

GRUPA KAPITAŁOWA JHM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
OBEJMUJĄCE OKRES
OD 01 STYCZNIA 2022 DO 30 CZERWCA 2022



Spis treści

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	7
2.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT	7
2.1.	Opis Grupy i przedmiot działalności.....	7
3.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY JHM DEVELOPMENT	10
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT wg stanu na 30.06.2022 i 31.12.2021.	10
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 JHM 1 Sp. z o.o.....	15
4.3.	Działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji	15
4.4.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy	15
4.5.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw	18
4.5.1.	Odbiorcy.....	18
4.5.2.	Dostawcy.....	18
4.6.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy JHM DEVELOPMENT w latach 2022-2024	18
4.7.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	20
4.8.	Czynniki ryzyka	21
4.8.1.	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	21
4.8.2.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej.....	22
4.8.3.	Ryzyko związane z konkurencją - deweloperzy.....	22
4.8.4.	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego.....	23
4.8.5.	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	23
4.8.6.	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.	23
4.8.7.	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej	24
4.8.8.	Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych	25
4.8.9.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.....	25
4.8.10.	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań	26
4.8.11.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów.....	26
4.8.12.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	26

4.8.13. Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	27
4.8.14. Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi.....	27
4.8.15. Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów	27
4.8.16. Ryzyko związane z wpływem pandemii na wyniki osiągnięte przez Grupę.....	28
4.9. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	28
4.9.1. Kredyty i pożyczki.....	28
4.9.2. Poręczenia i gwarancje.....	29
4.10. Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji	29
4.11. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.....	29
4.11.1. Zarządzanie zasobami finansowymi	29
5. ZNACZĄCE UMOWY.....	30
5.1. Umowy ubezpieczenia	30
5.2. Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy	30
5.3. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na który sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	31
6. ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	31
7. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	31
8. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	32
8.1. Akcjonariat	32
8.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2022 do 30.06.2022.....	32
8.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży udziałów lub akcji własnych	32
8.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy	32
8.1.4. Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji	34
8.2. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	36
8.3. Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy.....	36
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.....	37
8.5. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących	37
8.6. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi	38

8.7. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych JHM DEVELOPMENT S.A.	38
8.8. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki	38
8.9. Pracownicy	38
8.10. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	38
8.11. Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	39
9. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	39

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 spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. będącą spółką dominującą Grupy Kapitałowej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień autoryzacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki wchodzące w skład Grupy.

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

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT

2.1. Opis Grupy i przedmiot działalności.

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

Podstawowe dane Spółki dominującej



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

Spółka powstała 27.05.2008r jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 3299/2008, a następnie została przekształcona w dniu 10.12.2010r w spółkę akcyjną. W rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, JHM DEVELOPMENT S.A. została zarejestrowana pod nr KRS 0000372753.

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.

Podmioty zależne i metoda konsolidacji

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.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki JHM 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skierniewicach w uchwale nr 1 z dnia 1 lipca 2022 roku postanowiło rozwiązać Spółkę. Uchwałą nr 2 z dnia 01 lipca 2022r. powołać na likwidatora Spółki Pana Wacława Jankowskiego

Jednostka zależna JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji



Pełna nazwa jednostki:	JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji
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.

Na mocy uchwały nr 1 z dnia 01.02.2022r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka została rozwiązana i postawiona w stan likwidacji z dniem 01 lutego 2022 roku.

Zgodnie z Uchwałą nr 1/2022 z dnia 14.07.2022r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji przyjęło, iż czynności likwidacyjne zostały zakończone dnia 30.06.2022r. Spółka na dzień bilansowy nie została wykreślona z KRS

Przedmiot działalności

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

- o Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

- 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 **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.

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

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

Podmioty stowarzyszone i metoda konsolidacji

Nazwa jednostki	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.
Siedziba	Warszawa
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	524-271-14-28
REGON	142434636
Dane adresowe	ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa
Telefon	+48(22) 423-10-00
Fax:	+48(22) 423-10-00
Poczta elektroniczna	sekretariat@marywilska44.waw.pl
Strona internetowa	www.marywilska44.waw.pl

Spółka działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki stowarzyszonej **MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

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

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. do dnia 30.06.2021 posiadała status spółki zależnej od JHM DEVELOPMENT S.A. Z dniem 01.07.2021r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. utraciła kontrolę nad spółką Marywilska 44 w wyniku emisji nowych udziałów w ilości 1 565 000 sztuk o wartości nominalnej 78 250 tys. zł i ich objęciu przez spółkę MIRBUD S.A.

Dnia 05.04.2022r. w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało ujawnione podwyższenie kapitału spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. do wysokości 157 500tys.zł.

W podwyższonym kapitale zakładowym spółki Marywilska 44, JHM DEVELOPMENT S.A. posiada 1 339 800 udziałów o łącznej wysokości 66 990tys.zł. co stanowi 42,53% nowego kapitału zakładowego spółki.

Spółka MARYWILSKA 44 w Grupie Kapitałowej JHM DEVELOPMENT na dzień bilansowy posiada status spółki stowarzyszonej i jest konsolidowana metodą praw własności.

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 30.06.2022 i 31.12.2021.

Spółka JHM DEVELOPMENT w pierwszym półroczu 2022 roku, podobnie jak cała branża deweloperska działała w sytuacji znacznego ochłodzenia koniunktury na rynku sprzedaży mieszkań. Na obniżenie koniunktury w tym segmencie rynku największy wpływ miał gwałtowny wzrost stóp procentowych, co przełożyło się z jednej strony na drastyczny wzrost rat kredytów hipotecznych, a z drugiej strony na obniżkę zdolności kredytowej potencjalnych klientów. Ta sytuacja spowodowana była szybko rosnącą od kilku kwartałów inflacją. Na poziom inflacji wpływ miały zarówno czynniki wewnętrzne jak i zewnętrzne. Czynniki proinflacyjne były zarówno działania mające pobudzić gospodarkę po pandemii COVID-19, jak i różnorodne skutki wojny wywołanej przez Rosję w Ukrainie.

