioty działające w branży handlowej poszukujące przestrzeni do przechowywania i magazynowania towaru,
- Inne podmioty poszukujące powierzchni m.in. na cele świadczenia usług w branży rozrywki i rekreacji, produkcji lekkiej i innych usług.

Obecnie głównym najemcą nieruchomości w Ostródzie jest Spółka działająca w branży produkcji mebli i wyposażenia wnętrze. Przedmiotowa spółka wykorzystuje wynajętą przestrzeń na cele magazynowania swoich produktów.

Większość dostępnej powierzchni nieruchomości przeznaczona zostanie pod najem dla celów magazynowych, pozostała część może zostać wykorzystana dla celów działalności rozrywkowej, handlowej bądź produkcyjnej. Spółka wykazuje elastyczne podejście w zakresie możliwości najmu wskazanych przestrzeni i dostosowania obiektu do wymaganych parametrów technicznych oraz co do

warunków umownych z nowymi najemcami. Nieruchomość położona jest w regionie o niskim nasyceniu powierzchnią magazynową wysokiej jakości, co przełoży się na możliwość pozyskania najemców na korzystnych warunkach.

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

Pierwsze półrocze 2021r 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.

#### 4.7. Perspektywy rozwoju działalności Grupy JHM DEVELOPMENT w latach 2021-2023

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.

Cele rozwojowe Spółka zamierza osiągać poprzez dalsze zwiększanie skali działalności deweloperskiej - dalszy rozwój działalności deweloperskiej w miastach średniej wielkości, szczególnie tych, które są zlokalizowane w pobliżu większych aglomeracji miejskich, co umożliwi Spółce korzystanie ze swojej stabilnej pozycji oraz doświadczeń na tych rynkach. Takie lokalizacje pozwalają na zyskowną realizację projektów deweloperskich przy zmniejszonym poziomie ryzyka. W miastach średniej wielkości ceny gruntów są umiarkowane, a więc Spółka może łatwiej zgromadzić wkład własny na zakup gruntu i rozpoczęcie inwestycji. W takich lokalizacjach często występuje ograniczona konkurencja. Przykładem realizacji tej koncepcji są zakończone w poprzednim roku oraz trwające obecnie realizacje w miastach takich jak Konin, Skierniewice czy Żyrardów.

Jednocześnie Spółka ma na celu realizację projektów deweloperskich w miastach dużych, liczących powyżej 300 000 mieszkańców, które charakteryzują się wyższym popytem oraz wyższymi jednostkowymi cenami sprzedaży powierzchni mieszkalnej. Projekty realizowane w miastach dużych stwarzają dla Spółki największy potencjał wzrostu skali działalności. Projekty tego typu zostały już zrealizowane w Katowicach – dwa etapy Osiedla *Twoja Dolina* Obecnie realizowane są projekty w Bydgoszczy, Łodzi oraz w Gdańsku. Realizacja projektu w Gdańsku rozpoczęła się na początku 2021r.

W ofercie Spółki, w inwestycjach będących aktualnie na etapie realizacji, znajdowało się również 861 lokali w budownictwie wielorodzinnym oraz 41 domów jednorodzinnych, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 47,3 tys. m<sup>2</sup> PUM.

Poniżej przedstawiono dane dotyczące inwestycji deweloperskich będących w trakcie realizacji na dzień 30.06.2021r.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 30.06.2021r

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m <sup>2</sup> ]	Liczba lokali
1	KONIN ul. Beryłowa Etap V	0,4001	wielorodzinna	2 829	55
2	ZAKOPANE ul. Szymony	0,9860	mieszkaniowa i usł	8 705	241
3	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap III	6,8560	domy jednorodzinne	6 617	41
4	SOCHACZEW ul. Żeromskiego	0,1198	wielorodzinna	1 499	27
5	BYDGOSZCZ ul. Fordońska	0,7958	mieszkaniowa i usł	15 493	311
6	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap I	0,6825	wielorodzinna	5 756	108
7	BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca	0,4137	wielorodzinna	6 426	119
<b>RAZEM</b>		<b>10,2539</b>		<b>47 325</b>	<b>902</b>

Na dzień 30.06.2021r Spółka posiada bank ziemi obejmujący 37,15 ha przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (jedno- i wielorodzinną) oraz komercyjną.



Pozwala to zrealizować planowane na lata 2021- 2023 inwestycje deweloperskie obejmujące 1 656 lokali mieszkalnych o powierzchni ponad 81,0 tys. m<sup>2</sup> PUM.

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.

