



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
JHM DEVELOPMENT
OBEJMUJĄCE OKRES
OD 1 STYCZNIA 2012 DO 30 CZERWCA 2012**

Spis treści

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
2.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT	5
2.1.	Opis Grupy i przedmiot działalności.....	5
3.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY JHM DEVELOPMENT	8
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT wg stanu na 30.06.2012r i na 31.12.2011r.	8
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	10
4.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU	11
4.1.	Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A.	11
4.2.	Działalność spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.	11
4.3.	Działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o.	12
4.4.	Działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o.	12
4.5.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy	12
4.6.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw	16
4.6.1.	Odbiorcy	16
4.6.2.	Dostawcy	16
4.7.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy JHM DEVELOPMENT w latach 2012-2015r.....	16
4.8.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	19
4.9.	Czynniki ryzyka	20
4.9.1.	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	20
4.9.2.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej.....	20
4.9.3.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej	20
4.9.4.	Ryzyko związane z konkurencją	21
4.9.5.	Działalność zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej	21
4.9.6.	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego.....	21
4.9.7.	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	22
4.9.8.	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.	22
4.9.9.	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej	23
4.9.10.	Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych	23
4.9.11.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną	24

4.9.12.	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań	24
4.9.13.	Ryzyko związane z zarządzaniem halami handlowymi i wynajmem powierzchni komercyjnej przez podmioty zależne, spółkę Marywilska 44 i spółkę JHM 1.....	25
4.9.14.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych	25
4.9.15.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	25
4.9.16.	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	26
4.9.17.	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi.....	26
4.9.18.	Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji	27
4.10.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	27
4.10.1.	Kredyty i pożyczki	27
4.10.2.	Poręczenia i gwarancje.....	28
4.11.	Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji	28
4.12.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.....	28
4.12.1.	Zarządzanie zasobami finansowymi	28
5.	ZNACZĄCE UMOWY	29
5.1.	Umowy ubezpieczenia	29
5.2.	Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy	29
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na które 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.	OŚIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE	31
8.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	31
9.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	32
9.1.	Akcjonariat	32
9.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2012r do 30.06.2012r.	32
9.1.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych.....	33
9.1.3.	Akcje i udziały Spółek Grupy	33
9.1.4.	Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	34
9.1.5.	Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji 3-letnich obligacji.....	35

9.2.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za I półrocze 2012r.	35
9.3.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	35
9.4.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy	35
9.5.	Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.	37
9.6.	Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących	37
9.7.	Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi.	38
9.8.	Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych JHM DEVELOPMENT S.A.	38
9.9.	Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki.....	38
9.10.	Pracownicy	38
9.11.	Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	38
9.12.	Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	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 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania półrocznego sprawozdania finansowego.

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

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

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego szczegółowo zostały przedstawione we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2012 roku.

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT

2.1. Opis Grupy i przedmiot działalności.

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

Podstawowe dane Spółki dominującej

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

Spółka powstała 27.05.2008r na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 3299/2008 sprostowanego w dniu 02.06.2008r aktem notarialnym Repertorium „A” Nr 3413/2008. Spółka

została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000367631 w dniu 06.06.2008r.

Od dnia 9 sierpnia 2011r akcje Spółki zostały wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Jednostka zależna

Nazwa jednostki: **MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.**
 Siedziba jednostki: 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
 tel/fax: +48(22) 423-10-00
 Poczta elektroniczna: sekretariat@marywilska44.waw.pl
 Strona internetowa: www.marywilska44.waw.pl

Spółka powstała 15.06.2010r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 6480/2010. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS0000359265 w dniu 23.06.2010r.

Jednostka zależna

Nazwa jednostki: **JHM 1 Sp. z o.o.**
 Siedziba jednostki: Skierniewice
 Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
 Kraj siedziby: Polska
 NIP: 8361855968
 REGON: 101288135
 Dane adresowe: ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
 Telefon – centrala: + 48 (46) 833 95 89
 Fax: + 48 (46) 833 61 28

Spółka powstała 13.09.2011r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 4812/2011. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS0000396588 w dniu 20.09.2011r.

Jednostka zależna

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

Spółka powstała 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 XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000415335 w dniu 22.03.2012r.

Przedmiot działalności

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

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

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

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 2 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

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

Tabela Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 30.06.2012r

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

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 kapitałowej JHM DEVELOPMENT wg stanu na 30.06.2012r i na 31.12.2011r.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 30 czerwca 2012 i 31 grudnia 2011 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2012	% udział w całości aktywów	31.12.2011	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	150 691	40%	132 653	38%	18 038	14%
Wartości niematerialne	15	0%	0	0%	15	-
Rzeczowe aktywa trwałe	39 051	10%	20 855	6%	18 196	87%
Należności długoterminowe	2 564	1%	2 889	1%	-325	-11%
Inwestycje długoterminowe	108 689	29%	108 576	31%	113	0%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	373	0%	333	0%	40	12%
Aktywa obrotowe, w tym:	223 824	60%	212 177	62%	11 647	5%
Zapasy	210 894	56%	203 516	59%	7 378	4%
Należności krótkoterminowe	6 767	2%	5 442	2%	1 325	24%
Inwestycje krótkoterminowe	4 759	1%	2 935	1%	1 824	62%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 403	0%	283	0%	1 120	396 %
A k t y w a r a z e m	374 515	100%	344 830	100%	29 685	9%

Na dzień 30.06.2012r w porównaniu do 31.12.2011r o 14% uległa zwiększeniu wartość aktywów spółek grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT.

Zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych przedstawione w powyższej tabeli, były spowodowane głównie:

- nakładami na kontynuację budowy pawilonu sieci handlowej NOMI realizowanej przez spółkę JHM 1 (główny udział we wzroście o 87% wartości rzeczowych aktywów trwałych),
- nakładami na kontynuację procesów deweloperskich przez JHM DEVELOPMENT S.A. oraz zakupami gruntów na potrzeby projektów komercyjnych, co odzwierciedla wzrost wartości zapasów w podanym okresie (wzrost wartości w pozycji Zapasy o 7 387 tys. zł),

Struktura aktywów uległa nieznacznym zmianom. Nadal wartością dominującą są aktywa obrotowe których udział w aktywach Spółki na dzień 30.06.2012r wyniósł 60%. Podstawową pozycją aktywów obrotowych są zapasy stanowiące 56% aktywów razem.

Natomiast na aktywa trwałe składają się przede wszystkim rzeczowe inwestycje długoterminowe stanowiące 29% aktywów razem. Ta pozycja bilansowa dotyczy głównie wartości hal targowych zarządzanych przez spółkę Marywilska 44.

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 30 czerwca 2012 i 31 grudnia 2011 roku w tys. zł.

Wyszczególnienie	30.06.2012	% udział w całości pasywów	31.12.2011	% udział w całości pasywów	Zmiana	Zmiana w %
Kapitał własny	164 951	44%	163 809	48%	1 142	1%
- w tym kapitał mniejszości	4 304	1%	4 437	1%	-133	-3%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	209 564	56%	181 021	52%	28 543	16%
- Rezerwy na zobowiązania	808	0%	598	0%	210	35%
- Zobowiązania długoterminowe	150 115	40%	121 772	35%	28 343	23%
- Zobowiązania krótkoterminowe	56 855	15%	55 968	16%	887	2%
- Rozliczenia międzyokresowe	1 786	0%	2 683	1%	-897	-33%
Pasywa razem	374 515	100%	344 830	100%	29 685	9%

W omawianym okresie kapitał własny wzrósł o 1%, co wynikało z zatrzymania wypracowanego zysku netto. Kapitał podstawowy został utrzymany na poziomie 125 000 tys. zł.