W raportowanym okresie poza zewnętrznymi czynnikami dotyczącymi całej branży na osiągnięte wyniki z podstawowej działalności spółek z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT miały wpływ następujące czynniki.

- Niski stan zapasu mieszkań gotowych, z jakim w rok 2022 weszła spółka JHM DEVELOPMENT S.A. Zapas ten na 01.01.2022 wynosił 113 lokali mieszkalnych w porównaniu do 343 mieszkań gotowych, jakimi dysponowała spółka w swojej ofercie na dzień 01.01.2021r. W efekcie sprzedano i przekazano w I półroczu 2022 roku 63 lokale mieszkalne i 42 garaże w porównaniu do sprzedaży 197 lokali mieszkalnych i 91 garaży w analogicznym okresie poprzedniego roku. Przychody ze sprzedaży dotyczyły 31 lokali mieszkalnych, które przekazano w *Osiedlu Diamentowym* w Koninie, 17 lokali – w osiedlu *Nowa Strefa* w Żyrardowie i 12 domów w *Osiedlu Leśnym* w Łodzi.
- Zahamowanie popytu na lokalnych rynkach mieszkaniowych, gdzie spółka oferuje swoje produkty, co wynikało z gwałtownego wzrostu kosztów kredytów hipotecznych, spowodowanego wzrostem inflacji i w konsekwencji szybkim wzrostem referencyjnej stawki WIBOR.
- Brak w raportowanym okresie zakończenia realizacji nowych inwestycji w ramach prowadzonych przez Spółkę inwestycji deweloperskich, co mogłoby się przełożyć na przekazania lokali w tym okresie.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że realizowane są przez Spółkę inwestycje w 7 miastach:

- w Bydgoszczy – Osiedle „*Aura Towers*” i osiedle „*Nowe Wyżyny*”,
- w Gdańsku – osiedle „*Skandinavia*” – I i II etap,
- w Żyrardowie „*Osiedle Arystyczne*”,
- w Zakopanem – „*Apartamenty Zakopiańskie*”,
- w Łodzi – osiedle „*Helenów Park*”,
- w Skierniewicach – osiedle „*Apartamenty Widok*” – I etap,
- w Katowicach – osiedle „*Apartamenty Mikusińskiego*”.

Zakończenie realizacji inwestycji: „*Aura Towers*”, I etapu osiedla „*Skandinavia*” oraz „*Apartamenty Zakopiańskie*” planowane jest na II półroczu 2022 roku.

W raportowanym okresie Spółka podpisała 175 umów deweloperskich/przedwstępnych. W porównywalnym okresie poprzedniego roku podpisano 299 umów.

Na dzień 30 czerwca 2022 Spółka posiadała 507 zawartych umów przedwstępnych i deweloperskich (umowy nieujęte w przychodach). W poprzednim roku stan posiadania wynosił 269 umów przedwstępnych i deweloperskich.

Pozycje Bilansowe

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 30 czerwca 2022 i 31 grudnia 2021 roku

AKTYWA	30.06.2022	% udział w całości aktywów	31.12.2021	% udział w całości aktywów	Zmiana	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	183 945	26,7%	184 394	28,5%	-449	-0,2%
Rzeczowe aktywa trwałe	11 652	1,7%	11 796	1,8%	-144	-1,2%
Nieruchomości inwestycyjne	18 895	2,7%	19 454	3,0%	-559	-2,9%
Wartości niematerialne	413	0,1%	506	0,1%	-93	-18,4%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	10 123	1,5%	10 123	1,6%	0	0,0%
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	137 616	0,0%	136 189	0,0%	0	0,0%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe,	4 447	0,6%	5 961	0,9%	-1 514	-25,4%
- w tym: rozliczenia międzyokresowe	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	799	0,1%	365	0,1%	434	0,0%
Aktywa obrotowe, w tym:	504 739	73,3%	462 745	71,5%	41 994	9,1%
Zapasy	377 238	54,8%	301 254	46,6%	75 984	25,2%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	1 063	0,2%	0	0,0%	1 063	0,0%
Należności handlowe i pozostałe należności	19 601	2,8%	38 606	6,0%	-19 005	-49,2%
- w tym: rozliczenia międzyokresowe	373	0,1%	207	0,0%	166	80,2%
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	40 083	5,8%	40 073	6,2%	10	0,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	66 755	9,7%	82 813	12,8%	-16 058	-19,4%
Aktywa razem	688 684	100,0%	647 139	100,0%	41 545	6,4%

Powyższa tabela przedstawia wartości, strukturę oraz zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych aktywów Grupy. W pierwszym półroczu 2022 roku odnotowano wzrost wartości aktywów Spółki o 41,5 mln zł.

Przy obniżeniu poziomu należności handlowych (o 19,0 mln zł) i środków pieniężnych (o 16,1 mln zł), na wzrost ten wpłynął wzrost o 76,0 mln zł zapasów spółki JHM DEVELOPMENT.

W pozycji bilansowej *Zapasy* w porównaniu do stanu na koniec 2021 roku – wartość kategorii *Towary* (obejmującej wartość gruntów i udziałów w gruntach) wzrosła z 95,6 mln zł do 103,9 mln zł – co świadczy o powiększeniu banku ziemi Spółki pod przyszłe inwestycje deweloperskie. W kategorii *Produkty deweloperskie* (obejmującej wartość gotowych lokali) nastąpiło obniżenie poziomu z 36,5 mln zł do 18,0 mln zł. Kategoria zapasów *Półprodukty i produkty w toku* odnotowała istotny wzrost z poziomu 169,1 mln zł do 255,3 mln zł, a związane to jest z dalszym wzrostem wartości inwestycji w fazie realizacji, co odzwierciedla utrzymanie w I półroczu 2022 roku tempa akcji inwestycyjnej prowadzonej przez Spółkę oraz dalszej dywersyfikacji geograficznej oferty Spółki.

