

JHM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

OBEJMUJĄCE OKRES

OD 01.01.2018r. DO 31.12.2018r.



SPIS TREŚCI

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	6
2.	DZIAŁALNOŚĆ JHM DEVELOPMENT S.A.	6
2.1.	Opis Spółki i przedmiot działalności.	6
3.	SYTUACJA FINANSOWA JHM DEVELOPMENT S.A.	8
3.1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno - finansowych, ujawnionych w sprawozdaniu wg stanu na 31.12.2018 i 31.12.2017	8
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi	11
4.	DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU.....	12
4.1.	Działalność JHM DEVELOPMENT S.A.	12
4.2.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach JHM DEVELOPMENT S.A.	13
4.3.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw.....	15
4.3.1.	Odbiorcy.....	15
4.3.2.	Dostawcy.....	15
4.4.	Perspektywy rozwoju działalności JHM DEVELOPMENT S.A. w latach 2019-2021r.....	16
4.5.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	18
4.6.	Czynniki ryzyka.....	18
4.6.1.	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	18
4.6.2.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej	18
4.6.3.	Ryzyko związane z konkurencją	19
4.6.4.	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	19
4.6.5.	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	19
4.6.6.	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.....	20
4.6.7.	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie	21
4.6.8.	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	21
4.6.9.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną	22
4.6.10.	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań.....	22
4.6.11.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów	22
4.6.12.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	23

4.6.13.	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	23
4.6.14.	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	24
4.6.15.	Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji.....	24
4.6.16.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów	24
4.7.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	24
4.7.1.	Kredyty i pożyczki.....	24
4.7.2.	Poręczenia i gwarancje	27
4.8.	Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji.....	27
4.9.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.....	27
4.10.	Zarządzanie zasobami finansowymi	27
5.	ZNACZĄCE UMOWY	27
5.1.	Umowy ubezpieczenia	27
5.2.	Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy.....	28
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	29
6.	ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	29
7.	OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE	29
8.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	30
9.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....	31
9.1.	Akcjonariat.....	31
9.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2018r do 31.12.2018r.	31
9.1.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji	31
9.2.	Akcje.....	31
9.2.1.	Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	32
9.2.2.	Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji.....	33
9.3.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za rok 2018.....	33
9.4.	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie	33
9.5.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju emitenta oraz opis perspektyw działalności Emitenta	34

9.6.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.....	35
9.7.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających Spółki.....	35
9.8.	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.....	35
9.9.	Wynagrodzenia osób zarządzający i nadzorujących.....	36
9.10.	Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi.....	38
9.11.	Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych JHM DEVELOPMENT S.A.....	38
9.12.	Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki.....	38
9.13.	Pracownicy.....	38
9.14.	Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....	38
9.15.	Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	39
10.	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO.....	40
10.1.	Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega JHM DEVELOPMENT S.A.....	40
10.2.	Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Spółkę stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny nie zastosowania danej zasady.....	40
10.3.	Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych I skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	42
10.4.	Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji.....	43
10.5.	Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień.....	43
10.6.	Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu.....	43
10.7.	Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych.....	43
10.8.	Zasady zmiany statutu JHM DEVELOPMENT S.A.....	43
10.9.	Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.....	44
10.10.	Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. oraz zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających.....	48
10.11.	Rada Nadzorcza JHM DEVELOPMENT S.A.....	49
10.12.	Komitet Audytu Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A.....	52

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 2018r roku w sprawie informacji bieżących i okresowych, przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do rocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania rocznego sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez JHM DEVELOPMENT S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień autoryzacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych (zł), natomiast tabele w niniejszym sprawozdaniu zawierają dane w tysiącach złotych 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 rok 2018.

2. DZIAŁALNOŚĆ JHM DEVELOPMENT S.A.

2.1. Opis Spółki i przedmiot działalności.

Podstawowe dane Spółki



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, 96-100
Skierniewice

Tel./fax +48 (46) 833-97-32

Poczta elektroniczna: sekretariat@jhmdevelopment.pl

Strona internetowa: www.jhmdevelopment.pl

Spółka powstała 27.05.2008r. jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 3299/2008, a następnie została przekształcona w spółkę akcyjną na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Wspólników Spółki podjętej 24.11.2010 r. Spółka Akcyjna została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieście w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10.12.2010 r. pod numerem KRS 0000372753.

Począwszy od dnia 9 sierpnia 2011 roku akcje JHM DEVELOPMENT S.A. są notowane na rynku równoległym GPW w Warszawie S.A.

Przedmiot działalności

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

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

Tabela: Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 31.12.2018r

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

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

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

3. SYTUACJA FINANSOWA JHM DEVELOPMENT S.A.

3.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno - finansowych, ujawnionych w sprawozdaniu wg stanu na 31.12.2018 i 31.12.2017

Tabela: Wybrane pozycje aktywów wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 i 31 grudnia 2017 roku

Wyszczególnienie	31.12.2018	% udział w całości aktywów	31.12.2017	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	127 746	36,9%	132 785	41,5%	-4 994	-3,8%
Rzeczowe aktywa trwałe	357	0,1%	257	0,1%	100	0,0%
Nieruchomości inwestycyjne	25 995	7,5%	28 191	8,8%	-2 196	-7,8%
Wartości niematerialne	922	0,3%	1 073	0,3%	-151	-14,1%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	86 565	25,0%	88 842	27,8%	-2 277	-2,6%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	13 812	4,0%	14 276	4,5%	-464	-3,3%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	92	0,0%	137	0,0%	-45	-32,8%
Inne aktywa trwałe gdzie indziej niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	3	0,0%	9	0,0%	-6	-66,7%
Aktywa obrotowe, w tym:	218 564	63,1%	187 015	58,5%	31 549	16,9%
Zapasy	184 236	53,2%	161 265	50,4%	22 971	14,2%
Należności handlowe i pozostałe należności	23 318	6,7%	13 113	4,1%	10 205	77,8%
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	2 321	0,7%	42	0,0%	2 279	5426,2%
Inwestycje krótkoterminowe	8 603	2,5%	12 421	3,9%	-3 818	-30,7%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	87	0,0%	174	0,1%	-87	-50,0%
AKTYWA razem	346 310	100,0%	319 800	100,0%	26 510	8,3%

Powyższa tabela przedstawia wartości, strukturę oraz zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych Spółki. W roku 2018 w porównaniu do analogicznego okresu 2017 odnotowano wzrost wartości aktywów Spółki głównie za sprawą wzrostu wartości *Zapasów*, przy zachowaniu podobnej struktury aktywów.

Największe wartości zmian odnotowano w pozycjach:

1. *Zapasy* – wzrost wartości o 22 971 tys. zł to jest o 14,2% wartości *Aktywów razem*. Na zapasy składają się, należące do Spółki produkty deweloperskie (głównie oddane do użytkowania lokale mieszkalne), towary (grunty lub udziały w gruntach) oraz półprodukty i produkty w toku (inwestycje w trakcie budowy). Na wynikowy poziom zapasów główny wpływ miały:

- wzrost poziomu *Półproduktów i produktów w toku* ze względu na wartość poniesionych nakładów na będące w trakcie realizacji inwestycje deweloperskie w Skierniewicach, Żyrardowie, Zakopanem, Koninie, Rumi i Katowicach. Wartość ta wzrosła z 48.514 tys. zł w roku 2017 do 104.326 tys. zł na koniec 2018r

- wzrost poziomu *Towarów* ze względu na wartość gruntów pod przyszłe inwestycje z 48.637 tys. zł na koniec 2017 r do 59.100 tys. zł na koniec 2018r

Jednocześnie nastąpiło obniżenie poziomu wartości *Wyrobów Gotowych i Towarów* z 64.100 tys. zł w roku 2017 do poziomu 20.795 tys. zł na koniec 2018r, do czego przyczyniło się bardzo dobre tempo sprzedaży mieszkań w roku 2018.

Na zmianę poziomu zapasów w kategorii *Towary* wpłynęły zakupy gruntów inwestycyjnych położonych w następujących lokalizacjach :

- zakup w dniu 26.07.2018r działki budowlanej o powierzchni 4 137 m² położonej w Bydgoszczy przy ul. Bohaterów Kragujewca,
- zakup w dniu 05.07.2018r nieruchomości o powierzchni 6 627 m² położonej w Łodzi przy ul. Źródłowej
- zakup w dniu 23.08.2018r nieruchomości o powierzchni 3 139 m² położonej w Żyrardowie przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki
- zakup w dniu 27.12.2018r nieruchomości o powierzchni 17.063 m² położonej w Gdańsku przy ul. Wielkopolskiej

2. *Należności krótkoterminowe* - wzrost o 10 205 tys. zł wynika głównie z rozliczania transakcji sprzedaży w kategorii *Towary*.

3. *Nieruchomości inwestycyjne* – spadek wartości w tej pozycji wynika ze sprzedaży w roku 2018 apartamentów turystycznych wynajmowanych przez Spółkę w miejscowości Hel.

4. *Aktywa finansowe krótko- i długoterminowe* – zmiany wynikają ze zmiany klasyfikacji pożyczki udzielonej przez Spółkę na rzecz spółki celowej JHM 2 Sp. z o.o.

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 i 31 grudnia 2017 roku [tys. zł]

Wyszczególnienie	31.12.2018	% udział w całości pasywów	31.12.2017	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	286 849	82,8%	278 289	87,0%	8 560	3,1%
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	24 112	7,0%	7 410	2,3%	16 702	225,4%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	356	0,1%	413	0,1%	-57	-13,8%
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	21 905	6,3%	5 721	1,8%	16 184	282,9%
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	1 851	0,5%	1 275	0,4%	576	45,1%
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	35 349	10,2%	34 101	10,7%	1 248	3,7%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	149	0,0%	153	0,0%	-4	-2,6%
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	983	0,3%	3 065	1,0%	-2 082	-67,9%
Zobowiązania handlowe i pozostałe	32 000	9,2%	30 862	9,7%	1 138	3,7%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 217	0,6%	21	0,0%	2 196	10457,1%
PASYWA razem	346 310	100,0%	319 800	100,0%	26 510	8,3%

Działalność Spółki finansowana była głównie kapitałem własnym. Jego udział na koniec 2018r wynosił 82,8% wartości *Pasywów razem*.

Największą zmianę odnotowano w pozycji bilansowej *Zobowiązania długoterminowe*. Wzrost tych zobowiązań w kategorii zobowiązań finansowych o 16.184 tys. zł, związany jest głównie z zaciągnięciem kredytów inwestycyjnych w związku z realizowanymi inwestycjami deweloperskimi. W tej kategorii uwzględnione zostały również zobowiązania związane z obligacjami serii B wyemitowanym przez Spółkę z przeznaczeniem na zakup nieruchomości inwestycyjnych oraz uzupełnienia wkładu własnego w nowych inwestycjach.

Wzrostowi wartości zobowiązań finansowych długoterminowych towarzyszył spadek krótkoterminowych zobowiązań finansowych o 2 082 tys. zł wynikający ze spłaty kredytów zaciągniętych na inwestycje zrealizowane w roku 2018.

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów za 2018 i 2017 [tys. zł]

Wyszczególnienie	Okres 01.01 31.12.2018	Rentowność	Okres 01.01 - 31.12.2017	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	98 756	-----	96 891	-----	1865	1,9%
Zysk na sprzedaży	19 409	19,7%	17 107	17,7%	2302	13,5%
Zysk operacyjny EBIT	13 228	13,5%	10 095	10,4%	3117	30,9%
Zysk przed opodatkowaniem	13 099	13,2%	9 135	9,4%	3948	43,2%
Zysk netto	10 626	10,8%	7 357	7,6%	3267	44,4%

W 2018 roku Spółka odnotowała wzrost przychodów ze sprzedaży. Wiązało się to ze sprzedażą mieszkań w inwestycjach oddanych w roku 2017 – głównie w Rumi, Katowicach i Koninie, oraz ze sprzedażą lokali w oddanych do użytkowania w roku 2018 inwestycji w Skierniewicach, Brzezinach, Żyrardowie, i Łowiczu.