Na najbliższe lata, w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje realizację kolejnych 12 projektów inwestycyjnych. Szczegółowe dane zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji na lata 2021-2023

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m <sup>2</sup> ]	Liczba lokali
1	ŻYRARDÓW ul. Legionów Polskich	0,5476	wielorodzinna	9 237	179
2	ŁÓDŹ ul. Źródłowa	0,6760	wielorodzinna	9 734	170
3	KATOWICE, ul. Mikusińskiego	0,2968	wielorodzinna	2 500	50
4	JASTRZĘBIA GÓRA, ul.Jantarowa Etap I	0,6119	apartamenty	4 046	115
5	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap I	0,6127	wielorodzinna	7 600	165
6	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap II	1,0238	wielorodzinna	9 659	188
7	JASTRZĘBIA GÓRA, ul.Jantarowa Etap II	0,7023	apartamenty	4 568	132
8	SKIERNIEWICE ul. Nowobielańska	0,3142	wielorodzinna	4 500	90
9	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap II	0,6127	wielorodzinna	7 600	165
10	ŁÓDŹ ul. Harcerska	0,8537	wielorodzinna	9 702	187
11	SKIERNIEWICE ul. Sobieskiego	0,2071	wielorodzinna	6 971	126
12	POZNAŃ ul. Smoluchowskiego Etap I	0,2557	wielorodzinna	4 910	89
<b>RAZEM</b>		<b>6,7144</b>		<b>81 027</b>	<b>1 656</b>

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

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

#### MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

W ocenie Zarządu Spółki do głównych czynników, które będą miały wpływ na rozwój działalności i osiągnięte wyniki w latach 2021- 2023 i w kolejnych latach to:

- Przebieg pandemii wirusa COVID-19 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,
- Efektywna komercjalizacja centrum magazynowego nabytego przez Spółkę w grudniu 2020r. i lutym 2021r.
- Sytuacja gospodarcza na rynku polskim – w tym koniunktura w sektorze wynajmu powierzchni handlowych i magazynowych,
- Poziom produkcji przemysłowej i aktywności ekonomicznej ludności przedkładający się na popyt na powierzchnie magazynową,

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.

W obszarze nowego segmentu działalności obejmującego najem powierzchni na cele magazynowe celem Spółki pozostaje pełna komercjalizacja obiektu i związane z tym jego pełne dostosowanie do wymagań najemców.

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.:

- poprawę i utrzymanie wskaźników powierzchni wynajętych w kompleksie handlowym MARYWILSKA 44, przy zachowaniu najlepszych możliwych do uzyskania na rynku warunków najmu;
- doprowadzenie do komercjalizacji zakupionego obiektu magazynowego, położonego w Ostródzie, przy trasie S7,
- 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 bezpieczeństwa 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:

- 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.

#### **4.8. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych**

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

W latach 2021 – 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, Gdańsku, Koninie, Żyrardowie, Sochaczewie, Bydgoszczy i Zakopanem, a także na zakupionych w roku 2021 i w poprzednich latach działkach położonych w: Gdańsku,

Żyrardowie, a następnie w Skierniewicach, Katowicach i Poznaniu, 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.

W kolejnym okresie sprawozdawczym będą prowadzone dalsze działania zmierzające do zapewnienia Spółce optymalnych źródeł finansowania umożliwiających wykonanie założonych planów rozwoju w najbliższym czasie.

#### 4.9. Czynniki ryzyka

Tabela: Ocena możliwości wystąpienia i wpływu rodzajów ryzyka dla spółek z grupy JHM DEVELOPMENT

Grupa ryzyk	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Wpływ ryzyka za wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
Ryzyko związane z pandemią koronawirusa	Ograniczenia administracyjne prowadzenia działalności najmu powierzchni handlowej	niskie	wysoki	wysoki
	Spadek odwiedzalności centr handlowych	średnie	średni	średni
Zewnętrzne ryzyka finansowe	Zmiany stóp procentowych	niskie	średni	średni
	Zmiany kursów walut	wysokie	brak	brak
	Związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych	wysokie	średni	średni
Ryzyka związane z koniunkturą	Zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce	wysokie	wysokie	średni
	Koniunktury w branży deweloperskiej	wysokie	wysokie	średni
	Koniunktury w branży wynajmu i zarządzanie powierzchnią komercyjną	wysokie	wysokie	średni
Zewnętrzne ryzyka prawne	Zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	średni	średni	średni
	Związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	niskie	wysokie	średni
Ryzyka związane z bieżącą działalnością	Związane z realizacją strategii rozwoju	średnie	średnie	średnie
	Związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	wysokie	średnie	wysokie
	Związane z działalnością wynajmu powierzchni komercyjnej	wysokie	wysokie	średnie
	Związane z nabywaniem gruntów	średnie	średnie	niskie
	Związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	niskie	średnie	niskie