Działalność Spółek Grupy w 44% finansowana jest ze środków własnych. Udział kapitału własnego w finansowaniu działalności na koniec roku 2011 wyniósł 48%.

W pierwszym półroczu w stosunku do porównywalnego okresu roku poprzedniego wzrósł udział procentowy zobowiązań długoterminowych (głównie kredytów i pożyczek) z 35% do 40% wartości pasywów. Wzrost uwarunkowany był rozpoczęciem realizacji kolejnych projektów deweloperskich oraz komercyjnych.

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Grupy za I półrocze 2012 i 2011r w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2012 do 30.06.2012	Rentowność	Okres od 01.01.2011 do 30.06.2011	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	29 939	----	41 278	----	-11 339	-27,47%
Zysk ze sprzedaży	4 094	13,68%	7 353	17,81%	-3 258	-44,32%
Zysk operacyjny EBIT	3 701	12,36%	6 499	15,74%	-2 798	-43,05%
Zysk przed opodatkowaniem	1 454	4,86%	3 816	9,24%	-2 361	-61,88%
Zysk netto	1 143	3,82%	3 155	7,64%	-2 012	-63,78%

Na wielkości sprzedaży spółki dominującej w I połowie roku 2012 zaważyło osłabienie popytu na pierwotnym rynku mieszkaniowym, które to osłabienie odczuła również większość konkurentów Spółki.

Główny strumień przychodów spółki Marywilska 44 stanowią przychody z czynszów najmu powierzchni handlowej w halach targowych. Rok 2012 jest drugim rokiem działalności Spółki. Na wielkość sprzedaży w pierwszym roku działalności Spółki pozytywny wpływ miały dodatkowe przychody pochodzące ze sprzedaży umów rezerwacyjnych. W I półroczu 2012r, w porównaniu do roku 2011 takich umów podpisywano znacznie mniej, co znalazło odzwierciedlenie w sumarycznej wielkości przychodów Spółki.

Spółki JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o., jako spółki celowe powołane do realizacji konkretnych projektów inwestycyjnych, w omawianym okresie nie generowały jeszcze przychodów.

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi.

W I połowie 2012 roku Spółki Grupy terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 44% finansowana ze środków własnych. Zarówno finansowanie projektów deweloperskich jak i kosztów budowy obiektów komercyjnych odbywa się głównie środkami pochodzącymi z kredytów i celowych pożyczek długoterminowych (od podmiotu dominującego MIRBUD S.A.).

Utrzymanie niezbędnego poziomu płynności finansowej gwarantują Spółkom Grupy stabilne wpływy ze sprzedaży zrealizowanych wcześniej inwestycji deweloperskich oraz wynajmu obiektów komercyjnych. Finansowanie realizacji nowych projektów deweloperskich oraz budowy obiektów komercyjnych pod wynajem odbywa się z wykorzystaniem kredytów i pożyczek celowych o odpowiednim terminie wymagalności zapewniających Spółce utrzymanie bezpiecznego poziomu płynności finansowej.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia spółek grupy JHM DEVELOPMENT

Wyszczególnienie	30.06.2012	31.12.2011
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,56	0,53
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,39	0,35
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	0,16	0,16
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	1,27	1,11

Tabela: Wskaźniki płynności spółek grupy JHM DEVELOPMENT

Wyszczególnienie	30.06.2012	31.12.2011
Wskaźnik płynności bieżącej	3,65	3,79
Wskaźnik przyspieszonej płynności	0,19	0,15
Wskaźnik płynności środków pieniężnych	0,08	0,05

Wartość wskaźnika płynności bieżącej Grupy JHM DEVELOPMENT utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie. Wpływ na to ma wielkość zapasów, które stanowią głównie towary, produkty gotowe i produkty w toku związane z działalnością deweloperską. W porównaniu ze stanem na 31.12.2011r w I półroczu 2012r, nastąpiła poprawa wskaźników przyspieszonej płynności oraz płynności środków pieniężnych

4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU

4.1. Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w I połowie roku 2012, podobnie jak w poprzednich latach, skupiała się głównie na realizacji projektów deweloperskich w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski centralnej, znajdujących się w sąsiedztwie dużych aglomeracji miejskich oraz wybiórczo w innych rejonach o dużym potencjale realizacji atrakcyjnych marż. Projekty realizowane są etapami, w miarę osiągania odpowiedniego poziomu sprzedaży. Realizacja kolejnych budynków w prowadzonych inwestycjach rozpoczyna się po osiągnięciu min. 60% poziomu sprzedaży lokali mieszkalnych.

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

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

W pierwszej połowie 2012r JHM DEVELOPMENT S.A. zakończyła realizację dwóch inwestycji rozpoczętych w poprzednich latach tj. projektów deweloperskich w Helu i Bełchatowie (łącznie 231 lokali i ponad 10 tys. m² PUM) oraz kontynuowała realizację dwóch budynków w Skierniewicach przy ul. Trzczeńskiej (łącznie 172 lokale, ponad 9 tys. m² PUM).

W dniu 30.04.2012r Spółka zawarła umowę, przedmiotem której jest wybudowanie w ramach generalnego wykonawstwa wielorodzinnego zespołu mieszkaniowego na terenie Konina. Budowa podzielona została na dwa etapy. Rozpoczęcie robót budowlanych I etapu nastąpiło 02.05.2012r, zaś ich zakończenie planowane jest do 30.11.2013r. I etap obejmuje realizację dwóch budynków – razem 144 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 7,4 tys. m² PUM.

W dniu 01.03.2012 Spółka zawarła również umowę, której przedmiotem jest wybudowanie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych tj. budynku jednorodzinnego oraz budynku jednorodzinnego bliźniaczego położonych w Rumii przy ul. Jagiełły. Termin zakończenia prac ustalono na 31.05.2013r. Łączna powierzchnia inwestycji - ok. 0,5 tys.m² PUM.

Spółka rozpoczęła również realizację pierwszych trzech obiektów handlowo-usługowych z przeznaczeniem pod wynajem długoterminowy dla sieci marketów spożywczych BIEDRONKA spółki Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. Po odbiorze przez najemcę nastąpi przeniesienie gotowych obiektów do spółki celowej JHM 2 Sp. z o.o., która będzie zarządzać tymi obiektami.

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

Spółka Marywilska 44 czerpie przychody z wynajmu podmiotom zajmującym się działalnością handlową powierzchni komercyjnej w zarządzanych przez siebie halach handlowych. W niewielkim stopniu spółka Marywilska 44 generuje także przychody z działalności reklamowej i wynajmu powierzchni magazynowej. Hale handlowe są zlokalizowane przy ul. Marywilskiej 44 w

Warszawie na gruncie należącym do m.st. Warszawy i Spółka użytkuje ten teren w oparciu o długoterminową umowę poddzierżawy. W związku z uzyskaniem koncesji na obrót energią elektryczną od dnia 16.03.2012r Spółka poszerzyła zakres prowadzonej działalności o sprzedaż energii elektrycznej dla najemców na terenie Centrum Hal Targowych.