W efekcie w roku 2018 nastąpiło rozpoznanie przychodów ze sprzedaży 376 lokali mieszkalnych i usługowych oraz domów jednorodzinnych, podczas gdy w roku poprzednim przekazano 369 lokali i domów jednorodzinnych.

Należy przy tym zauważyć, że rok 2018 Spółka zakończyła z 147 umowami deweloperskimi i przedwstępными, podczas gdy w poprzednim roku było to 226 podpisane umowy. Ten poziom przedsprzedaży dla inwestycji w trakcie budowy pozytywnie wpłynie na liczbę przekazania w tych inwestycjach po ich oddaniu do użytkowania w roku 2019.

Wspomniany powyżej wzrost liczby sprzedaży lokali mieszkalnych i domów przełożył się na wzrost wyników finansowych Spółki: wzrost przychodów ze sprzedaży o 1,9%, wzrost zysku operacyjnego o 30,9% oraz wzrost zysku netto o 44,4% w stosunku do wyników osiągniętych w poprzednim roku.

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

W 2018r Spółka terminowo regulowała swoje zobowiązania. Działalność Spółki jest finansowana w niemal 83% ze środków własnych. Finansowanie projektów deweloperskich odbywa się głównie kredytami inwestycyjnymi.

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

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Spółki

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2017
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,17	0,13
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,07	0,02
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,10	0,11
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	0,21	0,15

Niemal wszystkie wskaźniki zadłużenia Spółki na koniec roku 2018 utrzymywały się na niemal niezmiennym niskim poziomie. Niewielki wzrost wynikał z zaciągnięcia kredytów na współfinansowanie realizowanych inwestycji deweloperskich.

Tabela: Wskaźniki płynności Spółki

Wyszczególnienie	31.12.2018	31.12.2017
Wskaźnik płynności bieżącej <i>Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	6,21	5,50
Wskaźnik przyspieszonej płynności <i>(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,98	0,75
Wskaźnik płynności środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,24	0,37

Zmiana wskaźników płynności Spółki wiąże się ze wzrostu poziomu pozycji *Aktywa obrotowe* w kategorii *Zapasy* przy podobnym poziomie *Zobowiązań krótkoterminowych*.

Wartości wszystkich wskaźników pozostawały na poziomie bezpiecznym dla prowadzonego przez Spółkę rodzaju działalności.

4. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU

4.1. Działalność JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka jako deweloper realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w roku 2018 skupiała się głównie na realizacji zakończonych w tym roku inwestycji deweloperskich w Skierniewicach, Brzezinach, Żyrardowie i Łowiczu. Przychody ze sprzedaży lokali w tych inwestycjach zostały rozpoznane w tym roku.

Prowadzona była również realizacja inwestycji których realizacja będzie kontynuowana w roku 2019 i następnym. Do tej grupy należą inwestycje w Skierniewicach, Żyrardowie, Zakopanem, Koninie, Rumi, Katowicach i Łodzi.

Inwestycje te są zlokalizowane zgodnie z założeniami strategicznymi Spółki, która dotychczas działała w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski centralnej, znajdujących się w sąsiedztwie dużych aglomeracji miejskich oraz wybiórczo w innych rejonach o dużym potencjale, gdzie możliwa jest realizacja atrakcyjnych marzeń.

Inwestycja w Katowicach to pierwsza inwestycja Spółki realizowana w mieście liczącym ponad 300 tys. mieszkańców, wchodzącym w skład dużej aglomeracji górnośląskiej.

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

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

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

4.2. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach JHM DEVELOPMENT S.A.

Strukturę przychodów ze sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowności wg segmentów działalności Spółki w roku 2018 w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku przedstawiają poniższe tabele:

Tabela. Sprzedaż realizowana przez Spółkę w ujęciu asortymentowym

Wyszczególnienie	Wartość sprzedaży w 2018r	Struktura sprzedaży	Wartość sprzedaży w 2017r	Struktura sprzedaży
Działalność deweloperska	97 831	99,0%	95 840	98,8%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	925	0,9%	1 051	1,1%
RAZEM	98 756	100,0%	96 891	100,0%

Struktura sprzedaży realizowanej przez Spółkę w pełni odzwierciedla charakter działalności – realizację projektów deweloperskich, przede wszystkim w zakresie budownictwa wielorodzinnego. Główny udział w strukturze sprzedaży wg wydzielonych segmentów rynkowych ma działalność deweloperska, stanowiąca 99% sprzedaży ogółem. Związana z nią jest bezpośrednio sprzedaż towarów i materiałów (obejmująca sprzedaż udziałów w gruncie w przypadku lokali w budynkach wielorodzinnych i gruntu w przypadku domów).

Przychody ze sprzedaży usług wynajmu realizowanych w ramach spółki JHM DEVELOPMENT S.A. stanowią przychody z wynajmu apartamentów w miejscowości Hel oraz lokali usługowych w Rumi i w Skierniewicach. Ze względu na sprzedaż części apartamentów na Helu odnotowano obniżenie przychodów z wynajmu.

Tabela. Rentowność wg segmentów dla Spółki

Wyszczególnienie	Zysk/Strata na sprzedaży w 2018r	Rentowność sprzedaży	Zysk/Strata na sprzedaży w 2017r	Rentowność sprzedaży
Działalność deweloperska	18 798	19,2%	16 454	17,2%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	611	66,2%	653	62,2%
RAZEM	19 409	19,7%	17 107	17,7%

Jak wynika z powyższego zestawienia Spółka odnotowała wzrost rentowności sprzedaży o 2 punkty procentowe z 17,2% do 19,2%. Ze względu na przeważający wolumen sprzedaży w ramach działalności deweloperskiej wypracowana marża na sprzedaży uległa znacznemu wzrostowi z 17 107 tys. zł do 19 409 tys. zł.

Wzrost rentowności sprzedaży lokali w porównaniu do poprzedniego roku Spółka zawdzięcza faktowi, że w roku 2018 sprzedawane były głównie lokale mieszkalne w nowooddanych inwestycjach.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2018 DO 31.12.2018**



Na koniec 2018 roku spółka JHM DEVELOPMENT S.A. w praktyce zakończyła sprzedaż lokali mieszkalnych w inwestycjach deweloperskich zlokalizowanych w Rawie Mazowieckiej przy ul. Katowickiej (osiedla domów jednorodzinnych), Brzezina przy ul. Głowackiego (I etap Osiedla na Wzgórzu), Łowiczu przy ul. Medycznej 10 i 12 oraz w Skierniewicach przy ul. Kopernika 15A.

Na dzień 31.12.2018r sprzedaż lokali mieszkalnych prowadzona była w 10 zakończonych inwestycjach, obejmujących 13 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (łącznie 141 lokali o powierzchni mieszkalnej 7,6 tys. m² PUM). Cztery z tych inwestycji zostały zakończone w roku 2018 (w Skierniewicach przy ul. Kopernika, w Brzezina II etap Osiedla na Wzgórzu, w Żyrardowie II etap Osiedla Okrzejówka i w Łowiczu przy ul. Medycznej 10).

Szczegółowe zestawienie jest przedstawione w tabeli poniżej. Tabela obejmuje wszystkie projekty inwestycyjne zrealizowane do dnia 31.12.2018r.

Tabela: Wykaz zrealizowanych projektów deweloperskich oraz liczba lokali sprzedanych na dzień 31.12.2018

LP	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali w budynku	Pow. PUM w m ²	Liczba lokali sprzedana	Liczba lokali do sprzedania
1	BRZEZINY ul. Głowackiego	Wielorodzinne	128	6 933	127	1
2	ŻYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego	Wielorodzinne	83	4 409	83	0
3	RUMIA ul. Dębogórska Etap I	Wielorodzinne	244	12 987	241	3
4	SKIERNIEWICE ul. Trzcńska	Wielorodzinne	159	8 552	159	0
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności	Wielorodzinne	32	1 790	32	0
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza	Wielorodzinne	34	1 858	34	0
7	HEL ul. Steyera	Apartamenty	106	3 496	61	45
8	BELCHATÓW 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	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	136	8
16	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap I	Wielorodzinne	208	11 116	190	18
17	ŁOWICZ ul. Bonifraterska	Wielorodzinne	25	1 398	24	1
18	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	Wielorodzinne	237	11 929	192	45
19	SKIERNIEWICE ul. Kopernika	Wielorodzinne	34	1 758	34	0
20	BRZEZINY ul. Wyszyńskiego Etap IV	Wielorodzinne	56	2 838	38	18
21	ŻYRARDÓW ul. Okrzei Etap II	Wielorodzinne	34	1 932	33	1
22	ŁOWICZ ul. Medyczna 10	Wielorodzinne	30	1 406	30	0
RAZEM			2 184	119 447	2 043	141

Spółka w 2018 roku sprzedała aktami notarialnymi przeniesienia własności 376 lokali mieszkalnych o powierzchni 20,4 tys. m² PUM, w porównaniu do sprzedaży 369 lokali o powierzchni 18,7 tys. m² PUM w roku 2017.

Na dzień 31.12.2018r Spółka posiada do sprzedaży 141 gotowe lokale o powierzchni mieszkalnej 7,6 tys. m² PUM.

W ofercie Spółki znajduje się również 854 lokale mieszkalnych o łącznej powierzchni 43,9 tys. m² PUM w inwestycjach będących aktualnie na etapie realizacji. Tabela poniżej prezentuje szczegóły dotyczące tych inwestycji.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 31.12.2018r

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m2	Liczba lokali
1	SKIERNIEWICE ul. Reymonta	0,8593	wielorodzinna	11 748	212
2	ZAKOPANE ul. Szymony	0,9860	mieszkaniowa i usługowa	8 705	241
3	ŻYRARDÓW ul. Okrzei Etap III	0,2230	wielorodzinna	3 977	70
4	KONIN ul. Beryłowa Etap III	0,6771	wielorodzinna	5 998	122
5	RUMIA ul. Dębogórska Etap III	0,3000	wielorodzinna	3 541	74
6	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap II	0,5016	wielorodzinna	7 081	117
7	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap I	1,2598	domy jednorodzinne	2 831	18
RAZEM		4,8068		43 881	854

4.3. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

Spółka prowadzi działalność gospodarczą jedynie na terytorium Polski.

4.3.1. Odbiorcy

W zakresie nabywców lokali mieszkalnych, klienci Spółki stanowią różnorodną grupę niepowiązanych ze sobą podmiotów i osób indywidualnych.

Ze względu na dużą liczbę klientów nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług Spółki.

4.3.2. Dostawcy

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

Dobór partnerów odbywa się po analizie oferty i historii dotychczasowej współpracy, z uwzględnieniem warunków rynkowych.

W roku 2018 większość projektów deweloperskich JHM DEVELOPMENT S.A. na warunkach umowy o świadczenie usługi generalnego wykonawstwa wykonywała spółka MIRBUD S.A., większościowy akcjonariusz Spółki. Wartość nabycia zapasów i innych kosztów aktywowanych wartości aktywów obrotowych wyniosła w tym okresie 62,574 mln zł, w tym wartość robót budowlano-montażowych wyniosła 61,492 mln zł netto.

