



**JHM 1 JHM 2 JHM 3**



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ  
JHM DEVELOPMENT**

**OBEJMUJĄCE OKRES  
OD 01 STYCZNIA 2014 DO 31 GRUDNIA 2014**



## Spis treści

<b>1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....</b>	<b>7</b>
<b>2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT .....</b>	<b>7</b>
2.1. Opis Grupy i przedmiot działalności.....	7
<b>3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY JHM DEVELOPMENT .....</b>	<b>11</b>
3.1. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT wg stanu na 31.12.2014 i 31.12.2013. ....	11
3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi. ....	14
<b>4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU .....</b>	<b>15</b>
4.1. Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A.....	15
4.2. Działalność spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.....	15
4.3. Działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o.....	16
4.4. Działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o.....	16
4.5. Działalność spółki JHM 3 SP. z o.o.....	17
4.6. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy .....	17
4.7. Informacje o rynkach zbytu i dostaw .....	20
4.7.1. Odbiorcy.....	20
4.7.2. Dostawcy .....	21
4.8. Perspektywy rozwoju działalności Grupy JHM DEVELOPMENT w latach 2015-2018r.....	21
4.9. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	23
4.10. Czynniki ryzyka.....	24
4.10.1. Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce .....	24
4.10.2. Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej .....	24
4.10.3. Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej .....	25
4.10.4. Ryzyko związane z konkurencją.....	25
4.10.5. Ryzyko związane z działalnością zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej .....	25
4.10.6. Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego... ..	26
4.10.7. Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości .....	26
4.10.8. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju. ....	27

4.10.9.	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej .....	27
4.10.10.	Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych .....	28
4.10.11.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną .....	28
4.10.12.	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań.....	29
4.10.13.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych.....	29
4.10.14.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska.....	30
4.10.15.	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane.....	30
4.10.16.	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi .....	31
4.10.17.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów .....	31
4.10.18.	Ryzyko związane z instrumentami finansowymi .....	31
4.10.19.	Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji .....	32
4.11.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach .....	32
4.11.1.	Kredyty i pożyczki .....	32
4.11.2.	Poręczenia i gwarancje .....	33
4.12.	Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji .....	34
4.13.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.....	35
4.13.1.	Zarządzanie zasobami finansowymi .....	35
<b>5.</b>	<b>ZNACZĄCE UMOWY</b> .....	<b>35</b>
5.1.	Umowy ubezpieczenia .....	35
5.2.	Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy .....	35
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe .....	37
<b>6.</b>	<b>ISTOTNE TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE</b> .....	<b>37</b>
<b>7.</b>	<b>OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE</b> .....	<b>37</b>
<b>8.</b>	<b>OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH</b> .....	<b>37</b>
<b>9.</b>	<b>INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE</b> .....	<b>38</b>
9.1.	Akcjonariat .....	38

9.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2014r do 31.12.2014r. ....	38
9.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży udziałów .....	38
9.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy.....	38
9.1.4. Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	42
9.1.5. Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji 3-letnich obligacji .....	42
9.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za rok 2014.....	42
9.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem .....	42
9.4. Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy .....	43
9.5. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. ....	44
9.6. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących .....	45
9.7. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi. ....	46
9.8. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych JHM DEVELOPMENT S.A. ....	46
9.9. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki .....	46
9.10. Pracownicy .....	46
9.11. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....	47
9.12. Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem , organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	48
<b>10. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A. ....</b>	<b>49</b>
10.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega JHM DEVELOPMENT S.A. ....	49
10.2. Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Spółkę stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny nie zastosowania danej zasady .....	49
10.3. Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych I skonsolidowanych sprawozdań finansowych .....	49
10.4. Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji .....	51
10.5. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień .....	51
10.6. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu .....	51
10.7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych .....	51
10.8. Zasady zmiany statutu JHM DEVELOPMENT S.A. ....	51

10.9. Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.....	52
10.10. Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. oraz zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających .....	56
10.11. Rada Nadzorcza JHM DEVELOPMENT S.A. ....	56

## 1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w szczególności w zgodności z MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do rocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania rocznego sprawozdania finansowego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez JHM DEVELOPMENT S.A., spółkę Marywilska 44 Sp. z o. o., JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. jak i JHM 3 Sp. z o.o. wchodzące w skład Grupy Kapitałowej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień autoryzacji niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki wchodzące w skład Grupy.