Rok 2012 jest kolejnym okresem kontynuowania i realizowania strategii maksymalizacji stopnia wynajmu powierzchni na terenie Centrum Hal Targowych. Osiągnięcie poziomu komercjalizacji 90% na dzień 30.06.2012 spowodowało zwiększenie przychodów z wynajmu w stosunku do poprzednich okresów.

Na terenie Centrum działają podmioty gospodarcze o różnym profilu ekonomicznym obejmującym działalność handlową, usługową oraz gastronomiczną. Rozpoczęcie działalności przez market spożywczo-przemysłowy sieci BIEDRONKA spowodowało znaczne zwiększenie ruchu klientów na terenie Centrum. Wzrastającej frekwencji sprzyja również poszerzenie oferty Centrum oraz organizacja wydarzeń tematycznych przy takich okazjach jak Dzień Dziecka, Mikołajki czy Boże Narodzenie.

Od początku działalności Spółka dążyła do tego, by Centrum stało się rozpoznawalnym miejscem na mapie ośrodków handlowych Warszawy. Dzięki prowadzonej dotychczas szeroko zakrojonej reklamie w Warszawie i na terenie kraju, Centrum zbudowało stałą bazę klientów, co zapewnia stabilny poziom przychodów zarówno dla najemców Centrum, jak i dla samej Spółki.

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

Spółka JHM 1 Sp. z o.o. została powołana przez JHM DEVELOPMENT S.A. jako spółka celowa w związku z budową obiektu handlowego „Dom i Ogród” w Starachowicach dla sieci NOMI. Spółka została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w dniu 20.09.2011r. Po zakończeniu obecnie realizowanego procesu budowy marketu handlowego, obiekt zostanie przekazany do użytkowania dla potrzeb sieci handlowej NOMI. Spółka JHM 1 Sp. z o.o. będzie zarządzała tym obiektem w oparciu o umowę jego długoterminowego wynajmu.

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

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

Spółka JHM 2 Sp. z o.o. została powołana jako spółka celowa dla zarządzania marketami handlowymi z przeznaczeniem pod wynajem na potrzeby sieci handlowej BIEDRONKA, której właścicielem jest Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. W omawianym okresie realizowana była budowa pierwszych trzech obiektów handlowych - w Bielsku-Białej, Istebnej i Zabrze.

4.5. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy

Strukturę przychodów ze sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowność wg segmentów działalności dla Spółek Grupy w I połowie roku 2012, w porównaniu do analogicznego okresu 2011 roku, przedstawiają poniższe tabele:

Tabela. Struktura przychodów Grupy JHM DEVELOPMENT w ujęciu asortymentowym w tys. zł

Wyszczególnienie	Wartość sprzedaży 01.01.2012- 30.06.2012	Struktura sprzedaży w %	Wartość sprzedaży 01.01.2011- 30.06.2011	Struktura sprzedaży w %
Sprzedaż materiałów i towarów	983	3,3%	2 078	5,0%
Działalność deweloperska	13 032	43,5%	20 971	50,8%
Sprzedaż usług wynajmu	15 924	53,2%	18 229	44,2%
Razem	29 939	100,0%	41 278	100,0%
Z tego dla jednostek powiązanych	6,13	0,0%	0,00	0,0%

Struktura sprzedaży realizowanej przez grupę JHM DEVELOPMENT w pełni odzwierciedla charakter działalności – usługi deweloperskie oraz usługi wynajmu powierzchni handlowych. W strukturze sprzedaży w I połowie roku 2012 usługi deweloperskie stanowiły 43,5%, a usługi wynajmu powierzchni handlowych 53,2% wartości sprzedaży.

Pozostałe 3,3% przychodów Spółki stanowiła związana z działalnością deweloperską sprzedaż towarów i materiałów (obejmująca sprzedaż udziałów w gruncie odnośnie lokali w budynkach wielorodzinnych i gruntu w przypadku domów).

W stosunku do analogicznego okresu 2011 roku w strukturze przychodów Grupy wzrósł udział przychodów ze sprzedaży usług wynajmu.

Tabela. Struktura kosztów sprzedaży Grupy JHM DEVELOPMENT w ujęciu asortymentowym w tys. zł.

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży 01.01.2012- 30.06.2012	Struktura kosztów w %	Koszty sprzedaży 01.01.2011- 30.06.2011	Struktura kosztów w %
Sprzedaż materiałów i towarów	964	4,4%	2 579	9,0%
Działalność deweloperska	9 939	45,8%	15 230	53,0%
Sprzedaż usług wynajmu	10 820	49,8%	10 925	38,0%
Razem	21 723	100,0%	28 734	100,0%
Z tego dla jednostek powiązanych	3,90	0,0%	0,00	0,0%

Tabela. Rentowność wg segmentów dla Grupy JHM DEVELOPMENT w tys. zł.

Wyszczególnienie	Zysk/Strata na sprzedaży 01.01.2012- 30.06.2012	Rentowność sprzedaży w %	Zysk/Strata na sprzedaży 01.01.2011- 30.06.2011	Rentowność sprzedaży w %
Sprzedaż materiałów i towarów	20	2,0%	-501	-24,1%
Działalność deweloperska	3 093	23,7%	5 741	27,4%
Sprzedaż usług wynajmu	5 104	32,1%	7 304	40,1%
Razem	8 217	27,4%	12 544	30,4%
Z tego dla jednostek powiązanych	2,23	36,4%	0,00	0,0%

Pomimo obniżenia rentowności osiągananej na sprzedaży usług wynajmu powierzchni handlowych (z 40,1% w I półroczu 2011r do 32,1% w I półroczu 2012r) pozostała ona wyższa w porównaniu do rentowności działalności deweloperskiej, która w omawianym okresie wyniosła 23,7%.

Jak wynika z danych przedstawionych powyżej sumaryczna rentowność sprzedaży uległa pewnej obniżce (z 30,4% do 27,4%), ale w dalszym ciągu utrzymała się na zadowalającym poziomie.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Na dzień 30.06.2012r Spółka JHM DEVELOPMENT posiadała w sprzedaży lokale mieszkalne w 9 zakończonych inwestycjach obejmujących 13 budynków mieszkalnych oraz 73 domy jednorodzinne.

Inwestycje zrealizowane przez JHM DEVELOPMENT S.A. obejmowały łącznie 984 lokali, ponad 57 tys. m² PUM. Był to efekt projektów deweloperskich prowadzonych i oddanych do użytkowania w latach poprzednich oraz w roku 2012.

Projekty te zlokalizowane są w miastach małych i średniej wielkości, głównie w centralnej Polsce.

Szczegółowe zestawienie wszystkich inwestycji zrealizowanych dotychczas przez JHM DEVELOPMENT S.A. jest przedstawione w tabeli poniżej.

Tabela: Wykaz zrealizowanych projektów deweloperskich Spółki na dzień 30.06.2012r

LP	Lokalizacja	Projekt	PUM w m ²	Liczba lokali w budynku
1	BRZEZINY ul. Głowackiego	Budynek nr 1	2 822	48
		Budynek nr 2	2 838	56
		Budynek nr 3	1 273	24
2	ŻYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego	Budynek nr 1	2 154	37
		Budynek nr 2	2 255	46
3	RUMIA ul. Dębogórska	Budynek nr B3	12 987	244
4	SKIERNIEWICE ul. Trzcńska	Budynek nr 1	4 560	84
		Budynek nr 2	3 992	75
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności	Budynek nr 1	1 790	32
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza Wielkiego	Budynek nr 1	1 858	34
7	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	Domy jednorodzinne	10 503	73
8	HEL ul. Steyera	Budynek 1	1 833	53
		Budynek 2	1 662	53
9	BEŁCHATÓW ul. Hubala	Budynek 1	6 550	125
RAZEM			57 077	984

Marywilka 44 Sp. z o.o.