4.4. Perspektywy rozwoju działalności JHM DEVELOPMENT S.A. w latach 2019-2021r

Podstawowym celem Spółki niezmiennie pozostaje rozwój skali działalności przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. By osiągnąć ten cel Spółka planuje dalszy rozwój skali działalności deweloperskiej poprzez skupienie się na popularnym segmencie rynku mieszkaniowego w miastach mniejszych i średniej wielkości oraz selektywną realizację projektów deweloperskich na rynkach większych miast.

Spółka zamierza uczestniczyć w rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego poprzez kontynuowanie swej strategii rozwoju działalności deweloperskiej i wynajmu powierzchni handlowych w oparciu o następujące cele:

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

W omawianym okresie Spółka będzie realizowała projekty w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski oraz w dużych miastach takich jak Katowice, Bydgoszcz, Łódź i Gdańsk.

W części planowanych projektów, zlokalizowanych w Brzezinach, Koninie, Rumi, Skierniewicach i Żyrardowie, będą to kolejne etapy inwestycji zrealizowanych poprzednio.

Na dzień 31.12.2018r bank ziemi będący w posiadaniu Spółki obejmuje ponad 35,1 ha, przeznaczone pod zabudowę jedno- i wielorodzinną oraz komercyjną.

Uzupełniając posiadany bank ziemi w trakcie roku 2018 Spółka dokonała następujących zakupów gruntów pod przyszłe inwestycje:

- zakup w dniu 26.07.2018r działki budowlanej o powierzchni 4 137 m² położonej w Bydgoszczy przy ul. Bohaterów Kragujewca;
- zakup w dniu 05.07.2018r nieruchomości o powierzchni 6 627 m² położonej w Łodzi przy ul. Źródłowe;
- zakup w dniu 23.08.2018r nieruchomości o powierzchni 3 139 m² położonej w Żyrardowie przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki;
- zakup w dniu 27.12.2018r nieruchomości o powierzchni 17 063 m² położonej w Gdańsku przy ul. Wielkopolskiej.

Na lata 2019 – 2021 w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje rozpoczęcie realizacji kolejnych 9 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną, w sumie 1 316 lokali o powierzchni użytkowej 76,3 tys. m² PUM.

Kontynuacja kolejnych etapów osiedli na rynkach, na których deweloper jest obecny od lat oraz uruchomienie działań na nowych rynkach, w tym na rynkach dużych miast, pozwoli w kolejnych latach utrzymać osiągnięty w 2018 roku poziom sprzedaży lokali, a następnie stopniowo go zwiększać.

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

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji na lata 2019-2021

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m2	Liczba lokali
1	BRZEZINY ul. Wyszyńskiego Etap V i VI	0,4094	wielorodzinną	4 094	72
2	KONIN ul. Beryłowa Etap IV i V	1,0125	wielorodzinną	8 827	177
3	ŁÓDŹ ul. Źródłowa	0,8446	wielorodzinną	9 300	174
4	BYDGOSZCZ ul. Fordońska	0,8503	mieszkaniowa i usługowa	15 535	281
5	SOCHACZEW ul. Żeromskiego	0,1198	wielorodzinną	1 750	32
6	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap II	3,7713	domy jednorodzinne	10 483	63
7	ŻYRARDÓW ul. Popiełuszki	0,3139	wielorodzinną	4 615	98
8	BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca	0,4137	wielorodzinną	6 443	119
9	GDAŃSK ul. Wielkopolska	1,7063	wielorodzinną	15 220	300
RAZEM		9,4418		76 267	1 316

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

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

4.5. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W latach 2019 – 2021 Spółka planuje kontynuowanie i rozpoczęcie realizacji nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Brzezinach, Koninie, Łowiczu, Rumi, Skierniewicach, Żyrardowie i Zakopanem) a także na zakupionych w roku 2018 działkach położonych w Bydgoszczy, Łodzi, Żyrardowie i Gdańsku, gdzie odbywa się przygotowanie dokumentacji dla projektów deweloperskich.

Termin rozpoczęcia nowych inwestycji uzależniony będzie od oceny sytuacji rynkowej w segmencie deweloperskim oraz dostępności finansowania realizacji tych inwestycji kredytami bankowymi lub innymi formami finansowania zewnętrznego. Są to zamierzenia prowadzone zgodnie z przyjętą strategią w wielu lokalizacjach. Pozwolą one na uzupełnianie atrakcyjnej oferty rynkowej Spółki i dadzą możliwość dalszego rozwoju skali działalności.

4.6. Czynniki ryzyka

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

Przychody JHM DEVELOPMENT S.A. w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też osiąmane wyniki finansowe uzależnione są 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 osiąmane 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 perspektywę rozwoju Spółki.

4.6.2. 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 osiąmane przez Spółkę, przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością. Na obecnie bardzo dobrą koniunkturę w branży deweloperskiej wpływ mają niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych, którym jednak towarzyszy utrzymywanie zaostrzonej polityki wielu banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych.

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 perspektywę rozwoju Spółki.

4.6.3. Ryzyko związane z konkurencją

Regiony kraju, w których działa Spółka – 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 tych 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.

Zgodne z przyjętą strategią Spółki, stopniowe wchodzenie na rynki mieszkaniowe dużych miast wiąże się z walką z dużo silniejszą konkurencją działająca 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 Spółka prowadzi działalność może przełożyć się również na utrudnienia w pozyskaniu atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie w założonych cenach.

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółka prowadzi działalność może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywę jej rozwoju.

4.6.4. 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, 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, ochrony przyrody, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, a w szczególności prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółki.

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółkę wymaga spełnienia wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółka jest zobowiązana 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 wymaganych pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organ administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych. Inwestycja podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółki, 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 Spółki z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

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

4.6.6. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.

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

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

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

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, np. 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 działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- zmiany i wygaszanie programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach, jak również uruchamianie programów mających charakter konkurencyjny do działalności deweloperów (np. program „Mieszkanie Plus”),
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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

4.6.7. Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie

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, Spółka nie może 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 jest uwarunkowana szeregiem czynników, takich jak:

- istnienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zdolność sfinansowania zakupu działek przy notowanym ostatnio istotnym wzroście ich cen,
- zdolność sfinansowania rozpoczęcia procesu inwestycji,
- możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń administracyjnych by rozpocząć realizację projektów (warunki zabudowy, zatwierdzenie projektu architektoniczno-budowlanego i pozwoleń 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 ogólnej koniunktury gospodarczej kraju.

4.6.8. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacja projektów deweloperskich to skomplikowany, często trwający wiele lat proces, którego sukces jest uzależniony od szeregu czynników, wśród których znaczna część jest niezależna od działań Spółki. 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 wpłynąć 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,
- realizacja projektu w ramach założonych kosztów,
- niewystąpienie komplikacji powodujących konieczność wprowadzenia istotnych zmian do realizowanego projektu,
- ograniczona liczba usterek i wad w okresie gwarancji, które Spółka musi usunąć na własny koszt,

- zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizacje projektów budowlanych.

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

4.6.9. Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu deweloperskiego 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 będących poza kontrolą Spółki. 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 Spółki wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organy administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

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

4.6.10. Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań

Przychody z działalności deweloperskiej Spółka czerpie ze sprzedaży lokali w budynkach wielorodzinnych i domów jednorodzinnych. Ze względu na fakt, iż inwestycje deweloperskie są prowadzone w dłuższej perspektywie i nierzadko z kilkuletnim, 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, liczba 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 na jej działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółki.

4.6.11. 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 dyrektywę Unii Europejskiej utrzymują zaostrzoną politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, jak i wobec osób starających się o uzyskanie kredytów hipotecznych.

Spółki Grupy Kapitałowej planując kolejne projekty starają się brać pod uwagę sytuację rynkową poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów.

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

4.6.12. 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 Spółka przeprowadza analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka 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 któregokolwiek z opisanych wyżej czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

4.6.13. Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki z tytułu budowy i 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 Spółki 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 Spółki nie wystąpią również do niej z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółkę standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółka ponosi także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu na którym wybudowane są budynki, a także za wady poszczególnych mieszkań.

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

4.6.14. 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.

4.6.15. 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.

4.6.16. Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów

Spółki Grupy dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystują kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich i EURIBOR dla kredytów w walucie EURO. Wzrost wartości indeksów WIBOR/EURIBOR poprzez wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółek. Spółki Grupy w celu ograniczenia ryzyka zmian kursów walut obcych zaciągają kredyty w tych walutach w których osiągane są przychody. Dla ograniczenia ryzyka zmiany stóp procentowych Spółki podpisują, powiązane z umowami kredytowymi, umowy zamiany odsetek (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS), co eliminuje ryzyko wahań stopy bazowej kredytu.

4.7. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

4.7.1. Kredyty i pożyczki

W roku 2018 Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. korzystała z finansowania zewnętrznego kredytami bankowymi oraz obligacjami.

Poniżej przedstawiono istotne zmiany dotyczące zawartych umów, które zasłyły w okresie którego dotyczy sprawozdanie.

W dniu 11 czerwca 2018 roku została podpisana z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz stron konsorcjum bankowego umowa kredytu obrotowego deweloperskiego przeznaczonego na finansowanie w wartości netto przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie Apartamenty Reymonta w Skierniewicach (Umowa Kredytowa 1).

Ponadto w dniu 11 czerwca 2018 roku została podpisana z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie umowa o obrotowy odnawialny kredyt rewolwingowy przeznaczony na finansowanie podatku VAT związanego z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie „Apartamenty Reymonta” w Skierniewicach (dalej: Umowa Kredytowa 2).

Bank udzielił Emitentowi kredytu w ramach Umowy Kredytowej 1 na poniższych warunkach:

1. Kwota kredytu: 35.724,8 tys. zł;
2. Okres kredytowania: od dn. 11.06.2018r. do 30.09.2021r.;
3. Cel kredytowania: współfinansowanie oraz refinansowanie wartości netto realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie „Apartamenty Reymonta” polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym i infrastrukturą zewnętrzną, zlokalizowanych w Skierniewicach przy ul. Reymonta 31;
4. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:
 - hipoteką umowną ustanowioną z najwyższym pierwszeństwem do sumy 60.732,2 tys. zł nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Skierniewicach przy ul. Reymonta i ul. Jagiellońskiej,
 - cesją praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości,
 - cesją wypłat należności ze środków zgromadzonych na indywidualnych Otwartych Mieszkaniowych Rachunkach Powierniczych
 - globalną cesją wierzytelności przyszłych z tytułu umów sprzedaży powierzchni powstałych w ramach kredytowanego przedsięwzięcia deweloperskiego,
 - wekslem własnym in blanco;
5. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej –(WIBOR 3M + stała marża Banku);
6. Spłata odsetek: miesięcznie;
7. Termin spłaty kredytu wraz z odsetkami: 30 .09.2021 r.

Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. Oddział w Warszawie udzielił Emitentowi kredytu w ramach Umowy Kredytowej 2 na poniższych warunkach:

1. Kwota kredytu: 700,0 tys. zł;
2. Okres kredytowania: od 11.06.2018r. do 30.09.2021r.;
3. Cel kredytowania: finansowanie podatku VAT związanego z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie „Apartamenty Reymonta” polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym i infrastrukturą zewnętrzną;
4. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:
 - hipoteką umowną ustanowioną z drugim pierwszeństwem do kwoty 1.260,0 tys. zł na nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Skierniewicach przy ul. Reymonta i ul. Jagiellońskiej,
 - cesją praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości,
 - cesją wypłat należności ze środków zgromadzonych na indywidualnych Otwartych Mieszkaniowych Rachunkach Powierniczych OMRP,

- globalną cesją wierzytelności przyszłych z tytułu umów sprzedaży powierzchni powstałych w ramach kredytowanego przedsięwzięcia deweloperskiego,

- wekslem własnym in blanco;

5. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej – stopa procentowa równa jest wysokości stawki referencyjnej, powiększonej o stałą marżę Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. Oddział w Warszawie (WIBOR 3M + stała marża Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. Oddział w Warszawie);

6. Spłata odsetek: miesięcznie;

7. Termin spłaty kredytu wraz z odsetkami: 30 września 2021 r.

Szczegółowe warunki powyższych umów nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych na rynku.