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

## 2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT

### 2.1. Opis Grupy i przedmiot działalności.

**JHM DEVELOPMENT S.A.** jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe, w skład którego wchodzi jednostkowe sprawozdania jednostki dominującej i jednostek zależnych – spółek: **MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w Warszawie, JHM 1 Sp. z o.o. w Skierniewicach, JHM 2 Sp. z o.o. w Skierniewicach** oraz **JHM 3 Sp. z o.o. w Skierniewicach**.

#### Podstawowe dane Spółki dominującej

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

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

Począwszy od dnia 9 sierpnia 2011r akcje JHM DEVELOPMENT S.A. są notowane na rynku równoległym Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie.

#### Jednostka zależna MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

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

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

#### Jednostka zależna JHM 1 Sp. z o.o.

Pełna nazwa jednostki:	<b>JHM 1 Sp. z o.o.</b>
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	8361855968
REGON:	101288135
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
Telefon – centrala:	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28

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

#### Jednostka zależna JHM 2 Sp. z o.o.

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

Spółka została założona 16.02.2012r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 785/2012. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd



Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000415335 w dniu 22.03.2012r.

#### Jednostka zależna JHM 3 Sp. z o.o.

Nazwa jednostki:	<b>JHM 3 Sp. z o.o.</b>
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
NIP:	8361857252
REGON:	101451240
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
Telefon – centrala:	+ 48 (46) 833 95 89
Fax:	+ 48 (46) 833 61 28

Spółka powstała 03.08.2012r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 3920/2012 Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000429905 w dniu 14.08.2012r.

#### Przedmiot działalności

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

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

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

- o Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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

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

Spółka jest spółką celową w 100% zależną od JHM DEVELOPMENT S.A. i została powołana w celu wynajmu długoterminowego pawilonu handlowego w Starachowicach w celu jego wynajmu długoterminowego dla sieci NOMI.

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

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

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

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej **JHM 3 Sp. z o.o.** zgodnym z jej umową spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego jest:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

*Tabela Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 31.12.2014r*

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%
JHM 1 Spółka z o.o.	5 400	5 400	100%
JHM 2 Spółka z o.o.	10 300	10 300	100%
JHM 3 Spółka z o.o.	6 500	6 500	100%

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

### 3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY JHM DEVELOPMENT

#### 3.1. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT wg stanu na 31.12.2014 i 31.12.2013.

Tabela: Wybrane pozycje aktywów wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 i 31 grudnia 2013 roku [tys. zł]

Wyszczególnienie	31.12.2014	% udział w całości aktywów	31.12.2013	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>188 106</b>	<b>50%</b>	<b>178 572</b>	<b>45%</b>	<b>9 480</b>	<b>5%</b>
Wartości niematerialne	0	0,0%	4	0,0%	-4	0%
Rzeczowe aktywa trwałe	15 867	4,3%	1 888	0,5%	13 979	740%
Należności długoterminowe	10 975	2,9%	8 733	2,3%	2 242	26%
Inwestycje długoterminowe	160 691	43,1%	167 173	44,9%	-6 482	-4%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	573	0,2%	774	0,2%	-201	-26%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>184 578</b>	<b>50%</b>	<b>216 280</b>	<b>55%</b>	<b>-31 702</b>	<b>-15%</b>
Zapasy	164 805	44,2%	206 785	52,4%	-41 980	-20%
Należności krótkoterminowe	15 183	4,1%	4 659	1,2%	10 524	226%
Inwestycje krótkoterminowe	3 940	1,1%	4 231	1,1%	-291	-7%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	650	0,2%	605	0,2%	45	7%
<b>AKTYWA razem</b>	<b>372 684</b>	<b>100%</b>	<b>394 852</b>	<b>100%</b>	<b>-22 168</b>	<b>-6%</b>

Zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych przedstawia powyższa tabela. W roku 2014 zarówno wartość aktywów Spółek Grupy jak i ich struktura uległy zmianom w stosunku do roku poprzedniego.