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

Jednorazowa opłata za prawo do użytkowania lokali (tzw. opłata rezerwacyjna) uzależniona jest od ilości nowych umów z danym najemcą.

Ponieważ rentowność działalności operacyjnej spółki Marywilka Sp. z o.o. w dużym stopniu jest determinowana rotacją najemców, Zarząd Spółki podejmował w omawianym okresie działania mające na celu dalsze stabilizowanie składu najemców. Priorytetem pozostawało kontynuowanie współpracy z najemcami, którzy osiągając dobre efekty w swojej działalności handlowej są dobrymi płatnikami czynszu. Wspomniane działania wiązały się także z koniecznością udzielenia rabatów.

Działaniem podejmowanym równolegle do stabilizacji składu najemców były starania o jak najwyższy wskaźnik komercjalizacji powierzchni hal handlowych. Wartość tego wskaźnika oscylowała wokół 85%. Celem do którego dąży Spółka jest osiągnięcie pełnej komercjalizacji powierzchni najmu w halach będących w dyspozycji Spółki.

Kolejnym priorytetem Spółki jest dalsze różnicowanie struktury najemców, zarówno pod względem ich wielkości, jak i oferowanych przez nich towarów i usług. Pozwoli to na uatrakcyjnienie oferty centrum i zwiększenie liczby kupujących, co przełoży się na zwiększenie i stabilizację przychodów osób wynajmujących powierzchnie handlową. W rezultacie Spółka powinna odnotować dalszy wzrost wskaźnika komercjalizacji Centrum, a tym samym zwiększenie przychodów i rentowności.

Innym celem dającym w przyszłości możliwość istotnego zwiększenia przychodów Spółki jest budowa dwóch dodatkowych hal handlowych. Warunkiem rozpoczęcie prac jest oprócz uzyskania pozwolenia na budowę oraz pozostałych zezwoleń, zawarcie umów przedwstępnych na poziomie co najmniej 60% planowanej do wybudowania powierzchni.

JHM 1 Sp. z o.o.

W ramach dywersyfikacji działalności podstawowej w ramach Grupy JHM DEVELOPMENT w roku 2011 przygotowany i uruchomiony został projekt inwestycyjny w segmencie rynku nieruchomości komercyjnych. Jest to budowa obiektu handlowo-usługowego z przeznaczeniem pod wynajem długoterminowy dla sieci marketów budowlanych „Dom i Ogród” NOMI w Starachowicach. Przedsięwzięcie to wiązało się z zakupem gruntu pod ten obiekt, podpisaniem umowy ze spółką NOMI oraz przygotowaniem i uruchomieniem budowy. W I połowie roku 2012 prace budowlane były kontynuowane. Przewidywany termin zakończenia prac to koniec sierpnia 2012r.

W roku 2012 Spółka nie osiągała przychodów ze swojej podstawowej działalności – wynajmu powierzchni handlowych.

JHM 2 Sp. z o.o.

W ramach dalszej dywersyfikacji działalności w ramach Grupy JHM DEVELOPMENT w roku 2012 przygotowany i uruchomiony został kolejny projekt inwestycyjny w segmencie rynkowym nieruchomości komercyjnych - budowa obiektów handlowo-usługowych z przeznaczeniem pod wynajem długoterminowy dla sieci marketów spożywczo-przemysłowych BIEDRONKA.

Przedsięwzięcie to wiązało się z zakupem gruntu pod pierwsze trzy obiekty położone w Bielsku-Białej, Istebnej i Zabrzu, podpisaniem umowy ze spółką Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. oraz realizacją budowy.

Prace przygotowawcze i realizacja inwestycji odbywa się w ramach spółki JHM DEVELOPMENT S.A. Po odbiorze obiektów przez najemcę nastąpi ich przeniesienie do spółki celowej JHM 2 Sp. z o.o., która będzie zarządzała wynajmowanymi obiektami.

W roku 2012 spółka JHM 2 nie osiągała przychodów ze swojej podstawowej działalności – wynajmu powierzchni handlowych.

4.6. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

4.6.1. Odbiorcy

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

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

4.6.2. Dostawcy

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

4.7. Perspektywy rozwoju działalności Grupy JHM DEVELOPMENT w latach 2012-2015r

Podstawowym celem Grupy niezmiennie pozostaje rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBIT i zysku netto. By osiągnąć ten cel Grupa planuje dalszy rozwój skali działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów handlowo-usługowych z przeznaczeniem pod wynajem

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

Grupa JHM DEVELOPMENT zamierza uczestniczyć w rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego oraz rynku wynajmu powierzchni komercyjnych poprzez kontynuowanie swej strategii rozwoju działalności deweloperskiej i wynajmu powierzchni handlowych w oparciu o następujące cele:

1. Dalszy rozwój działalności deweloperskiej w miastach mniejszych i średniej wielkości, szczególnie tych, które są zlokalizowane w pobliżu większych aglomeracji miejskich. Takie

lokalizacje pozwalają na zyskową realizację projektów deweloperskich przy zmniejszonym poziomie ryzyka. W miastach mniejszych i średniej wielkości ceny gruntów są umiarkowane, a więc łatwiej zgromadzić wkład własny na zakup gruntu i rozpoczęcie inwestycji. W takich lokalizacjach często występuje również ograniczona konkurencja, a koszt usług i materiałów budowlanych jest znacznie niższy niż w największych aglomeracjach Polski. Przykładem realizacji tej koncepcji są projekty zakończone w miastach takich jak Skierniewice, Brzeziny, Rumia, Żyrardów, Rawa Mazowiecka czy Bełchatów.

2. Realizacja oportunistycznych projektów deweloperskich w lokalizacjach takich jak miejscowości o dużym potencjale turystycznym jak Hel, Jastrzębia Góra i Zakopane, czy selektywnie, w większych i dużych miastach Polski takich jak Łódź czy Katowice. Ze względu na coraz większe doświadczenie branżowe, jak i coraz większe zasoby kapitałowe, przy atrakcyjnych cenach zakupu gruntów można zyskownie i przy akceptowalnym poziomie ryzyka realizować takie projekty.
3. Na dzień 30.06.2012r Spółki Grupy posiadają bank ziemi obejmujący 52,4 ha, z czego ponad 22,4 ha jest przeznaczone pod zabudowę jedno i wielorodzinną, a ponad 29,9 ha ma przeznaczenie produkcyjno- usługowe.
 - 3.1. W II połowie roku 2012 Spółka dominująca planuje zakończyć realizację i oddać do użytkowania 2 inwestycje obejmujące zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w Skierniewicach (etap III i IV). W sumie 172 lokale, ponad 9 tys. m² PUM.
 - 3.2. Na lata 2012 – 2015 w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka dominująca planuje uruchomienie i realizację 10 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: w Koninie, Żyrardowie, Rumii, Katowicach, Brzeziny i Jastrzębiej Górze (w sumie 1 026 lokali i niemal 52 tys. m² PUM) oraz zabudowę jedno- i wielorodzinną: w Rumii, Łodzi i Rawie Mazowieckiej (w sumie 46 lokali i ponad 8 tys. m² PUM).