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółkę w roku 2018 i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów wg stanu na dzień 31.12.2018r [tys. zł]

Nazwa jednostki	Oprocentowanie	Kwota kredytu	Termin spłaty	Kwota do spłaty	
				część długoterminowa	część krótkoterminowa
BS SKIERNIEWICE	Stopa ref + marża banku	2 700	31.07.2021	1 425	900
BS SKIERNIEWICE	Stopa ref + marża banku	4 000	02.11.2020	0	0
ALIOR BANK	WIBOR 3M + marża banku	44 956	31.05.2023	0	0
BANK BPS	WIBOR 3M + marża banku	36 725	30.09.2021	9 980	0
BANK BPS	WIBOR 3M + marża banku	700	30.09.2021	0	0
RAZEM				11 405	900

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie nastąpiła całkowita spłata kredytów udzielonych na współfinansowanie inwestycji w Łowiczu i Brzezinach.

W okresie sprawozdawczym nie zdarzyły się przypadki naruszeń warunków umów kredytowych, które spowodowałyby zakłócenie finansowania lub wypowiedzenia umów kredytowych przez banki.

POŻYCZKI UDZIELONE

Tabela: Pożyczki udzielone przez JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2018r [tys. zł]

Lp.	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
1	JHM 2 Sp. z o.o.	2 500	PLN	2 300	WIBOR 1M + 2%	31.12.2019	Działalność inwestycyjna

4.7.2. Poręczenia i gwarancje

JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła poręczenia zapłaty wierzytelności na rzecz spółki zależnej JHM 2 Sp. z o.o. z tytułu udzielonego tej spółce kredytu. Zobowiązania dotyczą kredytów zaciągniętych przez tę spółkę na działalność inwestycyjną w związku z jej działalnością.

Tabela: Poręczenia i gwarancje zapłaty wierzytelności udzielone przez JHM DEVELOPMENT S.A. na 31.12.2018

Lp.	Podmiot, za który udzielono poręczenia	Tytuł	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na 31.12.2018r	Termin wygaśnięcia zobowiązania
1	JHM 2 Sp. z o.o.	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK SA	8 500	1 939	31.12.2024

4.8. Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie emitowała akcji.

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

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie publikowała prognoz, a wskazany okres nie był objęty prognozami publikowanymi w poprzednich okresach.

4.10. Zarządzanie zasobami finansowymi

W roku 2018 Spółka terminowo regulowała swoje zobowiązania. Działalność Spółki była w 82,9% finansowana ze środków własnych. Finansowanie projektów deweloperskich odbywa się głównie kredytami bankowymi.

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

5. ZNACZĄCE UMOWY

5.1. Umowy ubezpieczenia

JHM DEVELOPMENT wraz ze spółką dominującą - MIRBUD S.A. objęty jest ochroną ubezpieczeniową na podstawie zawartej w dniu 27.03.2018r „Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 12/MIRBUD/2018” z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2018r do 31.03.2019r. Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia, Spółka zawiera szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą jej działalności.

5.2. Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy

W okresie, który obejmuje sprawozdanie JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła następujące znaczące umowy:

- W dniu 21.02.2018 r. podpisana została z MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18 umowa o wykonanie robót budowlano-montażowych. Przedmiotem Umowy jest wykonanie robót polegających na wybudowaniu w Koninie przy ul. Cyrkoniowej, Berylowej, Nefrytowej, Magnetytowej w stanie deweloperskim:
 1. zespołu dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych (budynek nr 5 i nr 6) wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą zewnętrzną – etap III,
 2. zespołu dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych (budynek nr 7 i nr 8) wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą zewnętrzną – etap IV,
 3. budynku mieszkalnego, wielorodzinnego (budynek nr 9) wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą zewnętrzną – etap V,oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynków.

Łączna wartość Umowy: 46.442,9 tys. zł netto, w tym:

 1. etap III w kwocie netto 18.695,2 tys. zł
 2. etap IV w kwocie netto 18.695,2 tys. zł
 3. etap V w kwocie netto 9.052,5 tys. złTermin zakończenia wszystkich prac wymienionych w Umowie:
 1. etap III: do dnia 30 września 2019 r.,
 2. etap IV: do dnia 31 marca 2020 r.,
 3. etap V: do dnia 31 lipca 2020 r.
- W dniu 17.04.2018 roku podpisana została z WAMA Polska sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie, al. Niepodległości 813/815 lok. 16, umowa na budowę budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z częścią usługową w parterze i garażem podziemnym wraz z układem drogowym i infrastrukturą techniczną w Rumi przy ulicy Dębogórskiej 80.

Przedmiotem Umowy jest wykonanie wszelkich robót polegających na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną w stanie deweloperskim oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku.

Łączna wartość Umowy: 13 360,0 tys. zł

Termin zakończenia wszystkich prac oraz termin uzyskania ostatecznej i bezwarunkowej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku: 31.10.2019 r.

Maksymalna kwota kar umownych dla Wykonawcy za opóźnienia wynosi 10 % kwoty wynagrodzenia netto.

Szczegółowe warunki powyższej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych na rynku.

Termin zakończenia wszystkich prac wymienionych w Umowie: do dnia 30.06.2019 r.
- W dniu 05.07.2018 roku Spółka nabyła, na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego z MATTEO INVESTMENTS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Helenów Park spółka komandytowa z siedzibą w Łodzi, prawo

własności nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 0,6916 ha położonej w Łodzi przy ulicach Smugowej i Źródłowej. Wartość Umowy: 6 717 tys. PLN brutto

- W dniu 26.07.2018 roku Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Bohaterów Kragujewca, o łącznej powierzchni 4 137 m², na podstawie umowy przeniesienia. Cena nabycia nieruchomości wyniosła 6 150 tys. PLN brutto.
- W dniu 25 października 2018 r. Spółka podpisała z MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18 Umowę na wykonanie robót, polegających na wybudowaniu przy ulicy Jugosłowiańskiej 44 w Łodzi zespołu budownictwa mieszkalnego, jednorodzinne, tj. budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej (łącznie: 63 jednostki mieszkaniowe) w stanie deweloperskim wraz z instalacjami wewnętrznymi, budynku monitoringu w stanie „pod klucz” wraz ze zjazdem, drogami wewnętrznymi i infrastrukturą towarzyszącą, oraz zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy lub jej części, przyjętym bez sprzeciwu przez właściwy organ nadzoru budowlanego.
Łączna wartość Umowy: 31 139 tys. PLN netto
Terminy zakończenia prac wymienionych w Umowie:
 - 31 jednostek mieszkaniowych: do dnia 30 grudnia 2020 r.,
 - 32 jednostki mieszkaniowe: do dnia 30 grudnia 2021 r.
- W dniu 27 grudnia 2018 roku Spółka nabyła, na podstawie umowy przeniesienia własności zawartej w wykonaniu umowy sprzedaży pod warunkiem od Gminy Miasta Sopotu, prawo własności nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 1,7063 ha położonej w Gdańsku Łostowice, w obrębie ulic: Ofiar Grudnia 70 i Wielkopolskiej. Cena nabycia nieruchomości: 9 943,3 tys. PLN brutto.

Zapisy przedmiotowych umów nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

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

Nie wystąpiły zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, 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 powiązаныmi zawierane przez Spółkę na innych warunkach niż rynkowe.

7. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

Spółka nie publikowała prognoz dotyczących okresu sprawozdawczego.

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

Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A., jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki. 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 2018 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. Sprawozdania finansowe Spółki sporządzane są przez Głównego Księgowego. W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki 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 w raporcie, czy sprawozdanie finansowe jest prawidłowe oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową Spółki, jak też jej wynik finansowy. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki z opinią biegłego rewidenta przedstawiane jest Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy do zatwierdzenia.

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

Spółka 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 31.12.2018 roku nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

W dniu 18.12.2009r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. Uchwałą 8/2009 przyjęło Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za

podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki jako należącej do grupy kapitałowej MIRBUD od dnia 01.01.2010r.

9. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

9.1. Akcjonariat

9.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2018r do 31.12.2018r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 11.05.2018r, podjęło uchwałę nr 9(1)/2018 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2017 i postanowiło zysk netto w kwocie 7.356.922,93 zł osiągniętego w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. przeznaczyć na wypłatę dywidendy kwotę w wysokości 2.076.000,00 zł tj. 0,03 zł brutto na jedną akcję oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 5.280.922,93zł i przeznaczyć ją na kapitał zapasowy Spółki. Ustalono dzień dywidendy (D) na dzień 31.07.2018r, a dzień wypłaty dywidendy (W) na dzień 30.09.2018r.

Dywidenda została wypłacona w całości dnia 28.09.2018r.

9.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji

W raportowanym okresie zdarzenia nie wystąpiły.

9.2. Akcje

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2017r. 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 31 grudnia 2018r

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 31 grudnia 2018 roku

Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	59 707 787	86,28%
Jerzy Mirgos	4 305 000	6,22%
Pozostali akcjonariusze	5 187 213	7,50%
RAZEM	69 200 000	100,00%

9.2.1. 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 31.12.2017 roku przedstawia się następująco:

Tabela: Łączna liczba akcji będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30.12.2018r

Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących	Jerzy Mirgos	Regina Biskupska	Agnieszka Bujnowska
Stan na 31-12-2017			
Posiadane akcje zwykłe	4 305 000	4 000	8 000
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w zysku	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w głosach	6,22%	0,01%	0,01%
Stan na 31-12-2018			
Posiadane akcje zwykłe	4 305 000	4 000	8 000
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w zysku	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w głosach	6,22%	0,01%	0,01%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji			
Posiadane akcje zwykłe	4 305 000	4 000	8 000
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w zysku	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w głosach	6,22%	0,01%	0,01%

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

9.2.2. Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji

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

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

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

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

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

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

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

9.3. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za rok 2018

W roku 2018 nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej Spółki.

9.4. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie

W prezentowanym okresie nie wystąpiło zjawisko sezonowości lub cykliczności w odniesieniu do prowadzonych działalności, za wyjątkiem wynajmu apartamentów wakacyjnych w miejscowości Hel na półwyspie helskim.

9.5. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju emitenta oraz opis perspektyw działalności Emitenta

Przychody JHM DEVELOPMENT S.A. 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.

Wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę, całą branżę deweloperską może mieć w szczególności kształtowanie się wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych takich jak: poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom stopy inflacji, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, wysokość referencyjnych stóp procentowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut.

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

Do najważniejszych czynników mogących mieć wpływ na przyszłe wyniki Spółki w ocenie Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. można zaliczyć :

Czynniki wewnętrzne

- o dalszy rozwój działalności deweloperskiej realizowanej poprzez kontynuację działalności w oparciu o inwestycje realizowane oraz zakończone w roku 2018 inwestycje deweloperskie w Skierniewicach, Brzezinach, Żyrardowie, oraz oddawanych w roku 2019 inwestycji w Żyrardowie, Katowicach, Rumi, Skierniewicach, Koninie, a także uruchamianie nowych projektów;
- o wypracowanie wysokiego poziomu marży na realizacji projektów, osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji, także z wykorzystaniem informatycznego systemu zarządzania SAP.