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 2022 i 31 grudnia 2021 roku.

Wyszczególnienie	30.06.2022	% udział w całości pasywów	31.12.2021	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	396 897	57,6%	399 065	61,7%	-2 168	-0,5%
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	110 112	16,0%	125 170	19,3%	-15 058	-12,0%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	103	0,0%	126	0,0%	-23	-18,3%
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	101 707	14,8%	119 227	18,4%	-17 520	-14,7%
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	8 302	1,2%	5 818	0,9%	2 485	42,7%
rozliczenia międzyokresowe	0	0,0%	0	0,0%	0	-
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	181 675	26,4%	122 904	19,0%	58 771	47,8%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	248	0,0%	250	0,0%	-2	-0,8%
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	335	0,0%	1 604	0,2%	-1 269	-79,1%
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	181 093	26,3%	118 910	18,4%	62 183	52,3%
rozliczenia międzyokresowe	0	0,0%	0	0,0%	0	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	0,0%	2 141	0,3%	-2 141	-100,0%
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0,0%	0	0,0%	0	-
Razem zobowiązania	291 787	42,4%	248 074	38,3%	43 713	17,6%
PASYWA razem	688 684	100,0%	647 139	100,0%	41 545	6,4%

Działalność Spółki w dużym stopniu była finansowana kapitałem własnym. Jego udział na 30.06.2022r wynosił 57,6% wartości *Pasywów razem*.

Przy podobnej strukturze pasywów w pierwszym półroczu 2022 roku największą zmianę odnotowano w kategorii *Zobowiązania handlowe*. Zmiana jest spowodowana głównie wzrostem kategorii *Zaliczki otrzymane* – zaliczek, które wpłynęły od klientów z przeznaczeniem na finansowanie aktualnie prowadzonych i niezakończonych inwestycji deweloperskich. Wpłaty te po zwolnieniu przez bank środków z otwartych rachunków powierniczych przeznaczone są na koszty prowadzonych prac budowlanych lub na częściowe spłaty kredytów deweloperskich udzielonych Spółce.

Spłaty powyższe pozwoliły na obniżenie sald kredytów deweloperskich o 17,5 mln zł (w części długoterminowej) i 1,2 mln zł (w części krótkoterminowej).

Pozycje Rachunku Wyników

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Spółek Grupy za I półrocze 2022r i 2021r

Wyszczególnienie	Okres 01.01 - 30.06.2022	Rentowność sprzedaży	Okres 01.01 - 30.06.2021	Rentowność sprzedaży	Zmiana	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	30 118	-	81 078	-	-50 960	-62,9%
Zysk na sprzedaży	8 764	29,1%	22 684	28,0%	-13 920	-61,4%
Zysk operacyjny EBIT	3 433	11,4%	13 230	16,3%	-9 797	-74,1%
Zysk przed opodatkowaniem	2 631	8,7%	7 755	9,6%	-5 124	-66,1%
Zysk netto	2 675	8,9%	6 327	7,8%	-3 652	-57,7%

W pierwszym półroczu 2022 roku Grupa Kapitałowa odnotowała obniżenie przychodów ze sprzedaży w stosunku do porównywalnego okresu poprzedniego roku. Spadek o 62,9% przychodów ze sprzedaży jest, jak już wspomniano powyżej, spowodowany z jednej strony niskim stanem zapasu mieszkań gotowych, z jakim w rok 2022 weszła spółka JHM DEVELOPMENT S.A., a z drugiej strony zmianą koniunktury na rynku mieszkaniowym. Należy przy tym zauważyć, że niski w porównaniu do poprzednich lat poziom zapasu mieszkań gotowych na początku roku spowodowany był bardzo dużym wzrostem sprzedaży mieszkań w czwartym kwartale 2021 roku.

Pomimo wyższej marży na sprzedaży, przy niższym wolumenie sprzedaży, w I półroczu 2022 roku Grupa Kapitałowa wypracowała zysk operacyjny w wysokości 3,4 mln zł, w porównaniu do 13,2 mln zł w poprzednim roku – spadek o 74,1%. Zysk netto wyniósł 2,7 mln zł w roku 2022, a 6,3 mln zł w roku 2021 – spadek o 57,7%.

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi.

W I połowie 2022 roku spółki Grupy Kapitałowej terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 57,6% 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 zapewniają spółkom Grupy niezbędną płynność finansową.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności Spółek przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia spółek grupy JHM DEVELOPMENT

Wyszczególnienie	30.06.2022	31.12.2021
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,42	0,38
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,16	0,19
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,26	0,19
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	0,74	0,62

Wskaźniki zadłużenia Grupy na koniec I półrocza 2022 w porównaniu do poprzedniego roku uległy niewielkim zmianom i pozostawały na niskim, bezpiecznym poziomie.

Tabela: Wskaźniki płynności spółek grupy JHM DEVELOPMENT

Wyszczególnienie	30.06.2022	31.12.2021
Wskaźnik płynności bieżącej	2,78	3,77
<i>Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe</i>		
Wskaźnik przyspieszonej płynności	0,70	1,32
<i>Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i>		
Wskaźnik płynności środków pieniężnych	0,37	0,68
<i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>		

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, bezpiecznym poziomie.