Spółka będzie kontynuowała projekty w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski takich jak Skierniewice, Żyrardów, Rawa Mazowiecka, Brzeziny i Rumia.

Rozpoczęta została realizacja projektu inwestycyjnego w nowej lokalizacji jaką jest Konin oraz planowane jest rozpoczęcie realizacji projektów w dużych miastach takich jak Katowice czy Łódź.

W części planowanych projektów będą to kolejne etapy wcześniej realizowanych z powodzeniem inwestycji. Ponadto JHM DEVELOPMENT S.A. planuje w dalszej przyszłości realizację projektów deweloperskich w miejscowościach o dużym potencjale turystycznym, takich jak Jastrzębia Góra i Zakopane

Tabela: Wykaz realizowanych i planowanych przez Spółkę projektów deweloperskich do realizacji na lata 2012-2015

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m2	Liczba lokali
1	SKIERNIEWICE ul. Rawska Etap III	1,0	wielorodzinna	4 518	84
2	SKIERNIEWICE ul. Rawska Etap IV		wielorodzinna	4 516	88
3	KONIN ul. Cyrkoniowa	0,6	wielorodzinna	7 383	144
4	ŻYRARDÓW ul. Okrzei	1,1	wielorodzinna	10 053	205
5	RUMIA ul. Władysława Jagiełły	0,1	jednorodzinna	486	3
6	KATOWICE ul. Pułaskiego	1,2	wielorodzinna	11 111	205
7	ŁÓDŹ ul. Jugostowiańska	6,2	jednorodzinna i wielorodzinna	5 860	34
8	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	0,5	jednorodzinna	1 732	9
9	KONIN ul. Cyrkoniowa Etap II	0,5	wielorodzinna	7 383	144
10	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	0,9	wielorodzinna oraz komercyjna	11 830	237
11	BRZEZINY ul. Głowackiego Etap IV	0,4	wielorodzinna	2 838	56
12	JASTRZĘBIA GÓRA ul. Jantarowa	0,2	wielorodzinna	1 280	35
RAZEM		12,7		68 990	1 244

4. Dalsza poprawa poziomu komercjalizacji wynajmowanych powierzchni handlowych oraz poszerzanie różnorodności oferty handlowej Centrum Hal Targowych Marywilska 44 poprzez dalsze różnicowanie działających tam najemców zarówno pod względem asortymentowym jak i ich wielkości, w tym pozyskiwanie sieci handlowych o znanych markach.
5. Stworzenie koncepcji działania w planowanych nowych halach Centrum Hal Targowych Marywilska 44 w oparciu o uzyskane warunki zabudowy. Pozwoli to dalej poszerzyć zakres towarów i usług oferowanych w Centrum i tym samym, zwiększając jego atrakcyjność, wpłynąć na liczbę odwiedzających Centrum klientów. Opracowanie koncepcji ma być podstawą do uzyskania pozwolenia na budowę. Zarząd Spółki planuje uzyskanie pozwolenia na budowę do końca 2012r. Rozpoczęcie rozbudowy warunkowane jest zapewnieniem co najmniej 60% poziomu wynajmu, na podstawie umów przedwstępnych.

6. Rozpoczęcie działalności polegającej na wynajmie długoterminowym obiektów komercyjnych: wybudowanego dla sieci handlowej NOMI - marketu typu „Dom i Ogród” oraz marketów spożywczo-przemysłowych dla sieci handlowej BIEDRONKA.

Rozszerzając udział Spółek Grupy w segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych w roku 2012 Zarząd planuje by ta działalność była w przyszłości rozwijana w ramach spółek celowych, takich jak JHM 1 czy JHM 2. Będzie ona stanowiła dodatkowy w stosunku do działalności deweloperskiej, stopniowo rosnący, strumień stabilnych przychodów grupy JHM DEVELOPMENT.

Posiadając w ofercie szeroką paletę już zakończonych inwestycji deweloperskich oraz inwestycji planowanych do zakończenia w II połowie roku 2012 w Skierniewicach, Bielsku Białej, Istebnej, Zabrze i Starachowicach, Spółki Grupy obserwując zachowania klientów oraz działania konkurencji elastycznie dostosowują sposoby sprzedaży do oczekiwań rynku.

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 informacyjne jest w stanie sprawnie zarządzać realizowanymi projektami. Temu celowi służy także zrealizowany projekt wdrożenia w I połowie roku 2012 nowoczesnego systemu SAP. Podjęte działania pozwolą na minimalizację kosztów stałych i przełożą się na zwiększenie rentowności operacyjnej Spółki.

4.8. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Grupa zakłada realizację w 2012r następujących znaczących zamierzeń inwestycyjnych:

- zakończenie i oddanie do użytkowania inwestycji deweloperskiej zlokalizowanej w Skierniewicach przy ul. Rawskiej,
- kontynuację realizacji rozpoczętych w I połowie roku 2012 inwestycji deweloperskich zlokalizowanych w Koninie i Rumii,
- rozpoczęcie realizacji nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanych działkach w Żyrardowie i w Katowicach,
- zakończenie budowy obiektu handlowo-usługowego i rozpoczęcie jego wynajmu dla sieci marketów budowlanych „Dom i Ogród” NOMI w Starachowicach. Planowany termin oddania do użytkowania obiektu to koniec sierpnia 2012r.
- zakończenie budowy pierwszych trzech obiektów handlowo-usługowych z przeznaczeniem pod wynajem długoterminowy dla sieci marketów BIEDRONKA spółki Jeronimo Martins Dystrybucja zlokalizowanych w południowo-zachodnim rejonie Polski – w Bielsku-Białej, Istebnej i Zabrze.

Podejmując decyzję o uruchomieniu każdej nowej inwestycji Zarząd bierze pod rozwagę aktualną sytuację rynkową i realne możliwości sfinansowania danego projektu.

4.9. Czynniki ryzyka

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

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

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

4.9.2. Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

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

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

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

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

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

4.9.4. Ryzyko związane z konkurencją

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

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

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

4.9.5. Działalność zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej

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

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

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

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

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co w szczególności dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy interpretacyjne, ma miejsce niekonsekwentne orzecznictwo sądów, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa, odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji przez te organy. Wystąpienie zmian przepisów prawa, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, prawa

pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, a w szczególności prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

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

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

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

4.9.8. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.

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

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

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

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

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9.10. Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych

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

- uzyskanie wymaganych pozwoleń administracyjnych na rozpoczęcie inwestycji w założonym okresie,

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

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

4.9.11. Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itd. Bywają sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników poza kontrolą Spółek. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego 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.