Największe wartości zmian odnotowano w pozycjach:

- a) Zapasy – spadek o 41 980 tys. zł, co stanowi obniżenie wartości o 20% i wynika ze zmniejszenia w pozycji Produkty gotowe o 14 775 tys. zł, w pozycji Półprodukty w toku o 16 895 tys. zł oraz w pozycji Towary o 10 295 tys. zł. Zmiany te są skutkiem prowadzenia sprzedaży lokali w inwestycjach zakończonych w latach poprzednich, oddaniu dwóch nowych inwestycji deweloperskich – w Koninie i Żyrardowie (co wiąże się z ich przeklasyfikowaniem z kategorii Półprodukty w toku do kategorii Produkty gotowe oraz ze sprzedażą gruntów – kategoria Towary.
- b) Rzeczowe aktywa trwałe – wzrost o 13 979 tys. zł, co związane jest głównie ze wzrostem wartości w kategorii Środki trwałe w budowie – w związku z budową galerii handlowej w

Rumi oraz przekwalifikowaniem nieruchomości gruntowej o pow. 4 465 m<sup>2</sup>, o wartości 2 221 tys. zł położonej w Rumi, ul. Dębogórska na nieruchomości inwestycyjne.

2. Nieruchomości inwestycyjne – na zmiany w okresie sprawozdawczym wpłynęły następujące zdarzenia:
  - a) W dniu 27.01.2014r Zarząd Spółki zależnej JHM2 Sp. z o.o. zawarł w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na mocy której została dokonana sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej położonej w Zabrze o wartości 6 000 tys. zł.
  - b) W dniu 28.02.2014r nastąpiło przeniesienie zapasów do nieruchomości inwestycyjnych 21 apartamentów położonych na Helu o łącznej wartości 6 330 tys. zł.  
W wyniku podpisania między JHM Development S. A. a Sun&Snow Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie umowy dotyczącej wynajmu apartamentów, apartamenty te przystosowano dla potrzeb krótkoterminowego wynajmu poprzez zakup dodatkowego wyposażenia. Łącznie objętych jest umową najmu z firmą Sun&Snow Sp. z o. o. 52 szt. apartamentów o wartości 14 309 tys. zł.
  - c) W dniu 02.07.2014r Zarząd Spółki zależnej JHM 2 Sp. o.o. zawarł w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na mocy której została dokonana sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej położonej w Istebnej o wartości 6 754 tys. zł.
  - d) W dniu 22.07.2014r Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. zawarł w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na mocy której została dokonana sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej położonej w Woli Pękoszewskiej o wartości 7 967 tys. zł.
  - e) W dniu 9.12.2014r nastąpiło oddanie do użytkowania lokalu usługowego o pow. 1 024,08 m<sup>2</sup> w budynku handlowo-usługowym w Rumi, o wartości 5 073 tys. zł. na podstawie umowy najmu zawartej przez JHM DEVELOPMENT S.A. z firmą Jeronimo Martins Polska S.A.

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 i 31 grudnia 2013 roku [tys. zł]

Wyszczególnienie	31.12.2014	% udział w całości pasywów	31.12.2013	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Kapitał własny</b>	<b>297 313</b>	<b>80%</b>	<b>179 332</b>	<b>45%</b>	<b>117 981</b>	<b>66%</b>
- w tym kapitał mniejszości	0	0%	4 695	1%	-4 695	-100%
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>75 371</b>	<b>20%</b>	<b>215 520</b>	<b>55%</b>	<b>-140 149</b>	<b>-65%</b>
- Rezerwy na zobowiązania	3 510	1%	2 940	1%	570	19%
- Zobowiązania długoterminowe	34 270	9%	136 814	35%	-102 544	-75%
- Zobowiązania krótkoterminowe	36 472	10%	68 538	17%	-32 066	-47%
- Rozliczenia międzyokresowe	1 119	0%	7 228	2%	-6 109	-85%
<b>PASYWA razem</b>	<b>372 684</b>	<b>100%</b>	<b>394 852</b>	<b>100%</b>	<b>-22 168</b>	<b>-6%</b>

Na koniec 2014 roku, pozycja bilansowa Pasywa razem uległa zmianie o 6%. Działalność Grupy w 80% finansowana była ze środków własnych i w 20% kapitałem obcym – głównie kredytami bankowymi. Na wzrost wartości kapitałów własnych wpłynęło głównie podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę 110 500 tys. zł w wyniku emisji nowych akcji przeprowadzonej w dniu 24 września 2014r uchwałą nr 3/09/2014 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.