Pozostałe wskaźniki płynności również uległy zmianom w porównaniu do okresu porównywalnego, ze względu na wzrost *Zobowiązań krótkoterminowych*, których głównym elementem są zobowiązania handlowe wobec klientów, które będą rozliczane przy przekazywaniu lokali po zakończeniu realizacji inwestycji.

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 2022 roku skupiała się głównie na realizacji inwestycji deweloperskich w następujących lokalizacjach: Bydgoszczy, Gdańsku, Żyrardowie, Zakopanem, Łodzi, Skierniewicach i Katowicach. W pierwszym półroczu nie zakończono realizacji żadnej nowej inwestycji.

Sprzedaż mieszkań gotowych prowadzona była w inwestycjach zrealizowanych w poprzednich latach w Koninie, Żyrardowie, Łodzi oraz w Katowicach i Skierniewicach.

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 marż.

Nie rezygnując ze swoich dotychczasowych rynków, od kilku lat JHM DEVELOPMENT realizuje zmodyfikowaną strategię rozwoju, stawiając na inwestycje deweloperskie lokalizowane w dużych miastach liczących ponad 300 tys. mieszkańców. Rynkami takich miast, na których spółka zdobywała doświadczenie były Katowice, gdzie zrealizowano osiedle *Twoja Dolina* obejmujące 324 lokale oraz Łódź gdzie zrealizowano *Osiedle Leśne* obejmujące 81 domów jednorodzinnych. Zdobyte na tych rynkach doświadczenie wykorzystywane jest w działaniach w kolejnych aglomeracjach: Gdańska, Bydgoszczy, Łodzi i Katowic.

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 osiągania odpowiedniego poziomu sprzedaży. Realizacja kolejnych budynków w prowadzonych inwestycjach rozpoczyna się po osiągnięciu min. 60% poziomu sprzedaży lokali mieszkalnych.

4.2. 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.

Spółka JHM 1 Sp. z o.o. do dnia sprzedaży nieruchomości, która nastąpiła w dniu 30.11.2021r, zarządzała obiektem w oparciu o umowę długoterminowego wynajmu tej nieruchomości.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki JHM 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skierniewicach w uchwale nr 1 z dnia 1 lipca 2022 roku postanowiło rozwiązać Spółkę, która została postawiona w stan likwidacji.

4.3. Działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji

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

Projektami inwestycyjnymi zrealizowanymi przez Spółkę był zakup pawilonów handlowych położonych w Bielsku-Białej, Istebnej i Zabrzu oraz budowa w Rumi niewielkiego centrum handlowego o charakterze retail park pod nazwą Centrum Janowo.

Obiekty handlowe w Bielsku-Białej, Istebnej i Zabrzu zostały sprzedane w latach poprzednich, a obiekt w Rumi – w roku 2021.

Na mocy uchwały nr 1 z dnia 01.02.2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM 2 Sp. z o.o. Spółka została rozwiązana i postawiona w stan likwidacji z dniem 01 lutego 2022 roku. Zgodnie z Uchwałą nr 1/2022 z dnia 14.07.2022r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji przyjęło, iż czynności likwidacyjne zostały zakończone dnia 30.06.2022r.

4.4. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy

Strukturę przychodów ze sprzedaży oraz rentowność wg segmentów działalności dla Spółek Grupy w I połowie 2022 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- 30.06.2022	Struktura sprzedaży	Wartość sprzedaży 01.01- 30.06.2021	Struktura sprzedaży
Działalność deweloperska	29 881	99,0%	64 047	78,9%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	275	0,9%	17 039	21,0%
RAZEM	30 156	100,0%	81 085	100,0%

W I półroczu 2022 roku spółki Grupy JHM DEVELOPMENT wypracowały przychody ze sprzedaży w wysokości 30,1 mln zł.

Struktura sprzedaży realizowanej przez Grupę ogranicza się obecnie niemal wyłącznie do działalności deweloperskiej. W strukturze sprzedaży spółek Grupy Kapitałowej w I połowie 2022 roku działalność deweloperska wraz z powiązaną z nią sprzedażą materiałów i towarów, stanowiącą wartość gruntów i udziałów w gruncie związanych ze sprzedawanym lokalem, wygenerowała 99,0% całkowitych przychodów Grupy, co stanowi istotną zmianę w stosunku do poprzedniego roku i wynika z realizacji planu specjalizacji spółek w ramach grupy MIRBUD.

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

Wyszczególnienie	Zysk/Strata na sprzedaży 01.01- 30.06.2022	Rentowność sprzedaży	Zysk/Strata na sprzedaży 01.01- 30.06.2021	Rentowność sprzedaży
Działalność deweloperska	8 602	28,8%	15 378	24,0%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	200	72,8%	7 313	43,0%
RAZEM	8 802	29,2%	22 691	28,0%

Jak wynika z powyższego zestawienia wypracowany w pierwszym półroczu 2022 całkowity zysk na sprzedaży wyniósł z 8,8 mln zł w porównaniu do 22,7 mln zł w roku poprzednim.

Niemal w całości wynik na sprzedaży dotyczy podstawowej działalności spółki JHM DEVELOPMENT.

Obydwa segmenty działalności zanotowały także wzrost rentowności na sprzedaży – w działalności deweloperskiej z 24,0% do 28,8%, a w działalności wynajmu z 43,0% do 72,8%. Sumaryczna rentowność działalności wzrosła z 28,0% do 29,2%.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Na dzień 30.06.2022r sprzedaż gotowych lokali mieszkalnych prowadzona była w 6 lokalizacjach, obejmujących 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych i 17 domów jednorodzinnych (łącznie 50 lokali o powierzchni użytkowej 4,6 tys. m² 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 30.06.2022r.