4.9.12. Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań

Przychody z działalności deweloperskiej Spółka JHM DEVELOPMENT 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, itp. 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 na jej działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

4.9.13. Ryzyko związane z zarządzaniem halami handlowymi i wynajmem powierzchni komercyjnej przez podmioty zależne, spółkę Marywilska 44 i spółkę JHM 1

Od 22 grudnia 2010 r. Spółka dominująca posiada pakiet kontrolny spółki Marywilska 44, która jest właścicielem i zarządza największym kompleksem hal handlowych w obrębie m.st. Warszawy. Hale handlowe zostały uruchomione we wrześniu 2010 r. Ze względu na krótki okres funkcjonowania hal spółki Marywilska 44, długoterminowa ocena jej perspektyw biznesowych jest obciążona ryzykiem. Nie można wykluczyć, iż zarządzanie halami handlowymi spółki Marywilska 44 będzie związane z występowaniem zagrożeń które przełożą się na dodatkowe koszty i zaangażowanie czasu kierownictwa Spółki. Nie można również wykluczyć, że hale handlowe w dłuższym okresie nie będą generować założonych przychodów i osiągać satysfakcjonującej dochodowości. Na podobne ryzyko narażona będzie działalność spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o.

Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może mieć potencjalnie negatywny wpływ na funkcjonowanie Grupy, jej sytuację finansową i perspektywy rozwoju.

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

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

Polityka Spółek w zakresie korzystania z kredytów bankowych jest konserwatywna i Spółki starają się być przygotowane na sytuację, kiedy na polskim rynku pojawiają się ograniczenia w dostępności kredytów dla inwestorów. Z drugiej strony Spółki starają się brać pod uwagę sytuację na rynku kredytów hipotecznych gdy planują kolejne projekty zarówno poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów jak i samej oferty bankowych kredytów hipotecznych oraz ewentualnych programów rządowych np. poprzez oferowanie mieszkań kwalifikujących się do wsparcia rządowego w ramach programu „Rodzina na swoim”.

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

4.9.15. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami, bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na

których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółka przeprowadzając analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka dominująca nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, bądź 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.

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

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

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

4.9.17. Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

W celu sfinansowania swojej działalności Spółka zaciąga kredyty oraz pożyczki. Mimo dobrej kondycji finansowej Spółki, nie jest ona w stanie zagwarantować, iż będzie w przyszłości w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych oraz pożyczek. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Spółka nie będzie w stanie na bieżąco

regulować swoich długów z tytułu umów kredytowych i pożyczek, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółka będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów.

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

4.9.18. Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji

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

4.10. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

4.10.1. Kredyty i pożyczki

Dnia 22.05.2012r spółka JHM DEVELOPMENT S.A zaciągnęła w Banku Zachodnim WBK kredyt inwestycyjny w wysokości 19,2 mln zł, na refinansowanie kosztów budowy lokali mieszkalnych w Rumii i w Skierniewicach. Na zabezpieczenie kredytu Spółka ustanowiła hipotekę łączną na posiadanych nieruchomościach w Skierniewicach ul. Trzcńska i w Rumii ul. Dębogórska do kwoty 28,8 mln złotych.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów Grupy JHM DEVELOPMENT wg stanu na dzień 30.06.2012r. w tys. zł

Nazwa banku	Oprocentowanie	Kwota kredytu	Waluta	Okres kredytowania	Stan zadłużenia na 30.06.2012 [tys.PLN]	Kwota kredytu krótko-terminowego [tys.PLN]
PKO B.P.	WIBOR 1M + marża banku	12 000	PLN	17.08.2011-31.03.2014	5 237	737
PKO B.P.	WIBOR 3M + marża banku	11 500	PLN	09.09.2010-30.09.2012	5 658	5 658
PKO B.P.	WIBOR 1M + marża banku	5 000	PLN	27.07.2011-26.07.2012	2 361	2 361
Bank BGŻ	WIBOR 3M + marża banku	10 000	PLN	17.06.2011-17.06.2013	9 058	9 058
NOBLE BANK S.A.	WIBOR 1M + marża banku	4 990	PLN	27.05.2009-07.07.2019	4 103	375
BZ WBK	WIBOR 3M + marża banku	19 200	PLN	22.05.2012-30.06.2014	18 206	8 206
DEUTSCHE BANK PBC	WIBOR 3M + marża banku	20 000	PLN	14.02.2011-15.07.2014	12 195	5 854
RAIFFEISEN BANK POLSKA	EURIBOR + marża banku	3 200	EUR	25.11.2011-20.10.2021	8 465	398
RAZEM					65 282	32 646

POŻYCZKI OTRZYMANE

Tabela: Zobowiązania z tytułu pożyczek otrzymanych Grupy JHM DEVELOPMENT w tys. zł.

Nazwa finansującego	Oprocentowanie	Kwota finansowania	Okres finansowania	Stan zadłużenia na 30.06.2012	Przeznaczenie środków finansowych
MIRBUD S.A.	WIBOR 1M +1,8%	71 700	22.03.2010 - 16.12.2013	66 050	Finansowanie budowy budynków systemem deweloperskim przez JHM DEVELOPMENT S.A.
MIRBUD S.A.	WIBOR 3M +2,5%	37 800	14.02.2011 - 16.12.2019	37 800	Bieżąca działalność Marywilska 44 Sp. z o.o.
RAZEM				103 850	

POŻYCZKI UDZIELONE

W okresie sprawozdawczym Spółka udzieliła pożyczki spółce zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w kwocie 1 500 000,- złotych z przeznaczeniem na bieżącą działalność.

4.10.2. Poręczenia i gwarancje

W okresie sprawozdawczym JHM DEVELOPMENT S.A. otrzymała poręczenie od spółki dominującej MIRBUD S.A. zabezpieczające kredyt obrotowy zaciągnięty w Banku Zachodnim WBK S.A. w kwocie 28 800 000,- zł. Okres obowiązywania zobowiązania: 22.05.2012r – 30.06.2014r.

4.11. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

W omawianym okresie Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie pozyskiwała nowego kapitału w drodze emisji akcji.

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

W 2012 roku Grupa, ani spółki z Grupy nie publikowały prognoz wyników na 2012 rok.

4.12.1. Zarządzanie zasobami finansowymi

W 2012r Spółki Grupy terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Spółki jest w 44% finansowana ze środków własnych. Finansowanie projektów deweloperskich odbywa się głównie kredytami i pożyczkami długoterminowymi celowymi (od podmiotu dominującego MIRBUD S.A.).

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

5. ZNACZĄCE UMOWY

5.1. Umowy ubezpieczenia

Spółka JHM DEVELOPMENT wraz ze spółką dominującą - MIRBUD S.A. objęta jest ochroną ubezpieczeniową na podstawie zawartej w dniu 27.03.2012r. „Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 6/MIRBUD/2012” z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2012r. do 31.03.2013r. Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia, Spółka zawiera szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą jego działalności.

W dniu 30.08.2011r spółka Marywilska 44 zawarła z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. polisę nr 901006482466 na okres jednego roku na ubezpieczenie mienia od ognia i zdarzeń losowych oraz od kradzieży z włamaniem i rabunku jak również od odpowiedzialności cywilnej.