Czynniki zewnętrzne

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

9.6. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły znaczące zmiany w zasadach zarządzania przedsiębiorstwem.

9.7. Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających Spółki

Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2018 do 31.12.2018 przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2018 – 31.12.2018

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

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

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2018 – 31.12.2018

Rada Nadzorcza	
Jankowski Dariusz	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej
Borzykowski Waldemar	Członek Rady Nadzorczej
Mazur Agnieszka	Członek Rady Nadzorczej do 10.04.2018
Zakrzewski Andrzej	Członek Rady Nadzorczej
Kosonóg Wiesław	Członek Rady Nadzorczej
Niewiadomski Radosław	Członek Rady Nadzorczej

9.8. 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.

9.9. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w Spółce, uzyskanego w okresie 01.01.2018r – 31.12.2018r przedstawia poniższa tabela .

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki w okresie 01.01.2018-31.12.2018

Nazwisko i imię	Stanowisko	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Wynagrodzenie w jednostkach zależnych	Razem
Biskupska Regina	Prezes Zarządu	373	0	0	0	0	0	373
Mirgos Jerzy	Wiceprezes Zarządu	300	0	0	0	0	0	300
Siedlarski Sławomir	Członek Zarządu	355	0	0	0	0	0	355
Jankowski Dariusz	Przewodniczący Rady Nadzorczej	24	0	0	0	0	0	24
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej	18	0	0	0	0	0	18
Borzykowski Waldemar	Członek Rady Nadzorczej	18	0	0	0	0	0	18
Mazur Agnieszka	Członek Rady Nadzorczej do 10.04.2018	3	0	0	0	0	0	3
Zakrzewski Andrzej	Członek Rady Nadzorczej	15	0	0	0	0	0	15
Kosonóg Wiesław	Członek Rady Nadzorczej	15	0	0	0	0	0	15
Niewiadomski Radosław	Członek Rady Nadzorczej	15	0	0	0	0	0	15
Razem		1 136	0	0	0	0	0	1 136

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2018 DO 31.12.2018**



Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki w okresie 01.01.2017-31.12.2017

Nazwisko i imię	Stanowisko	Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Wynagrodzenie w jednostkach zależnych	Razem
Biskupska Regina	Prezes Zarządu	300	0	0	0	0	0	300
Mirgos Jerzy	Wiceprezes Zarządu	300	0	0	0	0	0	300
Siedlarski Sławomir	Członek Zarządu	288	0	0	0	0	0	288
Jankowski Dariusz	Przewodniczący Rady Nadzorczej	24	0	0	0	0	0	24
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej	18	0	0	0	0	0	18
Borzykowski Waldemar	Członek Rady Nadzorczej	18	0	0	0	0	0	18
Mazur Agnieszka	Członek Rady Nadzorczej do 10.04.2018	15	0	0	0	0	0	15
Zakrzewski Andrzej	Członek Rady Nadzorczej	15	0	0	0	0	0	15
Kosonóg Wiesław	Członek Rady Nadzorczej	2	0	0	0	0	0	2
Niewiadomski Radosław	Członek Rady Nadzorczej	2	0	0	0	0	0	2
Razem		982	0	0	0	0	0	982

9.10. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi.

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

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

9.12. 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.

9.13. Pracownicy

Wielkość średniego zatrudnienia w JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01 - 31.12.2018r przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Średnie zatrudnienia w JHM DEVELOPMENT S.A.

Struktura zatrudnienia	W przeliczeniu na pełne etaty	
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Pracownicy nieprodukcyjni	21	18
Pracownicy produkcyjni	0	0
Osoby na umowach kontraktowych	13	12
Razem	34	30

W Spółce nie działają związki zawodowe i nie obowiązują w niej zakładowe układy zbiorowe pracy. W Spółce w okresie od 01.01.2018r do dnia 31.12.2018r 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. Spółka wypełnia wszelkie przewidziane przez przepisy prawa pracy obowiązki pracodawcy wobec zatrudnionych pracowników.

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

Zgodnie z uchwałą nr VII/2018 podjętą przez Radę Nadzorczą JHM DEVELOPMENT S.A. dnia 12.04.2018r, w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania i

przeglądu sprawozdań finansowych JHM DEVELOPMENT S.A. oraz Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za rok obrotowy 2018 i 2019 Zarząd Spółki zawarł umowę ze spółką POLAUDIT sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. J. Ficowskiego 15, wpisanej na listę firm audytorskich prowadzoną przez KRBR pod nr 552; do przeprowadzenia badania jednostkowego sprawozdania finansowego JHM DEVELOPMENT S.A. oraz Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za rok obrotowy 2018, obejmującego okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r. i przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego obejmującego okres od 01.01.2018r. do 30.06.2018r. oraz badania jednostkowego sprawozdania finansowego JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2019 obejmującego okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r. i przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego obejmującego okres od 01.01.2019r. do 30.06.2019r.

Umowa została zawarta na okres przeprowadzenia badania.

Spółka nie korzystała wcześniej z usług wyżej wymienionego podmiotu w zakresie badań sprawozdań finansowych JHM DEVELOPMENT S.A. i skonsolidowanych sprawozdań Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT.

Tabela: Wynagrodzenie biegłego rewidenta w JHM DEVELOPMENT S.A.

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2018 do 31.12.2018	od 01.01.2017 do 31.12.2017
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	30	24
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego	18	15
Pozostałe usługi		
Razem	48	39

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

Wobec JHM DEVELOPMENT S.A. nie toczy się postępowanie dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, którego wartość stanowiłaby 10% kapitałów własnych

Wobec JHM DEVELOPMENT S.A. nie toczą się dwa lub więcej postępowania dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

10. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Oświadczenie o stosowaniu w spółce JHM DEVELOPMENT SA zasad ładu korporacyjnego w roku 2017 zostało sporządzone zgodnie z treścią § 70 ust. 6 pkt. 5) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

10.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. podlega zbiorowi zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre praktyki spółek notowanych na GPW 2016”. Dokument ten jest dostępny publicznie na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie (<http://www.gpw.pl>) w sekcji poświęconej zagadnieniom ładu korporacyjnego spółek notowanych.

10.2. Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Spółkę stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny nie zastosowania danej zasady

Spółka w roku 2018 stosowała zasady „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” z odstępstwami, o których Emitent poinformował w raporcie nr 1/2016 EBI z dnia 26.02.2016r.

Odstępstwa dotyczą następujących zasad:

Zasada szczegółowa I.Z.1.3. Schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1,

Komentarz Spółki: Zasada nie jest stosowana. Nie został opracowany wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności Spółki. Cały Zarząd Spółki odpowiedzialny jest za wszystkie obszary działalności Spółki. Powyższa zasada będzie stosowana w przypadku opracowania polityki odpowiedzialności.

Zasada szczegółowa I.Z.1.11. Informacja o treści obowiązującej w spółce reguły dotyczącej zmieniania podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, bądź też o braku takiej reguły,

Komentarz Spółki: Zasada nie jest stosowana. Spółka nie publikuje na stronie internetowej informacji w powyższym zakresie. Wybór podmiotów uprawnionych do badania finansowego każdorazowo zależy od suwerennych decyzji organów Spółki.

Zasada szczegółowa I.Z.1.15. Informacja zawierająca opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji,

Komentarz Spółki: Zasada nie jest stosowana. Spółka nie posiada opracowanej polityki różnorodności. Spółka zatrudnia osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje oraz

doświadczenie zawodowe nie różnicując wieku lub płci. Wybór kadr zależy w zupełności od osiągnięć, skuteczności oraz profesjonalizmu poszczególnych kandydatów.

Zasada szczegółowa I.Z.1.16. Informacja na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia,

Komentarz Spółki: Zasada nie jest stosowana. Brak zastosowania się Spółki do powyższej zasady motywowany jest wysokim kosztem zapewnienia odpowiedniego sprzętu i możliwości technicznych, pozwalających na realizowanie wynikających z niej obowiązków, niewspółmierne do ewentualnych korzyści płynących dla akcjonariuszy. Mając na względzie powyższe w najbliższym czasie zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo nie będzie zamieszczony na internetowej stronie korporacyjnej Spółki. Spółka przestrzega obowiązującego w tym zakresie Statutu, przepisów prawa oraz prowadzi stosowną politykę informacyjną. Ponadto wyłączając stosowanie powyższej zasady Spółka kieruje się również wolą zapewnienia ochrony wizerunku osób biorących udział w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.

Zasada szczegółowa I.Z.1.20. Zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo,

Komentarz Spółki: Powyższa zasada nie jest stosowana w Spółce. Przyczyny niestosowania powyższej zasady zostały podane w wyjaśnieniu o niestosowaniu zasady I.Z.1.16.

Zasada szczegółowa II.Z.1. Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki.

Komentarz Spółki: Zasada nie jest stosowana. Zarząd ponosi odpowiedzialność za cały obszar działalności Spółki. W przypadku opracowania polityki odpowiedzialności – Spółka przystąpi do stosowania powyższej zasady.

Zasada szczegółowa II.Z.2. Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

Komentarz Spółki: Zasada nie jest stosowana. Statut oraz obowiązujące dokumenty wewnętrzne Spółki nie nakładają obowiązku informacyjnego na członków zarządu w powyższym zakresie.

Rekomendacja IV.R.2. - Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez:

- 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia,
- 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Komentarz Spółki: Powyższa rekomendacja co do pkt 1) i 2) nie była stosowana w Spółce. Przyczyny niestosowania powyższej rekomendacji we wskazanym zakresie zostały podane w wyjaśnieniu o niestosowaniu zasady I.Z.1.16.

Zasada szczegółowa IV.Z.2. - Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Komentarz Spółki: Powyższa zasada nie była stosowana w Spółce. Przyczyny niestosowania powyższej zasady zostały podane w wyjaśnieniu o niestosowaniu zasady I.Z.1.16.

Rekomendacja VI.R.1. - Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń

Komentarz Spółki: Spółka nie stosowała powyższej rekomendacji. Wynagrodzenia członków Zarządu ustalane jest decyzją Rady Nadzorczej na podstawie postanowień Statutu Spółki i odpowiada kwalifikacjom i zakresowi obowiązków członków zarządu. Zgodnie z kodeksem spółek handlowych – wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustalane jest przez walne zgromadzenie. Wysokości wynagrodzenia poszczególnych członków Rady Nadzorczej jak również menedżerów wyższego szczebla uzależniona jest od zakresu obowiązków oraz odpowiedzialności.

Rekomendacja VI.R.2. – Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn

Komentarz Spółki: Spółka nie stosowała powyższej rekomendacji z uwagi na brak przyjętej polityki wynagrodzeń.

10.3. Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych I skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania finansowego Spółki. Odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych, które są przygotowywane i publikowane, zgodnie z zasadami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29.03.2018 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. Sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. sporządzane są przez Głównego Księgowego. W procesie sporządzania sprawozdań finansowych 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 Spółki, jak też jej wynik finansowy. Roczne sprawozdanie finansowe z opinią biegłego rewidenta przedstawiane jest Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy do zatwierdzenia.

Za przygotowanie sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej JHM DEVELOPMENT S.A. odpowiedzialny jest pion finansowo-księgowy kierowany przez Dyrektora ds. Ekonomiczno – Finansowych.

Spółka 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.