Tabela. Wykaz projektów deweloperskich zrealizowanych przez JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2022

LP	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia PUM [m2]	Liczba lokali sprzedana	Liczba lokali do sprzedania
1	BRZĘZINY 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	244	0
4	SKIERNIEWICE ul. Trzcńska	Wielorodzinne	159	8 552	159	0
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności	Wielorodzinne	32	1 790	32	0
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza Wlk	Wielorodzinne	34	1 858	34	0
7	HEL ul. Steyera	Apartamenty	106	3 496	106	0
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	208	0
17	ŁOWICZ ul. Bonifraterska	Wielorodzinne	25	1 398	25	0
18	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	Wielorodzinne	237	11 987	236	1
19	SKIERNIEWICE ul. Kopernika	Wielorodzinne	34	1 787	34	0
20	BRZĘZINY 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	BRZĘZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 4 i 6	Wielorodzinne	72	4 129	72	0
25	SKIERNIEWICE, ul. Reymonta	Wielorodzinne	212	11 748	212	0
26	RUMIA, ul. Dębogórska Etap III	Wielorodzinne	74	3 541	74	0
27	KONIN, ul. Beryłowa, Etap III	Wielorodzinne	122	5 998	122	0
28	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap II	Wielorodzinne	116	7 081	114	2
29	ŻYRARDÓW ul. Ks. J. Popiełuszki	Wielorodzinne	98	4 838	94	4
30	KONIN ul. Beryłowa Etap IV	Wielorodzinne	122	5 998	118	4
31	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap I i II	Domy jednorodzinne	40	6 750	36	4
32	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap III	Domy jednorodzinne	41	6 617	28	13
33	KONIN ul. Beryłowa Etap V	Wielorodzinne	55	2 829	35	20
34	SOCHACZEW ul. Żeromskiego	Wielorodzinne	27	1 499	27	0
RAZEM			3 233	184 540	3 183	50

Spółka w pierwszym półroczu 2022 roku sprzedała aktami notarialnymi przeniesienia własności 63 lokale mieszkalne i domy jednorodzinne.

Na dzień 30.06.2022r Spółka posiada do sprzedaży 50 gotowych lokali mieszkalnych – 33 mieszkania w budynkach wielorodzinnych i 17 domów jednorodzinnych.

4.5. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

4.5.1. Odbiorcy

Ze względu na różne obszary działania spółek Grupy JHM DEVELOPMENT można mówić o dużym różnicowaniu 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.

4.5.2. Dostawcy

Grupa nie posiada dostawców w tradycyjnym rozumieniu tego słowa. Grupa współpracuje natomiast z szeregiem podmiotów na polskim rynku przy realizacji projektów deweloperskich. 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.

4.6. Perspektywy rozwoju działalności Grupy JHM DEVELOPMENT w latach 2022-2024

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 umożliwia Spółce korzystanie ze swojej stabilnej pozycji oraz doświadczeń na tych rynkach. Takie lokalizacje pozwalają na zyskową 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* oraz w Łodzi – osiedle domów jednorodzinnych *Osiedle Leśne*. Obecnie realizowane są projekty w Bydgoszczy, Łodzi, Gdańsku i Katowicach.

W ofercie Spółki, w inwestycjach będących aktualnie na etapie realizacji, znajdowało się również 1 513 lokali w budownictwie wielorodzinnym, o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 74,2 tys. m² PUM.

Na dzień 30.06.2022r w tych inwestycjach Spółka posiadała aktywne 496 umów deweloperskich.

Poniżej przedstawiono dane dotyczące inwestycji deweloperskich będących w trakcie realizacji na dzień 30.06.2022r.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 30.06.2022r

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m ²]	Liczba lokali
1	BYDGOSZCZ ul. Fordońska	0,9519	mieszkaniowa i usł	15 493	311
2	ZAKOPANE ul. Szymony	0,9860	mieszkaniowa i usł	8 705	241
3	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap I	0,7649	wielorodzinna	5 756	108
4	BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca	0,4137	wielorodzinna	6 426	119
5	ŻYRARDÓW ul. Legionów Polskich	0,5476	wielorodzinna	9 282	179
6	ŁÓDŹ ul. Źródłowa	0,6916	wielorodzinna	9 735	180
7	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap II	0,9401	wielorodzinna	9 642	188
8	KATOWICE, ul. Mikusińskiego	0,2968	wielorodzinna	2 466	43
9	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap I	0,4629	wielorodzinna	6 733	144
RAZEM		6,0555		74 238	1 513

Na dzień 30.06.2022 r. bank ziemi będący w posiadaniu Spółki obejmuje ponad 58,1 ha terenów, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną oraz komercyjną.

W celu uzupełnienia banku ziemi Spółka systematycznie poszukuje nowych terenów pod zabudowę wielorodzinną w lokalizacjach zgodnych z wieloletnią strategią rozwoju.

Na lata 2022 – 2024 w oparciu o posiadany i ciągle rozbudowywany bank ziemi, Spółka planuje rozpoczęcie realizacji kolejnych 12 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i o charakterze apartamentowym, w sumie 2 201 lokali o powierzchni użytkowej 107,1 tys. m² PUM.

Kontynuacja kolejnych etapów osiedli na rynkach, na których deweloper jest obecny od lat oraz uruchomienie działań w nowych lokalizacjach, w tym na rynkach dużych miast, pozwoli w kolejnych latach stopniowo zwiększać poziom sprzedaży lokali.

Szczegółowe dane dotyczące inwestycji uruchamianych w najbliższych latach zamieszczono w tabeli poniżej.