5.2. Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy

- W dniu 07.03.2012r., pomiędzy JHM DEVELOPMENT S.A. jako Kupującym a Master DEVELOPMENT sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: Sprzedający) została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży (dalej: Umowa) z której wynika, iż:
 - przedmiotem Umowy jest zobowiązanie JHM DEVELOPMENT S.A. do zawarcia ze Sprzedającym następujących umów sprzedaży:
 - 1) w terminie do 30.03.2012r. – na podstawie której Sprzedający sprzedaje Kupującemu niezabudowane nieruchomości w Zabrze o łącznym obszarze 2 600 m2 za cenę brutto 2 722 605,- zł,
 - 2) w terminie do 31.05.2012r. – na podstawie której Sprzedający sprzedaje Kupującemu niezabudowane nieruchomości w Jeleśni o łącznym obszarze 6 639 m2 za cenę brutto 1 752 750,- zł,
 - 3) w terminie do 30.03.2012r. – na podstawie której Sprzedający sprzedaje Kupującemu niezabudowane nieruchomości w Istebnej o łącznym obszarze 4 679 m2 za cenę brutto 2 289 645,- zł,
 - 4) w terminie do 30.03.2012r. – na podstawie której Sprzedający sprzedaje Kupującemu niezabudowane nieruchomości w Bielsku Białej o łącznym obszarze 5 861 m2 za cenę brutto 2 337 000,- zł.
 - w stosunku do wszystkich wyżej wymienionych nieruchomości zostały wydane decyzje prawomocne w administracyjnym toku postępowania zatwierdzające projekt budowlany i udzielające pozwolenia na budowę pawilonów handlowych branży spożywczej wraz z infrastrukturą techniczną – przy zawarciu umów przyrzeczonych prawa i obowiązki z tych decyzji zostaną przeniesione na JHM DEVELOPMENT S.A.
 - JHM DEVELOPMENT S.A. na przedmiotowych nieruchomościach wybuduje pod wynajem pawilony handlowe o łącznej powierzchni użytkowej 4 627 m2, które przekaże w okresie od 31.08.2012r do 30.11.2012r. najemcy do użytkowania

- Sprzedający przy zawarciu umowy przyrzeczonej o sprzedaży nieruchomości w Bielsku Białej dokona przeniesienia wszelkich praw i obowiązków wynikających z umowy najmu, jaka została zawarta na wynajem pawilonu handlowego w Bielsku Białej z najemcą Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. z siedzibą w Kostrzynie.
 - na JHM DEVELOPMENT S.A. przed zawarciem pozostałych umów przyrzeczonych również zostaną przeniesione prawa i obowiązki wynikające z umów najmu pawilonów handlowych w Zabrze, Jelesni i Istebnej, jakie zostały zawarte pomiędzy GALERIA ORKANA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z najemcą Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. z siedzibą w Kostrzynie
 - umowy najmu zostały zawarte na czas oznaczony 10 lat licząc od dnia wydania przedmiotu najmu. Strony postanowiły, że Umowy mogą ulec przedłużeniu na kolejne lata, o ile Najemca przed upływem okresu najmu nie doręczy Wynajmującemu oświadczenia o braku zamiaru kontynuowania najmu po upływie okresu najmu.
- W dniu 04.04.2012r. została zawarta umowa przyrzeczona pomiędzy JHM DEVELOPMENT S.A. i Master Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (dalej: Sprzedający), na mocy której JHM DEVELOPMENT S.A. nabył nieruchomość położoną w Bielsku-Białej Wapienicy, o łącznym obszarze 5 861 m² (dalej: nieruchomość), jak również nastąpiło przeniesienia na JHM DEVELOPMENT S.A. ogółu prawa i obowiązków wynajmującego wynikających z umowy najmu, jaka została zawarta w celu wybudowania przez wynajmującego obiektu handlowego sieci BIEDRONKA i jego wynajęcia na rzecz Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. z siedzibą w Kostrzynie. Nabycie nieruchomości nastąpiło za cenę w kwocie 2 038 000,- zł brutto. Sprzedający dokonał jednocześnie przeniesienia na rzecz JHM DEVELOPMENT S.A. praw i obowiązków wynikających z prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę pawilonu handlowego sieci BIEDRONKA, autorskich praw majątkowych do zatwierdzonego projektu budowlanego oraz praw i obowiązków wynikających z wszelkich decyzji, umów z gestorami mediów, projektów, pozwoleń, uzyskanych przez Sprzedającego. Nieruchomość ta jest pierwszą z czterech nieruchomości objętych przedwstępną umową sprzedaży z dnia 07.03.2012r., na których JHM DEVELOPMENT S.A. wybuduje kolejne obiekty handlowe dla sieci BIEDRONKA.
 - W dniu 18.04.2012r. została zawarta umowa przyrzeczona pomiędzy JHM DEVELOPMENT S.A. i Master Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na mocy której JHM DEVELOPMENT S.A. nabył nieruchomość położoną w Istebnej o łącznym obszarze 4 679 m², jak również nastąpiło przeniesienie na JHM DEVELOPMENT S.A. ogółu praw i obowiązków wynajmującego wynikających z umowy najmu, jaka została zawarta w celu wybudowania przez wynajmującego obiektu handlowego sieci BIEDRONKA i jego wynajęcia na rzecz Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. z siedzibą w Kostrzynie. Nabycie nieruchomości nastąpiło za cenę w kwocie 2 289 645,- zł brutto. Jednocześnie nastąpiło przeniesienie na rzecz JHM DEVELOPMENT S.A. praw i obowiązków wynikających z prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę obiektu handlowego sieci BIEDRONKA, autorskich praw majątkowych do zatwierdzonego projektu budowlanego oraz praw i obowiązków wynikających z wszelkich decyzji, umów z gestorami mediów, projektów, pozwoleń, uzyskanych przez Sprzedającego. Nieruchomość ta jest drugą z czterech nieruchomości

objętych przedwstępną umową sprzedaży z dnia 07.03.2012r., na której JHM DEVELOPMENT S.A. wybuduje kolejne obiekty handlowe sieci BIEDRONKA.

- W dniu 30.04.2012r Spółka dominująca zawarła z Zakładem Usług Budowlanych MALINA Stanisław Malina z siedzibą w Helenów Drugi 10A, 62-563 Licheń Stary umowę, przedmiotem której jest wybudowanie w ramach generalnego wykonawstwa wielorodzinnego zespołu mieszkaniowego na terenie Konina. Budowa podzielona została na dwa etapy. Wynagrodzenie Zakładu Usług Budowlanych MALINA Stanisław Malina z tytułu realizacji przedmiotu ww. umowy wynosi: 34 118 000,- zł netto, z czego wartość realizacji każdego etapu to kwota 17 059 000,- zł netto. Rozpoczęcie robót budowlanych Etapu I nastąpi 02 maja 2012 roku, zaś ich zakończenie do 30 listopada 2013r.
- Podpisanie umowy z generalnym wykonawcą na realizację procesu budowy trzech pawilonów handlowych w Bielsku Białej, Istebnej i Zabrze, których przekazanie najemcy Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. planowane jest na koniec sierpnia 2012 roku. Obiekt zlokalizowany w Bielsku Białej składa się z pawilonu handlowego dla potrzeb sieci handlowej BIEDRONKA oraz trzech lokali komplementarnych. Markety w Istebnej i w Zabrzu przeznaczone są wyłącznie dla sieci handlowej BIEDRONKA.

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

Po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe nie wystąpiły zdarzenia i umowy mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki 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. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

Spółki Grupy JHM DEVELOPMENT w roku 2012 nie publikowały prognoz wyników finansowych.

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

Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A., jako jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w procesie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, które są przygotowywane i publikowane przez jednostkę dominującą, zgodnie z zasadami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitenta papierów

wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

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

Za przygotowanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest pion finansowo-księgowy kierowany przez Dyrektora ds. Ekonomiczno – Finansowych. Przygotowywanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych i 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 czerwca 2012 roku nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

W dniu 23 października 2009r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy MIRBUD S.A. podjęło uchwałę nr 24/2009 przyjmującą Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej MIRBUD S.A. za rok 2010, oraz sprawozdań finansowych odpowiednio za kolejne okresy sprawozdawcze. Uchwała wchodzi w życie z dniem pojęcia i wywiera skutki od dnia 01.01.2010r.