Sprawozdania finansowe Spółki są sporządzane w oparciu o jednolite zasady rachunkowości stosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze i w oparciu o Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”)

10.4. Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

Według stanu na dzień 31.12.2018r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 173.000.000 (słownie: sto siedemdziesiąt trzy miliony) złotych i jest podzielony na 69.200.000 (słownie: sześćdziesiąt dziewięć milionów dwieście tysięcy) akcji o wartości nominalnej 2,50 zł (słownie: dwa złote 50/100) każda.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 31 grudnia 2018

Struktura akcjonariatu	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
MIRBUD S.A.	59 707 787	86,28%	59 707 787	86,28%
Jerzy Mirgos	4 305 000	6,22%	4 305 000	6,22%
Pozostali akcjonariusze	5 187 213	7,50%	5 187 213	7,50%
RAZEM	69 200 000	100,00%	69 200 000	100,00%

10.5. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

JHM DEVELOPMENT S.A. nie wyemitowała papierów wartościowych dających akcjonariuszom specjalne uprawnienia kontrolne.

10.6. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu

W Spółce nie istnieją żadne ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu.

10.7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych

JHM DEVELOPMENT S.A. nie wyemitowała akcji co do których występowałyby jakiegokolwiek ograniczenia w przenoszeniu prawa własności.

10.8. Zasady zmiany statutu JHM DEVELOPMENT S.A.

Zgodnie z § 18 ust. 1 pkt c) i ust. 2 Statutu JHM DEVELOPMENT S.A., jego zmiana dokonywana jest w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, podjętej na wniosek Zarządu Spółki przedłożony łącznie z pisemną opinią Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariuszy, który powinien być zaopiniowany przez Zarząd Spółki i Radę Nadzorczą, zgodnie z art. 415 Kodeksu spółek handlowych. Uchwalone zmiany wprowadzane są w drodze dokonania stosownego wpisu do rejestru przedsiębiorców.

10.9. Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.

Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy Kodeksu spółek handlowych), Statutu Spółki oraz postanowień Regulaminu Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A., jak również zasad wynikających z „Dobrych Praktyk Spółek notowanych na GPW”.

Statut Spółki w § 16 przewiduje, że Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki - lub w Warszawie.

Zgodnie z § 14 Statutu Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w terminie 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje: Zarząd, Rada Nadzorcza - gdy Zarząd nie zwoła go w terminie określonym powyżej. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje: Zarząd, Rada Nadzorcza - gdy zwołanie go uzna za wskazane, akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący przynajmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę głosów w Spółce, Zarząd na żądanie akcjonariuszy reprezentujących przynajmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego, złożone na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z żądaniem umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Jeżeli Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania, o którym mowa powyżej, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem.

Uchwały Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 18 Statutu, wymagają w szczególności: dokonanie podziału zysku lub pokrycia strat, zmiana Statutu Spółki, zmiana przedmiotu działalności Spółki, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego, sposób i warunki umorzenia akcji, połączenie lub przekształcenie Spółki, rozwiązanie i likwidacja Spółki, emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego, tworzenie i znoszenie kapitałów i funduszy Spółki – na wniosek Zarządu Spółki przedłożony łącznie z pisemną opinią Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariuszy, który powinien być zaopiniowany przez Zarząd Spółki i Radę Nadzorczą; rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego, oraz sprawozdania Zarządu Spółki z działalności za ubiegły rok obrotowy Spółki oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków, wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, wyrażenie zgody na zawarcie przez Radę Nadzorczą w imieniu Spółki, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce. Nabycie lub zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w użytkowaniu wieczystym, obciążenie nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania innymi prawami rzeczowymi nie wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwały dotyczące zdjecia z porządku obrad bądź zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy podejmowane są większością $\frac{3}{4}$ (trzech czwartych) głosów oddanych, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek.

Zgodnie z § 2 Regulaminu Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów

finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Treść ogłoszenia o Walnym Zgromadzeniu powinna być zgodna z wymogami Kodeksu spółek handlowych w odniesieniu do takich ogłoszeń dla spółek publicznych. W przypadku zwoływania Walnego Zgromadzenia przez Radę Nadzorczą lub uprawnionych akcjonariuszy podmioty te składają na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej treść ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, projekty uchwał, jeżeli przewiduje się podejmowanie uchwał oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, co najmniej na trzydzieści jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd ogłasza o zwołaniu takiego Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym powyżej. Akcjonariusze lub akcjonariusz reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie powinno zostać złożone na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej i zawierać treść ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, projekty uchwał, jeżeli przewiduje się podejmowanie uchwał oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, co najmniej na trzydzieści jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Porządek obrad ustala podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie lub żądający jego zwołania. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd, porządek obrad ustala Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą. Akcjonariusze lub akcjonariusz reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie powinno zostać złożone na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej, nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem tego Zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na osiemnaście dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia ogłosić w sposób właściwy dla zwołania Walnego Zgromadzenia zmiany w porządku obrad wprowadzone na żądanie wymienionych akcjonariuszy. W sprawach nie objętych porządkiem obrad nie można powziąć uchwały, za wyjątkiem wniosków o charakterze porządkowym lub o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub w sytuacji, gdy cały kapitał zakładowy jest na Walnym Zgromadzeniu reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały. Akcjonariusze lub akcjonariusz reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Zarząd niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na stronie internetowej. Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad, do chwili zarządzenia przez Przewodniczącego głosowania w danym punkcie porządku obrad. Walne Zgromadzenie może być odwołane tylko i wyłącznie w przypadku, gdy jego odbycie napotyka na nadzwyczajne przeszkody. Jednakże w sytuacji, gdy Walne Zgromadzenie zostało zwołane na wniosek uprawnionych podmiotów lub w porządku obrad umieszczone są sprawy na wniosek uprawnionych podmiotów, odwołanie Walnego Zgromadzenia wymaga zgody wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sposób jak zwołanie Walnego Zgromadzenia.

Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w takim samym trybie jak jego zwołanie, choćby nie uległ zmianie proponowany porządek obrad. Korespondencja akcjonariuszy dotycząca Walnego Zgromadzenia przesyłana przez akcjonariuszy powinna umożliwiać identyfikację akcjonariusza oraz potwierdzać jego uprawnienia jako akcjonariusza. Korespondencja elektroniczna powinna być kierowana na przeznaczony do tego adres poczty elektronicznej wskazany na stronie internetowej Spółki. Dokumenty przesyłane elektronicznie do Spółki powinny być zeskanowane do formatu PDF.

Zgodnie z § 3 Regulaminu Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd Spółki. Osoba otwierająca obrady czyni to o godzinie i w miejscu podanym w ogłoszeniu. Osoba uprawniona do otwarcia Walnego Zgromadzenia przeprowadza wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. Może ona w tym celu podejmować decyzje porządkowe i zarządzać głosowanie w sprawie wyboru. Walne Zgromadzenie zwołane przez akcjonariusza lub akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 kapitału zakładowego na podstawie postanowienia sądu otwiera osoba wyznaczona przez sąd na Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. Osoba ta przewodniczy też Walnemu Zgromadzeniu. Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia zwołanego przez akcjonariuszy reprezentujących co najmniej połowę kapitału zakładowego wyznaczają ci akcjonariusze. Wybór Przewodniczącego następuje w głosowaniu tajnym. Przewodniczącym Walnego Zgromadzenia może zostać wybrana tylko jedna osoba fizyczna – akcjonariusz lub jego przedstawiciel ustawowy albo pełnomocnik. Jeśli okaże się to konieczne i uzasadnione potrzebami Walnego Zgromadzenia możliwe jest powołanie Zastępcy lub Zastępców Przewodniczącego.

Zgodnie z § 4 Regulaminu Przewodniczący Walnego Zgromadzenia kieruje jego obradami w sposób zapewniający sprawne i zgodne z prawem przeprowadzenie obrad i podjęcie uchwał przewidzianych przyjętym porządkiem obrad. Zgodnie z § 5 Regulaminu, niezwłocznie po podpisaniu listy obecności Przewodniczący zarządza jej wyłożenie do wglądu akcjonariuszy. Lista obecności winna zawierać spis uczestników Walnego Zgromadzenia to jest akcjonariuszy, ich przedstawicieli ustawowych i pełnomocników z podaniem ilości akcji i przypadających na nie głosów. Każdy uprawniony do udziału w Walnym Zgromadzeniu winien podpisać się na liście obecności, przedstawiciele ustawowi i pełnomocnicy uprawnionych akcjonariuszy winni złożyć oryginały pełnomocnictw na piśmie lub kopie pełnomocnictw uwierzytelnione notarialnie. Lista obecności jest dostępna do wglądu przez cały czas obrad Walnego Zgromadzenia. Na listę obecności należy wpisać akcjonariusza lub jego przedstawiciela, pominiętego w liście akcjonariuszy, jeżeli przybył on na Walne Zgromadzenie i wykaże, że przysługuje mu prawo uczestnictwa w obradach. Podobnie należy uzupełnić listę, jeżeli już po jej podpisaniu przez Przewodniczącego zgłoszą się następni akcjonariusze uprawnieni do udziału w Walnym Zgromadzeniu. W razie gdy osoba uczestnicząca w Walnym Zgromadzeniu opuści obrady lub akcjonariuszowi wpisanemu na listę odmówi się prawa udziału w Walnym Zgromadzeniu wobec stwierdzenia braku jego uprawnień - listę należy odpowiednio sprostować przez wykreślenie tej osoby. Po każdej zmianie w składzie uczestników Walnego Zgromadzenia Przewodniczący ponownie podpisuje listę obecności. Celem dodatkowego sprawdzenia listy obecności Walne Zgromadzenie może powołać komisję w składzie co najmniej trzyosobowym. Jeśli z wnioskiem takim wystąpią akcjonariusze posiadający jedną dziesiątą akcji kapitału akcyjnego reprezentowanego na

Walnym Zgromadzeniu komisja musi być powołana. Od decyzji komisji przysługuje zainteresowanemu akcjonariuszowi odwołanie do Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z § 6 Regulaminu, głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Głosowanie tajne musi być przeprowadzone w sprawach wyboru i odwołania Członków Rady Nadzorczej, wyboru wszystkich innych osób wybieranych przez Walne Zgromadzenie, pociągnięcia do odpowiedzialności członków władz spółki lub likwidatorów, w sprawach osobistych w tym udzielenia Członkom Zarządu zezwolenia na uczestniczenie w spółce konkurencyjnej, w przypadku gdy żądanie przeprowadzenia tajnego głosowania zgłosi chociażby jeden uczestnik Walnego Zgromadzenia. Walne zgromadzenie może powziąć uchwałę o uchyleniu tajności głosowania w sprawach dotyczących wyboru komisji powoływanej przez walne zgromadzenie. W skład komisji mogą wchodzić osoby spoza uczestników Walnego Zgromadzenia. W razie zaistnienia prawnych podstaw dokonania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania grupami, zgodnie z § 7 Regulaminu, Walne Zgromadzenie dokona powyższego, z zastrzeżeniem, że inicjatywa w tworzeniu poszczególnych grup należy tylko i wyłącznie do akcjonariuszy. Akcjonariusze określą minimum akcji potrzebnych do utworzenia oddzielnej grupy (iloraz liczby akcji reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu i liczby Członków Rady Nadzorczej do obsadzenia), utworzą oddzielną grupę (grupy) uprawnioną (e) do dokonania wyboru Członka (ów) Rady Nadzorczej oraz ustalą liczbę Członków Rady Nadzorczej, których wybór leży w kompetencji poszczególnych grup. Każda wyodrębniona grupa, dokona wyboru Członka Rady Nadzorczej uprzednio dokonując wyboru Przewodniczącego grupy i Komisji Skrutacyjnej, sporządzenia odrębnej listy obecności dla danej grupy wyborców (akcjonariuszy), podpisania listy obecności w grupie przez Przewodniczącego grupy, zgłoszenia kandydatur na Członka Rady Nadzorczej w grupie, głosowania tajnego, w sprawie wyboru Członka Rady Nadzorczej przez grupę, ustalenia wyniku wyborów w grupie przez Komisję Skrutacyjną, oraz przekazaniu uchwały w sprawie wyboru Członka (ów) Rady Nadzorczej przez grupę Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłosi treść uchwał podjętych przez grupy, oraz ustali liczbę Członków Rady, których wyboru dokonają akcjonariusze uprawnieni do uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu - którzy nie weszli w skład żadnej z oddzielnych grup, uprawnionych do wyboru Członków Rady Nadzorczej. Pozostali akcjonariusze, obecni na Walnym Zgromadzeniu (którzy nie utworzyli oddzielnej grupy) dokonają w głosowaniu tajnym, wyboru pozostałych Członków Rady Nadzorczej. Uchwały dot. powołania Członków Rady Nadzorczej przez oddzielne grupy, oraz przez pozostałych akcjonariuszy wymagają zaprotokołowania przez notariusza.