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 2022-2024

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m2]	Liczba lokali
1	JASTRZĘBIA GÓRA, ul. Jantarowa Etap I	0,8726	apartamenty	6 365	164
2	KONIN, ul. Nefrytowa	0,8497	wielorodzinna	7 800	158
3	POZNAŃ, ul. Smoluchowskiego Etap I	1,3219	wielorodzinna	14 371	258
4	JASTRZĘBIA GÓRA, ul. Jantarowa Etap II	0,4416	apartamenty	2 249	83
5	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap II	0,7624	wielorodzinna	7 600	165
6	KATOWICE, ul. Piaskowa	1,1438	wielorodzinna	15 000	320
7	SKIERNIEWICE, ul. Sobieskiego	0,2071	wielorodzinna	6 971	117
8	ŁÓDŹ, ul. Harcerska	0,8537	wielorodzinna	8 300	173
9	SKIERNIEWICE ul. Nowobielańska	0,3803	wielorodzinna	4 500	90
10	ŁÓDŹ, Al. Politechniki Etap I	1,8335	wielorodzinna	12 506	250
11	POZNAŃ, ul. Smoluchowskiego Etap II	0,4364	wielorodzinna	6 320	121
12	ŁÓDŹ, Al. Politechniki Etap II	2,2144	wielorodzinna	15 104	302
RAZEM		11,3174		107 086	2 201

Spółka obserwując zachowania klientów oraz działania konkurencji elastycznie dostosowuje sposoby sprzedaży do oczekiwań rynku. Przy planowaniu realizacji nowych inwestycji zakłada się posiadanie w ofercie szerokiej palety już zakończonych inwestycji gotowych do sprzedaży, odpowiedniej liczby inwestycji w trakcie realizacji oraz gruntów pozwalających na uruchomienie nowych projektów na kolejnym etapie rozwoju.

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 dostosowanego do wspomagania procesów biznesowych dewelopera. Podjęte działania pozwalają na minimalizację kosztów stałych i przekładają się na optymalizację rentowności operacyjnej Spółki.

4.7. 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 2022 – 2024 spółka dominująca Grupy będzie kontynuowała rozpoczęte i uruchomi realizację nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Bydgoszczy, Zakopanem, Gdańsku, Żyrardowie, Łodzi, Katowicach, Skierniewicach, Jastrzębiej Górze, a także na zakupionych w roku 2022 i w poprzednich latach działkach położonych w: Łodzi, Poznaniu, Katowicach, dla których to lokalizacji obecnie odbywa się przygotowanie dokumentacji niezbędnej dla uruchomienia realizacji projektu deweloperskiego.

Termin rozpoczęcia nowych inwestycji uzależniony jest zawsze od oceny sytuacji rynkowej w segmencie deweloperskim oraz dostępności finansowania realizacji tych inwestycji kredytami

bankowymi lub pożyczkami. Są to zamierzenia prowadzone zgodnie z przyjętą strategią w wielu lokalizacjach, które pozwolą na uzupełnianie atrakcyjnej oferty rynkowej Spółki i dadzą możliwość dalszego wzrostu poziomu sprzedaży.

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

4.8. Czynniki ryzyka

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

Grupa ryzyka	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Wpływ ryzyka za wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
Zewnętrzne ryzyka finansowe	Zmiany stóp procentowych	wysokie	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
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

4.8.1. 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.

4.8.2. 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 słabą 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 od jakiegoś czasu 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.

4.8.3. 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.

Zgodnie z przyjętą strategią Spółki, stopniowe wchodzenie na rynki mieszkaniowe dużych miast wiąże się z walką z dużo silniejszą konkurencją działającą na tych rynkach.

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.

4.8.4. 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.

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

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

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

4.8.6. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.

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

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

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

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

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich i komercyjnych,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich i projektów handlowo-usługowych zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- uruchamianie programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych, jak również uruchamianie programów mających charakter konkurencyjny do działalności,
- 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.

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

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

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

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

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

4.8.8. 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 z założoną powierzchnią PUM i w założonym okresie,
- sprawne przygotowanie procesu inwestycji, brak protestów ze strony sąsiadów nieruchomości oraz brak występowania innych roszczeń, które mogłyby się przełożyć na opóźnienia w realizacji projektu,
- zapewnienie usług generalnego wykonawstwa na poziomie cen odpowiednim do cen sprzedaży lokali akceptowanych przez lokalny rynek,
- zapewnienie wymaganego wkładu własnego na rozpoczęcie inwestycji i pozyskanie finansowania zewnętrznego na akceptowalnych warunkach,
- zapewnienie atrakcyjnego projektu dla inwestycji,
- sprawna realizacja projektu przez podmioty wykonujące prace budowlane zgodnie z założonym harmonogramem (obecnie zagrożeniem może być odpływ pracowników z Ukrainy na skutek powszechnej mobilizacji – zagrożenie dotyczy zarówno pracowników generalnych wykonawców jak i ich podwykonawców),
- realizacja projektu w ramach założonych kosztów,
- niewystąpienie komplikacji powodujących konieczność wprowadzenia istotnych zmian do realizowanego projektu,
- ograniczona liczba usterek i wad w okresie gwarancji oraz wad wykrytych po tym okresie - które Spółka musi usunąć na własny koszt,
- stabilność przepisów regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych.

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

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

4.8.10. 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.

4.8.11. Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów

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

Spółka dominująca planując kolejne projekty stara 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 Spółek, ich sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

4.8.12. 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 któregośkolwiek z opisanych wyżej czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

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

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

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

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

4.8.14. 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.

4.8.15. 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 powodujący wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółek. Obserwowane ostatnio turbulencje gospodarcze związane z inflacją oraz niepewną sytuacją w regionie spowodowane wojną na Ukrainie powodują zwiększone ryzyko wzrostu stóp procentowych oraz osłabienie kursu PLN wobec EUR i USD

Spółki Grupy w celu ograniczenia ryzyka zmian kursów walut obcych zaciągają kredyty w tych walutach, w których osiągane są przychody. Dla ograniczenia ryzyka zmiany stóp procentowych Spółka przewiduje podpisywanie, powiązanych z umowami kredytowymi, umów zamiany odsetek (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS. Umowy takie podpisywane są z tymi bankami, które akceptują takie formy eliminacji ryzyka wahań stopy bazowej kredytu..