W dniu 21.12.2009r Zarząd MIRBUD S.A. podjął uchwałę nr XII w sprawie przyjęcia nowych Zasad (Polityki) Rachunkowości dla Grupy Kapitałowej MIRBUD w skład której wchodzi JHM DEVELOPMENT S.A. i Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT.

9. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

9.1. Akcjonariat

9.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2012r do 30.06.2012r.

Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 7/2012 z dnia 19 czerwca 2012r zysk netto Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. za rok 2011, w kwocie 1 832 557,86 zł został przeznaczony w całości na kapitał zapasowy Spółki.

9.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji własnych

W omawianym okresie zdarzenia nie wystąpiły.

9.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy

JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy jednostki dominującej JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30.06.2012r. wynosił 125 000 000,- zł (sto dwadzieścia pięć milionów złotych) i dzielił się na 125 000 000 akcji o wartości nominalnej 1,- zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30 czerwca 2012r.:

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 30 czerwca 2012 roku była następująca:

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	90 000 000	72,00%
PIONEER PEKAO TFI	7 880 000	6,30%
Jerzy Mirgos	6 866 792	5,49%
Pozostali akcjonariusze	20 253 208	16,21%
Razem	125 000 000	100,00%

Warunkowy kapitał zakładowy

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

Marywilska 44 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2012r. kapitał podstawowy Spółki Marywilska 44 wynosił 35 000 000,- zł (trzydzieści pięć milionów złotych) i dzielił się na 700 000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela. Udziały Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.

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

JHM 1 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2012r. kapitał podstawowy Spółki JHM 1 wynosił 5 400 000,- zł (pięć milionów czterysta tysięcy złotych) i dzielił się na 108 000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela. Udziały Spółki JHM 1 Sp. z o.o.

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

JHM 2 Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2012r. kapitał podstawowy Spółki JHM 2 wynosił 50 000,- zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) i dzielił się na 1 000 udziałów o wartości nominalnej 50,- zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela. Udziały Spółki JHM 2 Sp. z o.o.

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

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

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

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

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Halina Mirgos	Prezes Zarządu	496 989 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 496 989 zł	0,40%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	14 210 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 14 210 zł	0,01%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	40 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 40 000 zł	0,03%
RAZEM		551 199 akcji	0,44%

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

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

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

Przedmiotem emisji było 56 Obligacji serii A o wartości nominalnej 1 000 000 (jeden milion) zł każda i cenie emisyjnej 1 000 000 (jeden milion) zł. W wyniku emisji zostało objętych i w pełni opłaconych do dnia 06.05.2011r 11 (jedenaście) oferowanych Obligacji.

Cena zamiany jednej Obligacji serii A na akcje serii C będzie równa 2,80 (dwa złote osiemdziesiąt groszy). Obligacje są oprocentowane zmiennym oprocentowaniem wynoszącym WIBOR 3M + marżę 5% w skali roku. Na dzień 30.06.2012r zobowiązanie finansowe z tytułu emisji obligacji wynosi: 11 000 000,- zł (jedenaście milionów złotych).

9.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za I półrocze 2012r.

W roku 2012 nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej Spółki

9.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły znaczące zmiany w zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

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

JHM DEVELOPMENT S.A.

W okresie od 01.01.2012r do 19.06.2012r Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. pełnił obowiązki w jednoosobowym składzie.

Halina Mirgos - Prezes Zarządu

W okresie od 20.06.2012r do 30.06.2012r Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. pełnił obowiązki w rozszerzonym dwuosobowym składzie.

Halina Mirgos - Prezes Zarządu

Jerzy Mirgos – Wiceprezes Zarządu

Skład oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki dominującej przedstawia poniższa tabela:.

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2012 do 30.06.2012

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Agnieszka Jóźwiak	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Jarosław Karasiński (od 19.06.2012r)	Członek Rady Nadzorczej

Marywilska 44 Sp. z o.o.

Skład Zarządu spółki zależnej Marywilska 44 w okresie od 01.01.2012r do 30.06.2012r przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Zarządu Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2012r do 30.06.2012r

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

Skład Rady Nadzorczej spółki zależnej Marywilska 44 w okresie od 01.01.2012r do 30.06.2012r przedstawiono poniżej:

Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2012r do 30.06.2012r

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

JHM 1 Sp. z o.o.

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 1 Sp. z o.o. pozostawał niezmienny od 01.01.2012r do 30.06.2012r:

Halina Mirgos – Prezes Zarządu

JHM 2 Sp. z o.o.

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 2 Sp. z o.o. pozostawał niezmienny od chwili powstania Spółki do 30.06.2012r:

Halina Mirgos – Prezes Zarządu

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

Pomiędzy głównym akcjonariuszem jednostki dominującej MIRBUD S.A. posiadającej 72 % akcji JHM DEVELOPMENT S.A. Panem Jerzym Mirgos, a Prezesem Zarządu Panią Haliną Mirgos występują powiązania rodzinne. Pani Halina Mirgos jest matką Pana Jerzego Mirgos. Pani Halina Mirgos ponadto jest akcjonariuszem JHM DEVELOPMENT S.A., posiada 0,4% (na dzień sporządzania sprawozdania) w kapitale zakładowym Spółki

9.6. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w Spółce dominującej uzyskanego w okresie 01.01.2012r – 30.06.2012r przedstawia poniższa tabela .

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących JHM DEVELOPMENT S.A.

Nazwa organu	Kwota wynagrodzenia wypłaconego w okresie 01.01.2012 – 30.06.2012r. (w tys. zł)
Zarząd	137
Rada Nadzorcza	35

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilka 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2012r – 30.06.2012r przedstawia poniższa tabela

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilka 44 Sp. z o.o.

Nazwa organu	Kwota wynagrodzenia wypłaconego w okresie 01.01.2012 – 30.06.2012r. (w tys. zł)
Zarząd	222
Rada Nadzorcza	64

9.7. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi.

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

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

9.10. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy JHM DEVELOPMENT na dzień 30.06.2012r przedstawia poniższa tabela

Tabela: Średnie zatrudnienia w Spółkach Grupy JHM DEVELOPMENT

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
JHM DEVELOPMENT S.A.	19	0
Marywilska 44 Sp. z o.o.	19	0
JHM 1 Sp. z o.o.	1	0
JHM 2 Sp. z o.o.	1	0

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

W Spółkach Grupy w okresie od 01.01.2012r do 30.06.2012r nie zanotowano i nie prowadzi się aktualnie spraw związanych z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niezdolności do pracy, rozwiązania umowy o pracę, naruszenia obowiązków ustawowych lub z tytułu odpowiedzialności za cudze czyny. Spółki wypełniają wszelkie przewidziane przez przepisy prawa pracy obowiązki pracodawcy wobec zatrudnionych pracowników.

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

W dniu 29.12.2011r Spółka dominująca zawarła umowy o badanie i ocenę jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres od 01.01.2011r do 31.12.2011r z BGGM AUDYT spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd

Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisana pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

W okresie od 01.01.2012r do 30.06.2012r w spółce dominującej i spółkach zależnych ogółem wypłacono wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w kwocie 44 000,- zł netto.

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

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

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