Uchwały Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół Walnego Zgromadzenia sporządza notariusz w formie aktu notarialnego. Niedopełnienie tego obowiązku skutkuje bezwzględną nieważnością uchwał. Do protokołu należy dołączyć dowody zwołania Walnego Zgromadzenia i proponowanego porządku obrad, podpisaną przez uczestników Walnego Zgromadzenia i Przewodniczącego listę obecności, pełnomocnictwa i inne dokumenty złożone przez przedstawicieli akcjonariuszy. Niezależnie od protokołu notarialnego Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może zarządzić sporządzenie pełnego protokołu Walnego Zgromadzenia rejestrującego w sposób całościowy przebieg Walnego Zgromadzenia i treść poszczególnych wypowiedzi. Protokół sporządza wybrany przez Walne Zgromadzenie Sekretarz. Protokoły ze wszystkich Walnych Zgromadzeń włącza się do księgi

protokołów prowadzonej przez Zarząd. Każdy akcjonariusz nawet nie uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu może przeglądać księgę protokołów Walnych Zgromadzeń i żądać wydania odpisów całości lub części protokołów, za odpłatnością.

10.10. Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. oraz zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających

Zgodnie z § 29 Statutu Zarząd składa się z 1 (jednego) do 5 (pięciu) członków. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza Spółki odrębną uchwałą. Liczbę członków pierwszego Zarządu określa uchwała o przekształceniu Spółki. Członków Zarządu lub cały Zarząd powołuje Rada Nadzorcza. Członkowie pierwszego Zarządu powołani zostają uchwałą o przekształceniu Spółki. Członkowie Zarządu powoływani są na wspólną pięcioletnią kadencję. Zgodnie z § 31 Statutu Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. Regulamin Zarządu określa szczegółowo tryb działania Zarządu.

W roku 2018 Zarząd pełnił swoje obowiązki w niezmienionym podanym poniżej składzie:

Regina Biskupska - Prezes Zarządu,
Jerzy Mirgos - Wiceprezes Zarządu,
Sławomir Siedlarski - Członek Zarządu.

Regulamin uchwała Zarząd, a zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza. Prezes Zarządu ma głos rozstrzygający we wszystkich przypadkach, gdy oddano równą liczbę głosów za i przeciw danej uchwale. Uchwały Zarządu wymagają sprawy przekraczające zwykły zarząd, w szczególności:

- a) wprowadzenie regulaminu organizacyjnego, określającego organizację przedsiębiorstwa Spółki,
- b) zaciąganie kredytów i pożyczek,
- c) udzielanie gwarancji kredytowych i poręczeń majątkowych,
- d) zbywanie i nabywanie majątku trwałego o wartości przekraczającej równowartość w złotych polskich 2.000.000,- (dwa miliony) złotych,

Podjęcie decyzji przez Zarząd w sprawach wymienionych w pkt b), c) i d) o wartości przekraczających 5% kapitałów własnych Spółki za ostatni zbadany rok obrotowy Spółki, wymaga uzyskania zgody Rady Nadzorczej.

Wcześniejszej akceptacji Rady Nadzorczej wymaga także decyzja Zarządu w sprawie:

- a) zaprzestania lub istotnego ograniczenia jakiejkolwiek działalności Spółki przewidzianej w Statucie,
- b) uchwalenia lub zmiany planu strategicznego Spółki,
- c) wypłaty akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

Zgodnie z § 32 Statutu jeżeli Zarząd jest jednoosobowy do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki uprawniony jest członek Zarządu jednoosobowo, a jeżeli Zarząd jest wieloosobowy wymagana jest reprezentacja łączna dwóch członków Zarządu.

10.11. Rada Nadzorcza JHM DEVELOPMENT S.A.

Rada Nadzorcza Spółki wybierana jest przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. W tym samym trybie członkowie Rady Nadzorczej mogą być odwołani. Członek Rady Nadzorczej nie powinien rezygnować z pełnienia tej funkcji w trakcie kadencji, jeżeli mogłoby to uniemożliwić działanie Rady, a w szczególności, jeśli mogłoby to uniemożliwić terminowe podjęcie istotnej uchwały. W razie ustąpienia członka Rady bądź wygaśnięcia mandatu z innych przyczyn przed upływem kadencji Rady Nadzorczej najbliższe Walne Zgromadzenie może uzupełnić skład Rady. Kandydatury członków Rady Nadzorczej są zgłaszane i szczegółowo uzasadniane w sposób umożliwiający dokonanie świadomego wyboru. Rada Nadzorcza składa się z nie mniej niż 3 i nie więcej niż 7 członków, a w przypadku gdy Spółka jest spółką publiczną, nie mniej niż 5 i nie więcej niż 7 członków. Członkowie Rady Nadzorczej powoływani są na indywidualną kadencję, trwającą cztery lata od daty powołania.

W roku 2018 Rada Nadzorcza pełniła swoje obowiązki w następującym składzie:

Dariusz Jankowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska – Sekretarz Rady Nadzorczej
Agnieszka Mazur – Członek Rady Nadzorczej (do 10.04.2018r)
Andrzej Zakrzewski – Członek Rady Nadzorczej
Wiesław Kosonóg – Członek Rady Nadzorczej
Radosław Niewiadomski – Członek Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działa Zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych i Statutem Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. a także na podstawie regulaminu Rady, który w sposób szczegółowy określa jej organizację, sposób wykonywania czynności i obowiązki członków związane z pełnioną w Radzie funkcją. Zgodnie z upoważnieniem zawartym w Statucie Spółki Rada Nadzorcza uchwałą nr II/2011 z dnia 02 marca 2011r. ustaliła i przyjęła swój Regulamin.

Członkowie Rady Nadzorczej wybierają ze swego grona przewodniczącego, zastępcę przewodniczącego i sekretarza. Do ważności wyboru wymagana jest bezwzględna większość głosów spośród obecnych na posiedzeniu Rady.

Posiedzenia Rady Nadzorczej są zwoływane w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż cztery razy w roku obrotowym. Zgodnie z § 26 Statutu posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady lub jego zastępca. Posiedzenia Rady Nadzorczej Spółki odbywają się w miejscu wskazanym w zawiadomieniu. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Zarząd Spółki. Z wnioskiem o zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej może wystąpić Zarząd i poszczególni członkowie Rady Nadzorczej. Przewodniczący zwołuje posiedzenie Rady w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku. Posiedzenia Rady Nadzorczej, z wyjątkiem spraw dotyczących bezpośrednio Zarządu lub jego członków, w szczególności odwołania, odpowiedzialności oraz ustalania wynagrodzenia, są dostępne i jawne dla członków Zarządu. W części posiedzenia Rady mają prawo uczestniczyć także akcjonariusze (lub ich pełnomocnicy), których wnioski lub odwołania są przedmiotem obrad; jeżeli zaproszony akcjonariusz lub jego pełnomocnik, legitymujący się pisemnym pełnomocnictwem nie zgłosi się na posiedzenie Rady bez uprzedniego jej powiadomienia o

przeszkodzie w stawiennictwie, Rada rozpatrzy wniosek lub odwołanie zaocznie, powiadamiając zainteresowanego o podjętej decyzji listem poleconym.

Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zawiadomienie wszystkich członków Rady Nadzorczej w terminie umożliwiającym członkom Rady zapoznanie się z proponowanym porządkiem obrad oraz przygotowaniem się do obrad Rady. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, którego dotyczy. Wymogu powyższego nie stosuje się, gdy obecni są wszyscy członkowie Rady i wyrażą oni zgodę na zmianę lub uzupełnienie porządku obrad, a także, gdy podjęcie określonych działań przez Radę jest konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą. Uchwały Rady Nadzorczej zapadać mogą w każdej sprawie przyjętej pod obrady w porządku obrad uchwalonym w głosowaniu jawnym; każdy członek Rady może zgłosić do momentu rozpoczęcia głosowania nad porządkiem obrad wniosek o wpisanie lub skreślenie sprawy. Uchwały Rady podpisują wszyscy obecni członkowie Rady.

Uchwały Rady mogą być powzięte jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. Głosowanie na posiedzeniach Rady jest jawne chyba, że którykolwiek z członków Rady zażąda głosowania tajnego lub uchwała dotyczy spraw osobowych albo odpowiedzialności członków władz Spółki. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Podejmowanie uchwał w ww. trybie nie dotyczy wyborów przewodniczącego i wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powołania Członka Zarządu oraz odwołania i zawieszania w czynnościach tych osób. Uchwały podejmowane w formie pisemnej są ważne, tak jak podjęte na prawidłowo zwołanym posiedzeniu, jeśli wszyscy członkowie Rady zostali powiadomieni o treści projektu uchwały i jeżeli podpisali je, co najmniej trzech członkowie Rady Nadzorczej.

Grupa akcjonariuszy lub Rada Nadzorcza może delegować poszczególnych członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych. Członkowie Rady Nadzorczej, delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru, otrzymują osobne wynagrodzenie, którego wysokość ustala walne zgromadzenie. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do stałego pełnienia nadzoru powinien składać Radzie, po zakończeniu każdego roku obrotowego jak również po zakończeniu pełnienia nadzoru, szczegółowe sprawozdanie z pełnionej funkcji.

Zgodnie z § 27 Statutu Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. Do kompetencji Rady Nadzorczej należy w szczególności:

- a) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki oraz ustalanie liczby członków Zarządu Spółki,
- b) ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu,
- c) wyrażanie zgody na świadczenie z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz członków Zarządu i na rzecz podmiotów z nimi powiązanych,
- d) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązany lub podmiotem powiązany członka Zarządu lub Rady Nadzorczej,
- e) zawieranie, za zgodą Walnego Zgromadzenia, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce,
- f) na wniosek Zarządu udzielanie zezwolenia na tworzenie oddziałów za granicą,

- g) wybór podmiotu przeprowadzającego badanie lub przegląd sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej oraz wyrażanie zgody na zawieranie umów z takim podmiotem lub jego podmiotami powiązаныmi oraz na dokonywanie wszelkich innych czynności, które mogą ograniczać niezależność takiego podmiotu w dokonywaniu badania lub przeglądu sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej,
- h) badanie sprawozdań finansowych zarówno, co do zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,
- i) badanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki a także grupy kapitałowej oraz wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia strat,
- j) składanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w punktach h) i i) zawierającego zwięzłą ocenę sytuacji Spółki a także grupy kapitałowej,
- k) wyrażanie zgody na zawiązanie przez Spółkę innej spółki i objęcie albo nabycie akcji lub udziałów w innych spółkach,
- l) wyrażenie zgody na dokonanie czynności, o których mowa w § 31 ust. 7 i 8 Statutu Spółki,
- m) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu.