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

Ryzyko związane z wpływem pandemii koronawirusa COVID-19 na działalność Grupy Kapitałowej było analizowane przez Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A.

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

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.

4.9. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

4.9.1. Kredyty i pożyczki

W I połowie 2022 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 poprzednio umowy kredytowe.

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.

W związku ze sprzedażą przez spółkę JHM 1 Sp. z o. o. nieruchomości komercyjnej Centrum Janowo w Rumi, w raportowanym okresie nastąpiła całkowita spłata kredytu zaciągniętego przez tę spółkę w 2016 roku banku Deutsche Bank (obecnie Santander Bank Polska).

Szczegółowe informacje o zaciągniętych kredytach i stanie ich wykorzystania na dzień bilansowy zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów spółek Grupy wg stanu na dzień 30.06.2022r

Nazwa jednostki	Oprocentowanie	Kwota kredytu / waluta	Termin spłaty	Kwota do spłaty PLN	
				część długo-terminowa	część krótko-terminowa
BS SKIERNIEWICE	Stopa ref + marża banku	8 823 PLN	31.12.2034	7 155	334
SANTANDER BANK POLSKA	WIBOR 3M + marża banku	48 291 PLN	04.11.2023	11 796	-
SANTANDER BANK POLSKA	WIBOR 3M + marża banku	2 000 PLN	04.11.2023	-	-
BANK BPS	WIBOR 3M + marża banku	19 580 PLN	31.12.2023	4 693	-
BOŚ Bank	WIBOR 1M + marża banku	31 900 PLN	30.06.2024	3 219	-

BANK BPS	WIBOR 3M + marża banku	19 580 PLN	31.12.2023	9 452	-
RAZEM				36 315	334

W okresie objętym sprawozdaniem nie zdarzyły się przypadki naruszeń warunków 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.

4.9.2. Poręczenia i gwarancje

Zestawienie zobowiązań warunkowych spółek z grupy JHM DEVELOPMENT na dzień 30.06.2022 przedstawia poniższa tabela..

Tabela: Zobowiązania warunkowe na dzień 30.06.2022r

Lp.	Zobowiązanie udzielone przez spółkę	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Wartość zobowiązania na 30.06.2022r	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Tytuł poręczenia
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.	90 000	22.06.2023	Poręczenie majątkowe - zabezpieczenie kredytu w banku PKO BP

Pozostałe spółki grupy JHM DEVELOPMENT nie udzielały poręczeń i gwarancji.

4.10. Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji

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

4.11. 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.

4.11.1. Zarządzanie zasobami finansowymi

W I połowie 2022 roku Spółki Grupy terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy Spółek jest w 57,6% finansowana ze środków własnych. Finansowanie projektów deweloperskich 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.

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 21.03.2022 „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 16/MIRBUD/2022”. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2022 do 31.03.2023. 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. w likwidacji zawierają szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą ich działalności.

5.2. Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy

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

- W dniu 23.04.2022 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 czterech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Armii Krajowej w Skierniewicach oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na jego użytkowanie. Inwestycja dotyczy dwóch etapów osiedla *Apartamenty Widok*.
Wartość Umowy dla I etapu Osiedla: 33.694 tys. zł netto.
Wartość Umowy dla II etapu Osiedla: 46.454 tys. zł netto.
Termin zakończenia prac wymienionych w umowie: 31.05.2024r
- W dniu 30.05.2022 r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. podpisała umowę z INWESTDOM Sp. z o. o. z siedzibą w Katowicach przy ul. Krakowskiej 203.
Przedmiotem Umowy jest budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną wewnętrzną i zewnętrzną w Katowicach przy ul. Prof. Jana Mikusińskiego oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na jego użytkowanie. Inwestycja dotyczy dwóch etapów osiedla *Apartamenty Mikusińskiego*.
Wartość Umowy: 13.180 tys. zł netto.
Termin zakończenia prac wymienionych w umowie: 15.10.2023r
- W dniu 14.06.2022 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 czterech budynków zakwaterowania turystycznego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną zlokalizowaną w Jastrzębiej Górze przy ulicy Jantarowej 3 oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na ich użytkowanie. Inwestycja dotyczy dwóch etapów osiedla *Apartamenty Bałtyk*.
Wartość Umowy dla I etapu inwestycji: 46.587 tys. zł netto.
Wartość Umowy dla II etapu inwestycji: 30.653 tys. zł netto.
Termin zakończenia prac wymienionych w umowie dla etapu I : 30.04.2024 r
Termin zakończenia prac wymienionych w umowie dla etapu II – zostanie uzgodniony po decyzji o rozpoczęciu realizacji.

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 30.06.2022 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 01.01.2022 do 30.06.2022

Uchwałą nr XXVII/2021 z dnia 20 grudnia 2021r. Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. na podstawie § 31 ust.2 w zw. z § 31 ust.8 lit. c) Statutu Spółki, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w Uchwale nr XXIII/2021 z dnia 20 grudnia 2021r. postanowił wypłacić zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2021 w wysokości 3 460 tys. zł tj. 0,05 zł na jedną akcję. Wypłata zaliczki została zrealizowana dnia 21 stycznia 2022r.

Uchwałą nr 4/2022 z dnia 12.05.2022r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki JHM DEVELOPMENT S.A. postanowiło przyjąć i zatwierdzić sprawozdanie finansowe spółki.

Uchwałą nr 9/2022 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło z zysku netto za rok obrotowy 2021 wypłacić dywidendę w wysokości 4 844 tys. zł tj. 0,07 zł na jedną akcję.