W strukturze zobowiązań na koniec 2014 roku w porównaniu z poprzednim rokiem odnotowano zmniejszenie zobowiązań długoterminowych wynikające ze spłaty przez spółki JHM DEVELOPMENT S.A. i MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. pożyczek wobec MIRBUD S.A. oraz spłaty części zobowiązań kredytowych.

Na zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych wpłynęło wykupienie wszystkich obligacji serii A, spłata zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań finansowych wobec jednostek powiązanych.

Nastąpił również spadek wartości w pozycji Rozliczenia międzyokresowe – obejmujących przedpłaty na zakup lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w związku z zakończeniem realizacji inwestycji deweloperskiej w Koninie.

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Spółek Grupy za 2014 i 2013r [tys. zł]

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2014 do 31.12.2014	Rentowność	Okres od 01.01.2013 do 31.12.2013	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	88 019	-----	62 845	-----	25 174	40%
<b>Zysk ze sprzedaży</b>	13 137	14,9%	10 709	17,0%	2 428	23%
<b>Zysk operacyjny EBIT</b>	13 097	14,9%	12 708	20,2%	389	3%
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	8 864	10,1%	7 979	12,7%	885	11%
<b>Zysk netto</b>	6 814	7,7%	6 376	10,1%	438	7%

Spółki Grupy W 2014 roku odnotowała istotny wzrost przychodów ze sprzedaży o 40% w stosunku do roku 2013. Wzrost w głównej mierze spowodowany był zwiększeniem liczby sprzedanych lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. Na dobre wyniki sprzedaży wpłynęło oddanie w czerwcu 2014r do użytkowania dwóch nowych inwestycji: I etapu *Osiedla Diamentowego* w Koninie oraz I etapu *Osiedle Okrzejówka* w Żyrardowie, ponieważ Spółki jako przychody ze sprzedaży lokali prezentują przychody z umów sprzedaży przenoszących własność. Innymi czynnikami mającymi wpływ na osiągnięte wyniki sprzedaży w segmencie deweloperskim były czynniki rynkowe, w tym wejście w życie programu Mieszkanie dla Młodych.

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. wypracowała przychody ze sprzedaży na podobnym poziomie jak w roku poprzednim.

Wypracowany przez spółki Grupy zysk netto w roku 2014 wyniósł 6 814 tys. zł, co oznacza wzrost o 438 tys. zł w porównaniu do roku poprzedniego. Pomimo wzrostu zysku w ujęciu wartościowym, ze względu na większy udział w przychodach Grupy segmentu deweloperskiego, rentowność netto

sprzedaży wyniosła 7,7%, przy rentowności 10,1% wypracowanej w poprzednim roku. Należy jednak odnotować wzrost rentowności w czwartym kwartale w odniesieniu do wyników osiągniętych w ciągu trzech kwartałów 2014 roku.

### 3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi.

W 2014r Spółki Grupy terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 80% finansowana ze środków własnych. Finansowanie projektów deweloperskich odbywa się głównie środkami pochodzącymi z kredytów bankowych.

Wpływy ze sprzedaży w oparciu o zrealizowane inwestycje deweloperskie i komercyjne oraz osiągnięty przez spółkę Marywilska 44 wysoki średni poziom 92% wynajmu powierzchni handlowych, co gwarantuje spółkom Grupy niezbędną płynność finansową.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Spółek Grupy JHM DEVELOPMENT

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,20	0,55
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,09	0,35
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,10	0,17
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	0,25	1,20

Wszystkie wskaźniki zadłużenia Grupy Kapitałowej na koniec roku 2014 uległy poprawie w stosunku do wartości w porównywalnym okresie poprzedniego roku.