#### **4.9.1. Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce**

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

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

#### **4.9.2. Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej**

Sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce w okresie, którego dotyczy to sprawozdanie ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiągnięte przez JHM DEVELOPMENT S.A., przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością. Na obecnie bardzo dobrą koniunkturę nakłada się zaostrzenie polityki wielu banków dotyczące kredytobiorców, będące następstwem kryzysu finansowego z lat ubiegłych. Rosnące wymagania banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych powodują, że wiele osób nie ma zdolności kredytowej. W efekcie takiego podejścia wielu potencjalnych klientów deweloperów nie jest w stanie uzyskać potrzebnego kredytu na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach.

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

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

#### **4.9.3. Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej**

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

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

#### **4.9.4. Ryzyko związane z konkurencją - deweloperzy**

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

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

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

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

Podstawową działalnością spółki Marywilska 44 jest wynajem i zarządzanie powierzchnią komercyjną. Poziom aktywności handlowej i popyt na wynajem powierzchni komercyjnej w Kompleksie Handlowym MARYWILSKA 44 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 Kompleksem Handlowym MARYWILSKA 44 i wynajmu powierzchni komercyjnej może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki oraz sytuację finansową jak również perspektywy dalszego rozwoju Spółki. Na takie samo ryzyko narażona jest działalność spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o.

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

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

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

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółki wymaga spełniania wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółki są zobowiązane do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych, które podlegają szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółek, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylecia. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółek z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

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

#### **4.9.8. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.**

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

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

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

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

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- o ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- o obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich i komercyjnych,
- o niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich i projektów handlowo-usługowych zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- o 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”),
- o inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### **4.9.11. Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną**

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

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

#### **4.9.12. Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań**

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

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

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

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywy Unii Europejskiej 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.

#### **4.9.14. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska**

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

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

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i domów. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez generalnego wykonawcę zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółek co może odbić się na terminowości realizacji inwestycji. W konsekwencji Spółka, która jest odpowiedzialna względem swoich klientów, może ponieść znaczne koszty niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania. Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi Spółek nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółki standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 5 lat.

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

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

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

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

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

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

Spółki Grupy dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystują kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich i EURIBOR dla kredytów w walucie EURO. Wzrost wartości indeksów WIBOR/EURIBOR poprzez wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki. Spółki Grupy w celu ograniczenia ryzyka zmian kursów walut obcych zaciągają

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

#### **4.9.18. Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji**

Z dniem 28 lipca 2020r spółka JHM DEVELOPMENT 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 dlatego ryzyko to nie dotyczy Spółki.

#### **4.9.19. Ryzyko związane z wpływem pandemii na wyniki osiągnęte 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 mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność spółki MARYWILSKA 44. Wprowadzane na terytorium Polski czasowe ograniczenia działalności handlowej objęte zostały niemal wszystkie branże prowadzące działalność w Centrum Handlowym MARYWILSKA 44. 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 w przyszłości.

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 miały wpływu na działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o. ponieważ działalność w branży budowlanej, która jest prowadzona w obiekcie w Starachowicach nie podlegała istotnemu ograniczeniu. Takie podejście do ograniczeń w branży najemcy obiektu mogą zmienić się w przyszłości.

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.

### **4.10. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach**

#### **4.10.1. Kredyty i pożyczki**

W I połowie 2021 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.

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 30.06.2021r

Nazwa jednostki	Oprocentowanie	Kwota kredytu	Termin spłaty	Kwota do spłaty	
				część długo-terminowa	część krótko-terminowa
BS SKIERNIEWICE	Stopa ref + marża banku	8 823 PLN	31.12.2034	7 326	497
BANK BPS	WIBOR 3M + marża banku	15 950 PLN	30.12.2022	1 525	-
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA	WIBOR 3M + marża banku	32 157 PLN	30.12.2022	3 891	44
WBS	WIBOR 3M + marża banku	7 800 PLN	30.06.2023	6 026	-
SANTANDER BANK POLSKA	WIBOR 3M + marża banku	48 291 PLN	04.11.2023	29 096	-
SANTANDER BANK POLSKA	WIBOR 3M + marża banku	2 000 PLN	04.11.2023	567	-
SANTANDER BANK POLSKA	WIBOR 3M + marża banku	33 000 PLN	02.05.2028	20 336	3 486
SANTANDER BANK POLSKA	WIBOR 3M + marża banku	3 000 PLN	30.12.2022	-	1 681
SANTANDER BANK POLSKA	EURIBOR 3M + marża banku	2 350 EUR	31.10.2030	5 952	641
BNP PARIBAS POLSKA	WIBOR 3M + marża banku	4 200 PLN	10.08.2024	2 857	426
<b>RAZEM</b>				<b>77 576</b>	<b>6 775</b>

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.