Rada Nadzorcza dokłada wszelkich starań, aby otrzymywać od Zarządu regularne i wyczerpujące informacje o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki oraz o ryzyku związanym z prowadzoną działalnością i sposobach zarządzania tym ryzykiem. Rada Nadzorcza opiniuje sprawy mające być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia. W celu podjęcia optymalnych z punktu widzenia interesów Spółki decyzji Rada Nadzorcza może powoływać stałe lub doraźne zespoły specjalistyczne lub doradcze, które na zlecenie Rady będą opracowywać opinie, ekspertyzy lub prognozy. Członkowie Rady Nadzorczej powinni przede wszystkim mieć na względzie interes Spółki. O zaistniałym konflikcie interesów członek Rady Nadzorczej powinien poinformować pozostałych członków Rady i powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz głosowania nad przyjęciem uchwały w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członka rady nadzorczej z określonym akcjonariuszem, a zwłaszcza z akcjonariuszem większościowym jest dostępna publicznie. Spółka po uzyskaniu takich informacji od członków Rady Nadzorczej niezwłocznie je upublicznia.

Każdy członek Rady Nadzorczej powinien umożliwić Zarządowi przekazanie w sposób publiczny i we właściwym trybie informacji o zbyciu lub nabyciu akcji Spółki lub też spółki wobec niej dominującej lub zależnej, jak również o transakcjach z takimi spółkami, o ile są one istotne dla jego sytuacji materialnej.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustalane jest przez Walne Zgromadzenie na podstawie przejrzystych procedur i zasad. Wynagrodzenie to nie stanowi istotnej pozycji kosztów działalności Spółki i nie wpływa w poważny sposób na jej wynik finansowy. Łączna wysokość wynagrodzeń wszystkich, a także indywidualna każdego z członków Rady Nadzorczej w rozbiciu dodatkowo na poszczególne jego składniki jest ujawniana w raporcie

rocznym wraz z informacją o procedurach i zasadach jego ustalania. Działalność Rady Nadzorczej jest finansowana ze środków własnych Spółki w ciężar jej kosztów.

10.12 Komitet Audytu Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A.

W ramach struktury Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. funkcjonuje Komitet Audytu, wyodrębniony jako organ monitorujący, doradczy i opiniotwórczy działający kolegiąlnie na podstawie szczególnych przepisów prawa oraz Regulaminu Komitetu Audytu JHM DEVELOPMENT S.A.

Skład osobowy Komitetu Audytu:

Wiesław Kosonóg – Przewodniczący Komitetu Audytu

Spełnia kryteria niezależności wskazane w art. 129 ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym a także przesłanki niezależności określone w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 roku 2005/162/WE.

Radosław Niewiadomski – Sekretarz Komitetu Audytu

Spełnia kryteria niezależności wskazane w art. 129 ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym a także przesłanki niezależności określone w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 roku 2005/162/WE.

Posiada wiedzę i doświadczenie w zakresie rachunkowości popartą:

- ukończeniem studiów na Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego kierunku Ekonomia Przemysłu,
- ukończeniem Podyplomowego Studium Pieniądz i Bankowość na Uniwersytecie Warszawskim Wydział Nauk Ekonomicznych ,
- z-ca dyrektora Oddziału Banku Pekao SA w Łowiczu,
- dyrektor Oddziału Banku Pekao SA w Skierniewicach,
- z-ca dyrektora Oddziału Kredyt Banku SA w Skierniewicach,
- wiceprezes - dyrektor handlowy CHZ Ars Polona S.A. w Warszawie,
- Inspektor w Wydziale Finansowym Starostwa Powiatowego w Łowiczu

Andrzej Zakrzewski – Członek Komitetu Audytu

Spełnia kryteria niezależności wskazane w art. 129 ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym a także przesłanki niezależności określone w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 roku 2005/162/WE.

Posiada wiedzę i umiejętności w zakresie branży, w której działa Spółka:

- ukończył z tytułem mgr inżynier Wojskową Akademię Techniczną w Warszawie Wydział Mechaniczny

- doświadczenie zawodowe w branży budowlanej:

- Zakład Inwestycji i Budownictwa Skierniewice – obecnie Spółdzielnia inwestycji i Budownictwa Łowicz – stanowisko: Kierownik Grupy Robót Sanitarnych.
- Zakład Przetwórstwa Owocowo – Warzywnego „HORTEX” Skierniewice - stanowisko Starszy Inspektor ds. Nadzoru Inwestycyjnego.
- Własna działalność gospodarcza: Zakład usługowy w zakresie instalacji wod-kan, co, gazowych i wentylacji – współwłaściciel zakładu.

Komitet Audytu we wskazanym składzie spełnia kryteria niezależności oraz pozostałe wymagania określone w art. 129 ust. 1,3,5 i 6 Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1089).

Firma audytorska przeprowadzająca badanie sprawozdania finansowego Spółki nie świadczyła i nie świadczy dozwolonych usług niebędących badaniem

Polityka wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych JHM DEVELOPMENT S.A i Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT

Komitet Audytu Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. działając jako organ jednostki zainteresowania publicznego oraz uwzględniając fakt iż JHM DEVELOPMENT S.A. jest spółką dominującą Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT, na podstawie art. 130 ust. 1 ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym ustala następujące zasady dotyczące wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badań sprawozdań finansowego Spółki i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej za dany rok obrotowy:

- 1) wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z odpowiednim wyprzedzeniem, aby umowa o badanie sprawozdania finansowego mogła zostać podpisana w terminie umożliwiającym firmie audytorskiej przeprowadzenie przeglądu śródrocznych sprawozdań finansowych i udział w inwentaryzacji znaczących składników majątkowych;
- 2) przy wyborze firmy audytorskiej Komitet Audytu oraz Rada Nadzorcza Spółki zwracają szczególną uwagę na konieczność zachowania niezależności firmy audytorskiej i biegłego rewidenta, w szczególności Komitet Audytu, przedstawiając rekomendację Radzie Nadzorczej Spółki, uwzględnia zakres usług wykonywanych przez firmę audytorską i biegłego rewidenta w okresie ostatnich pięciu lat poprzedzających wybór firmy audytorskiej;
- 3) kontrola i monitorowanie niezależności zespołu biegłych rewidentów i firmy audytorskiej są dokonywane na każdym etapie, w szczególności: przy rozpatrywaniu złożonych ofert, przed

przystąpieniem do czynności rewizji finansowej również w przypadku kontynuowania zlecenia w kolejnym roku obrotowym;

- 4) wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z uwzględnieniem doświadczenia firmy audytorskiej w zakresie ustawowego badania sprawozdań finansowych jednostek zainteresowania publicznego, w tym spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz znajomością segmentów w których działają spółki Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT a także proponowanej ceny za przeprowadzenie badań ustawowych;
- 5) wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z uwzględnieniem zasady rotacji firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta w taki sposób, aby maksymalny czas nieprzerwanego trwania zleceń badań ustawowych przeprowadzanych przez tę samą firmę audytorską lub firmę audytorską powiązaną z tą firmą audytorską lub jakiegokolwiek członka sieci działającej w państwach Unii Europejskiej, do której należą te firmy audytorskie, nie przekraczał pięciu lat, zaś kluczowy biegły rewident nie przeprowadzał badania ustawowego w Spółce przez okres dłuższy niż pięć lat. Kluczowy biegły rewident może ponownie przeprowadzać badanie ustawowe w Spółce po upływie co najmniej trzech lat od zakończenia ostatniego badania ustawowego;

Polityka świadczenia dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych JHM DEVELOPMENT S.A. oraz Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT

Firma audytorska przeprowadzając badanie, podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz firmy będąca członkiem sieci firmy audytorskiej mogą świadczyć na rzecz badanej jednostki oraz jednostek przez nią kontrolowanych, usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych inne niż zabronione usługi niebędące czynnościami rewizji finansowej.

1. Dopuszcza się po uprzednim uzyskaniu opinii Komitetu Audytu Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. (dalej: Komitet Audytu), świadczenie usług jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową badanej jednostki do których w szczególności należą:
 - 1) usługi przeprowadzania procedur należytej staranności (due dilligence) w zakresie kondycji ekonomiczno-finansowej;
 - 2) usługi wydawania listów poświadczających wykonywane w związku z prospektem emisyjnym badanej jednostki, przeprowadzane zgodnie z krajowym standardem usług pokrewnych i polegające na przeprowadzaniu uzgodnionych procedur;
 - 3) usługi atestacyjne w zakresie informacji finansowych pro forma, prognoz wyników lub wyników szacunkowych, zamieszczane w prospekcie emisyjnym badanej jednostki;
 - 4) badanie historycznych informacji finansowych do prospektu, o którym mowa w rozporządzeniu Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującym dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam;
- 5) weryfikacja pakietów konsolidacyjnych;

- 6) potwierdzanie spełnienia warunków zawartych umów kredytowych na podstawie analizy informacji finansowych pochodzących ze zbadanych przez daną firmę audytorską sprawozdań finansowych;
 - 7) usługi atestacyjne w zakresie sprawozdawczości dotyczącej ładu korporacyjnego, zarządzania ryzykiem oraz społecznej odpowiedzialności biznesu;
 - 8) usługi polegające na ocenie zgodności informacji ujawnianych przez instytucje finansowe i firmy inwestycyjne z wymogami w zakresie ujawniania informacji dotyczących adekwatności kapitałowej oraz zmiennych składników wynagrodzeń;
 - 9) poświadczenia dotyczące sprawozdań lub innych informacji finansowych przeznaczonych dla organów nadzoru, rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego spółki lub właścicieli, wykraczające poza zakres badania ustawowego i mające pomóc tym organom w wypełnianiu ich ustawowych obowiązków.
2. Zlecenie dodatkowych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych na rzecz firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych lub podmiotu powiązanego z tą firmą audytorską lub członka jej sieci może nastąpić jedynie po przeprowadzeniu przez Komitet Audytu JHM DEVELOPMENT S.A. oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, w szczególności oceny czy świadczona usługa ma istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe.
 3. Przed udzieleniem zlecenia na świadczenie dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych, Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. jest zobowiązany do przedłożenia Komitetowi Audytu zakresu usług objętych zleceniem wraz z oświadczeniem kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie odnośnie zachowania wymogów niezależności określonych odpowiednio w zasadach etyki zawodowej oraz standardach wykonywania takich usług przez przyjmującą zlecenie firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jej sieci.
 4. Przed przyjęciem zlecenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdania finansowego JHM DEVELOPMENT S.A., podmiot powiązany z tą firmą audytorską oraz członka jej sieci, na świadczenie dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych na rzecz jednostek kontrolowanych przez JHM DEVELOPMENT S.A., kluczowy biegły rewident przedstawia do oceny Komitetu Audytu zakresu usług objętych zleceniem wraz z opinią czy zlecona usługa może mieć istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT.
 5. W przypadku gdy całkowite wynagrodzenie firmy audytorskiej za świadczenie na rzecz badanej jednostki, jej jednostki dominującej lub jednostki przez nią kontrolowanej dodatkowych usług dozwolonych niebędących badaniem sprawozdań finansowych, przekroczy kryterium o którym mowa w art.4 ust. 2 akapit pierwszy rozporządzenia nr 537/2014, firma audytorska nie może podjąć takiego świadczenia z wyjątkiem sytuacji gdy uzyska w drodze decyzji administracyjnej zgodę Komisji Nadzoru Audytowego.

- ✓ Rekomendacja Komitetu audytu dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania została sporządzona w następstwie zorganizowanej procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria
- ✓ W trakcie roku obrotowego Komitet audytu odbył 5 posiedzeń.

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

Skierniewice, 27.05.2018r