Tabela: Wskaźniki płynności Spółek Grupy JHM DEVELOPMENT

Wyszczególnienie	31.12.2014	31.12.2013
Wskaźnik płynności bieżącej <i>Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	5,06	3,16
Wskaźnik przyspieszonej płynności <i>Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,52	0,13
Wskaźnik płynności środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,11	0,06

Grupa Kapitałowa w sposób znaczący obniżyła wartość zobowiązań na skutek spłaty przez spółki JHM DEVELOPMENT S.A. i MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. pożyczek wobec MIRBUD S.A. oraz spłaty części zobowiązań kredytowych. Wpłynęło to na poprawę wszystkich wskaźników zadłużenia.

Wskaźniki płynności na koniec 2014 roku w porównaniu do wartości na koniec poprzedniego roku uległy znacznemu wzrostowi. Wiąże się to z obniżeniem wartości aktywów obrotowych, głównie w kategorii Zapasy oraz ze spadkiem zobowiązań krótkoterminowych, na co wpływ miało wykupienie wszystkich obligacji serii A, spłata w dużej części zobowiązań kredytowych oraz zobowiązań finansowych wobec jednostek powiązanych.

## 4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU

### 4.1. Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Spółka realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w 2014 roku skupiała się głównie na realizacji projektów deweloperskich w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski centralnej, znajdujących się w sąsiedztwie dużych aglomeracji miejskich oraz wybiórczo w innych rejonach o dużym potencjale gdzie możliwa jest realizacja atrakcyjnych marż. Projekty realizowane są etapami w miarę osiągania odpowiedniego poziomu sprzedaży. Realizacja kolejnych budynków w prowadzonych inwestycjach rozpoczyna się po osiągnięciu min.60% poziomu sprzedaży lokali mieszkalnych.

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

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

W roku 2014 działalność handlowa JHM DEVELOPMENT S.A. opierała się na sprzedaży lokali mieszkalnych i domów jednorodzinnych zrealizowanych w poprzednich latach oraz dwóch nowych inwestycjach oddanych w czerwcu 2014 roku - inwestycji w Koninie i w Żyrardowie. Oferta na początku 2014r obejmowała 459 lokali o sumarycznej powierzchni 26.321 m<sup>2</sup> PUM.

Od miesiąca czerwca 2014r oferta zwiększyła się o 232 lokale mieszkalne o sumarycznej powierzchni użytkowej 11.700 m<sup>2</sup> PUM, w dwu nowych inwestycjach - w Koninie i Żyrardowie.

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

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki, podobnie jak w latach poprzednich jest wynajem powierzchni handlowo-usługowej i zarządzanie Centrum Handlowym MARYWILSKA 44 położonym przy ul. Marywilskiej 44 w Warszawie. Centrum handlowe wraz z infrastrukturą techniczną zlokalizowane jest na gruncie należącym do M. St. Warszawa oraz Miejskiego Przedsiębiorstwa Robót Ogrodniczych Sp. z o.o. w Warszawie w oparciu o długoterminowe umowy najmu.

W dniu 13.06.2014r aktem notarialnym nr 2671/2014 Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. zawarła bezpośrednio z M. St. Warszawa umowę dzierżawy gruntu na okres 22 lat zgodnie z uchwałą nr LIX/1662/2013 Rady Miasta Stołecznego Warszawa z dnia 20.06.2013r.

W grudniu 2014r zakończono II etap rozbudowy Centrum Handlowego, w ramach którego zrealizowano część administracyjno-biurową Spółki, 11 lokali handlowych w Pasażu Głównym oraz przestronne patio do organizowania cyklicznych imprez wystawienniczych i okazjonalnych. W ramach tej inwestycji dotychczasowy obiekt powiększył się o ponad 2.000 m<sup>2</sup> osiągając powierzchnię 68.000 m<sup>2</sup>.