### 4.10.2. Poręczenia i gwarancje

Zestawienie zobowiązań warunkowych spółek z grupy JHM DEVELOPMENT na dzień 30.06.2021 przedstawia poniższa tabela..

Tabela: Zobowiązania warunkowe na dzień 30.06.2021r

Lp.	Zobowiązanie udzielone przez spółkę	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Wartość zobowiązania na 30.06.2021r	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Tytuł zobowiązania
1	JHM DEVELOPMENT	Marywilska 44	650	05.07.2033	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.
2	JHM DEVELOPMENT	MIRBUD S.A.	57 750	24.06.2022	Poręczenie majątkowe - zabezpieczenie kredytu w banku PKO BP
3	Marywilska 44	MIRBUD S.A.	60 000	28.02.2023	Zabezpieczenie majątkowe pożyczki Agencja Rozwoju Przemysłu S.A.

Pozostałe spółki grupy JHM DEVELOPMENT nie udzielały poręczeń i gwarancji.

#### **4.11. Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji**

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

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

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

##### **4.12.1. Zarządzanie zasobami finansowymi**

W I połowie 2021 roku Spółki Grupy terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy Spółek jest w 62,3% finansowana ze środków własnych. Finansowanie projektów deweloperskich i komercyjnych odbywa się przy wsparciu głównie kredytami bankowymi.

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

W obszarze działalności wynajmu powierzchni handlowych przez spółkę Marywilska 44 pomimo znaczącego spadku przychodów i pogorszenia wyników finansowych na skutek pandemii COVID-19, działania podjęte przez zarząd ograniczające koszty i wydatki w 2020r. i 2021r. pozwoliły na utrzymanie stabilnej pozycji finansowej spółki. Część zobowiązań wobec dostawców została przesunięta na późniejsze terminy płatności. W okresie sprawozdawczym Spółka wywiązywała się z podjętych zobowiązań oraz kosztów bieżących jej funkcjonowania. Spółka była też zdolna do realizacji zamierzeń inwestycyjnych w oparciu o wpływy z bieżącej sprzedaży. Co istotne Spółka posiada dostępny, niewykorzystany limit kredytowy pozwalający zabezpieczyć środki na bieżące lub dodatkowe wydatki.

Również JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. utrzymały stabilność wpływów ze względu na współpracę z najemcami, których wypłacalność jest weryfikowana poprzez ścisłą kontrolę terminowości płatności czynszów i dotychczasowej współpracy.

## **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 29.03.2021 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 15/MIRBUD/2021”. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2021 do 31.03.2022. 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 Colonnade Insurance S.A.. na okres od 14.09.2020 do 13.09.2021.

## 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:

- o W dniu 25.02.2021 r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. podpisała umowę z MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18.

Przedmiotem Umowy jest budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Bohaterów Kragujewca 8A w Bydgoszczy oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na jego użytkowanie.

Wartość Umowy: 27.843 tys. zł netto.

Termin zakończenia prac wymienionych w umowie: 31.12.2022 r

- o W dniu 07.06.2021 r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. podpisała umowę z WAMA Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku przy ul. Kaprów 3A lok.37.

Przedmiotem Umowy jest budowa budynków mieszkalnych, wielorodzinnych wraz z instalacjami wewnętrznymi, z instalacjami wewnętrznymi oraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Żyrardowie przy ul. Legionów Polskich oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na ich użytkowanie.

Wartość Umowy: 38.035 tys. zł netto.

Termin zakończenia prac wymienionych w umowie: 31.05.2023 r

Szczegółowe warunki przedmiotowych umów 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

Spółka nie zawarła znaczących umów po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanymi 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 29 marca 2018r. 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 30.06.2021 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 01.01.2021 do 30.06.2021

W okresie 01.01-30.06.2021 spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie dokonywała wypłat związanych z dywidendą.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 26.05.2021r, podjęło uchwałę nr 9/2021 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2020 i postanowiło zysk netto w kwocie 14 568 468,72 zł osiągnięty w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r. wyłączyć od podziału i przeznaczyć w całości na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

#### 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 30.06.2021 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 30.06.2021 r.

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

#### Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 30.06.2021 r.

Struktura kapitału akcyjnego	MIRBUD S.A.
<b>Stan na 31-12-2020</b>	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
<b>Stan na 30-06-2021</b>	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%

<b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</b>	
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.