Uwzględniając wypłaconą dnia 21 stycznia 2022r. zgodnie z Uchwałą nr XXVII/2021 zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2021, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ustaliło, że pozostała do wypłaty dywidenda stanowi kwotę 1 384 tys. zł zostanie wypłacona dnia 26.05.2022r. Wypłata pozostałej części dywidendy została zrealizowana dnia 26.05.2022r.

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 30.06.2022 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 30.06.2022 r.

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

Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 30.06.2022 r.

Struktura kapitału akcyjnego	MIRBUD S.A.
Stan na 31-12-2021	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na 30-06-2022	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%

JHM 1 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2022 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 30.06.2022r

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

Jednostka stowarzyszona MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.

	JHM DEVELOPMENT SA	MIRBUD S.A.
stan na dzień 31-12-2021		
Posiadane udziały	1 339 800	1 565 000
Udział w kapitale	46,12%	53,88%
Udział w zysku	46,12%	53,88%
Udział w głosach	46,12%	53,88%
stan na dzień 30-06-2022		
Posiadane udziały	1 339 800	1 810 200
Udział w kapitale	42,53%	57,47%
Udział w zysku	42,53%	57,47%
Udział w głosach	42,53%	57,47%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji		
Posiadane udziały	1 339 800	1 810 200
Udział w kapitale	42,53%	57,47%
Udział w zysku	42,53%	57,47%
Udział w głosach	42,53%	57,47%

HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości - JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień publikacji sprawozdania posiada 100% udziałów, ale nie sprawuje kontroli nad spółką.

8.1.4. Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji

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 mażę. 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 mażę. 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.

Obligacje serii E

W dniu 26 listopada 2021 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr XXV/2021 w sprawie dokonania przydziału 50.000 obligacji kuponowych zabezpieczonych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50,0 mln zł dokonał warunkowego przydziału obligacji serii E. Warunkiem skutecznego przydziału Obligacji inwestorom było dokonanie rozliczenia i rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w trybie *delivery versus payment*. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji jest dzień 17.12.2021r.

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, z której przeprowadzeniem nie wiąże się obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt a) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (oferta skierowana była wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych).

Środki z emisji zostaną przeznaczone na realizację nowych projektów mieszkaniowych, w tym na zakup gruntów oraz na finansowanie i/lub refinansowanie Dozwolonej Transakcji, gdzie Dozwolona Transakcja oznacza czynności faktyczne i prawne podejmowane przez Emitenta mające pośrednio lub

bezpośrednio doprowadzić do nabycia przez Emitenta prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Łodzi jak i prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi, w tym w szczególności polegające na:

- a) nabyciu udziałów w spółce Hakamore sp. z o.o. w upadłości
- b) zakupie od wierzycieli spółki Hakamore przysługujących tym wierzycielom w stosunku do spółki wierzytelności, w tym obligacji lub doprowadzeniu do udostępnienia spółce Hakamore środków niezbędnych do zaspokojenia wszystkich wierzycieli; oraz
- c) doprowadzeniu do umorzenia prowadzonego wobec spółki Hakamore postępowania upadłościowego; a następnie polegające na
- d) zawarciu ze spółką Hakamore po zakończeniu postępowania upadłościowego umowy sprzedaży nieruchomości, stosownie do której cena sprzedaży lub część ceny sprzedaży nieruchomości może zostać rozliczona na skutek umownego potrącenia: wierzytelności Emitenta przysługujących w stosunku do Hakamore, a nabytych od poprzednich wierzycieli z wierzytelnością HKM wobec Emitenta o zapłatę ceny sprzedaży nieruchomości.

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach półrocznych. W dniach płatności odsetek przypadających na 17.12.2024r oraz 17.06.2025r, Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 10% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 17.12.2025r. 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 01.01.2022 do 30.06.2022 przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2022 – 30.06.2022

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

Skład Rady Nadzorczej Spółki w okresie od 01.01.2022 do 30.06.2022 nie uległ zmianie i przedstawiał się następująco:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2022r – 30.06.2022r

Rada Nadzorcza	
Kosonóg Wiesław	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Niewiadomski Radosław	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej
Zakrzewski Andrzej	Członek Rady Nadzorczej

JHM 1 Sp. z o.o.

Zarząd Spółki zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2022 – 30.06.2022 był jednoosobowy, a funkcję Prezesa Zarządu pełnił pan Sławomir Siedlarski.

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji

Zarząd w spółce zależnej JHM 2 Sp. z o.o. w likwidacji w okresie od 01.01 – 31.01.2022 był jednoosobowy, a funkcję Prezesa Zarządu pełniła pani Regina Biskupska.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki JHM 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością od dnia 01.02.2022r podjęło uchwałę o rozwiązaniu spółki i postawieniu jej w stan likwidacji z dniem 01 lutego 2022 roku. Na likwidatora Spółki powołano pana Wacława Jankowskiego.

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 01.01.2022 – 30.06.2022 przedstawia poniższa tabela

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących JHM DEVELOPMENT SA w okresie 01.01–30.06.2022

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Wynagrodzenia	
	01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021
Zarząd	795	795
Rada Nadzorcza	36	43
RAZEM	831	838

W spółce celowej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2022 - 30.06.2022 Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

W spółce celowej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2022 - 31.01.2022 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 30.06.2022r przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy JHM DEVELOPMENT

Struktura zatrudnienia	W przeliczeniu na pełne etaty		
	01.01.- 30.06.2022	01.01.- 31.12.2021	01.01.- 30.06.2021
Pracownicy nieprodukcyjni	32	30	40
Pracownicy produkcyjni	0	0	0
Osoby współpracujące na umowach kontraktowych	15	16	15
Razem	47	46	55

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

W Spółkach Grupy w okresie od 01.01.2022 do dnia 30.06.2022 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.

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 18.08.2022r.

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