W roku 2021 Spółka Marywilska 44 nie nabyła i nie sprzedała udziałów i akcji od innych jednostek gospodarczych.

W pierwszym półroczu 2021r. wniesione zostały w pełni wkłady pieniężne wynikające z uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 78 250 tys. zł zwiększając liczbę udziałów o 1.565.000 szt. o wartości nominalnej po 50 zł każdy. Nowopowstałe udziały objęła spółka MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach. Podwyższenie kapitału zakładowego zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym KRS dnia 10.06.2021r., jednak wpis dokonany został błędnie. Na dzień zatwierdzenia do publikacji niniejszego sprawozdania stosowne sprostowanie nie zostało dokonane.

Nazwa	Liczba udziałów	Cena nominalna	Kapitał zarejestrowany w tys. PLN	Data rejestracji	Sposób pokrycia
MIRBUD S.A.	1 565 000	50,00 zł	78 250	10.06.2021 - rejestracja w KRS dokonana niepoprawnie	gotówka
JHM DEVELOPMENT S.A.	1 339 800	50,00 zł	66 900	24.11.2014	gotówka
<b>Razem</b>	<b>2 904 800</b>		<b>145 150</b>		

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

Na dzień 30.06.2021 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 30.06.2021r*

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

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

Na dzień 30.06.2021 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 30.06.2021r

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

#### 8.1.4. Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji

##### Obligacje serii B

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. dokonała przedterminowego wykupu wszystkich obligacji serii B, co zostało potwierdzone w Komunikacie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 17.02.2021r. informującym o zakończeniu obrotu tymi obligacjami w alternatywnym systemie obrotu na Catalist.

##### Obligacje serii C

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 był 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, zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie 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.

##### Obligacje serii D

W dniu 14 października 2020 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr XIV/2020 w sprawie dokonania przydziału 5 070 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 5,07 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji był dzień 16.10.2020r.

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, zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie 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 10, 11 i 12 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom..

## 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 01.01.2021 do 30.06.2021 przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2021 – 30.06.2021

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2021 do 30.06.2021 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2021r – 30.06.2021r

Rada Nadzorcza	
Wiesław Kosonóg	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej (do 26.05.2021)
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Radosław Niewiadomski	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (od 27.05.2021)
Andrzej Zakrzewski	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 01.01.2021 do 30.06.2021 przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Zarządu MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2021r – 30.06.2021r

Zarząd	
Małgorzata Konarska	Prezes Zarządu
Kaja Mirgos-Kwiatkowska	Członek Zarządu
Beata Mały-Kaczanowska	Członek Zarządu
Piotr Taras	Członek Zarządu

Skład oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej spółki zależnej MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2021 do 30.06.2021 przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2021 – 30.06.2021

Rada Nadzorcza	
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej (do 26.03.2021)
Paweł Korzeniowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej (od 26.03.2021)
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Anna Więzowska	Członek Rady Nadzorczej

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

Zarząd Spółki zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2021 – 30.06.2021 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 01.01.2021 – 30.06.2021 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 JHM DEVELOPMENT S.A. uzyskanego w okresie 01.01.2021 – 30.06.2021 przedstawia poniższa tabela

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących JHM DEVELOPMENT SA w okresie 01.01–30.06.2021

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Wynagrodzenia	
	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020
Zarząd	795	688
Rada Nadzorcza	43	43
<b>RAZEM</b>	<b>838</b>	<b>732</b>

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2021 – 30.06.2021 przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących MARYWILSKA Sp. z o.o. w okresie 01.01–30.06.2021

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Wynagrodzenia	
	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 30.06.2020
Zarząd	436	390
Rada Nadzorcza	40	40
<b>RAZEM</b>	<b>476</b>	<b>430</b>

W spółce celowej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2021 - 30.06.2021 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

W spółce celowej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2021 - 30.06.2021 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 30.06.2021r przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy JHM DEVELOPMENT

Struktura zatrudnienia	W przeliczeniu na pełne etaty		
	01.01.- 30.06.2021	01.01.- 31.12.2020	01.01.- 30.06.2020
Pracownicy nieprodukcyjni	40	39	40
Pracownicy produkcyjni	0	0	0
Osoby współpracujące na umowach kontraktowych	15	13	13
<b>Razem</b>	<b>55</b>	<b>52</b>	<b>53</b>

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

W Spółkach Grupy w okresie od 01.01.2021 do dnia 30.06.2021 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 2021 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 wpisaną pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

W okresie od 01.01.2021 do 30.06.2021 w spółce JHM DEVELOPMENT S.A. 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.

### **9. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI**

Sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd oraz zatwierdzone do publikacji dnia 20.08.2021r.

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