Rok 2014 był kolejnym okresem działalności wynajmu lokali na terenie Centrum Handlowego. Wskaźnik wynajmu na koniec 2014r wynosi 93%. CH MARYWILSKA 44 pozytywnie oceniane jest

wśród podmiotów prowadzących swoją działalność w sektorze handlu i usług. W roku 2014 zawarto wiele nowych umów najmu oraz przedłużono istniejące umowy.

Najemcami lokali handlowych są zarówno jednoosobowe podmioty gospodarcze prowadzące wieloletnią działalność handlową oraz najemcy sieciowi.

Centrum odwiedzają głównie klienci z całej Polski oraz z Europy Wschodniej. Atutem CH MARYWILSKA 44 są oferowane niskie ceny i duża różnorodność asortymentu m.in. z branży odzieżowej, obuwniczej, artykuły gospodarstwa domowego, RTV, elektronika, sprzęt sportowy, kosmetyki, chemia gospodarcza, biżuteria, meble, produkty sezonowe, a także szeroki wybór dań w lokalach gastronomicznych oferujących dania kuchni całego świata.

W roku 2014 oferta Centrum poszerzyła się o Klub fitness i Salę zabaw dla dzieci. Dzięki szeroko zakrojonej reklamie CH MARYWILSKA 44 stała się istotnym i rozpoznawalnym obiektem handlowym nie tylko dla klientów, ale również podmiotów gospodarczych do prowadzenia działalności handlowo-usługowej oraz gastronomicznej. Spółka ze środków własnych utrzymuje 4 linie komunikacji miejskiej, zapewniające sprawny dojazd do Centrum Warszawy i wpływa na wysoki poziom odwiedzających CH MARYWILSKA 44.

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

W ramach dywersyfikacji działalności podstawowej w Grupie JHM DEVELOPMENT do realizacji projektów inwestycyjnych w segmencie rynkowym wynajmu nieruchomości komercyjnych powołana została spółka celowa JHM 1 Sp. z o. o. Pierwszym projektem inwestycyjnym zrealizowanym przez Spółkę był pawilon handlowo-usługowy branży „Dom i Ogród” w Starachowicach z przeznaczeniem na wynajem dla sieci handlowej NOMI. Obiekt został przekazany do użytkowania najemcy 29.10.2012r. Rok 2014 był kolejnym pełnym okresem rocznym funkcjonowania pawilonu i uwzględnienia w przychodach Spółki przychodów z czynszów najmu.

Spółka JHM 1 Sp. z o.o. w trakcie całego roku 2014 zarządzała obiektem w oparciu o umowę długoterminowego wynajmu tej nieruchomości. Umowa opiewa na okres dziesięcioletni z możliwością jej automatycznego przedłużenia na kolejne trzy pięcioletnie okresy.

W przyszłości nie jest wykluczona, w ramach działalności spółki JHM 1 Sp. z o.o., budowa i wynajem kolejnych obiektów handlowych.

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

W ramach dywersyfikacji działalności podstawowej w ramach Grupy JHM DEVELOPMENT w roku 2012 przygotowany i uruchomiony został kolejny projekt inwestycyjny w segmencie rynkowym nieruchomości komercyjnych. Ponieważ JHM DEVELOPMENT S.A. jak spółka działająca w branży mieszkaniowej chce zachować swój dotychczasowy charakter dewelopera, dlatego decyzją Zarządu inwestycje o charakterze nieruchomości komercyjnych przenoszone są do spółek celowych w 100% zależnych od JHM DEVELOPMENT S.A. Spółki te zarządzają obiektami handlowymi wynajmowanymi na rzecz dużych sieci handlowych.

W przypadku spółki JHM 2 Sp. z o.o. jej głównym obszarem działalności jest zarządzanie obiektami w Bielsku – Białej i w Rumi, wynajmowanymi na rzecz sieci handlowej BIEDRONKA oraz innych najemców.

Projektem inwestycyjnym zrealizowanym przez Spółkę w roku 2014 była budowa małego centrum handlowego w Rumi, o powierzchni użytkowej 3.024 m<sup>2</sup>.



W przyszłości, w ramach działalności spółki JHM 2 Sp. z o.o., nie jest wykluczona budowa i wynajem kolejnych obiektów handlowych dla tej sieci.

W ramach realizacji strategii Zarząd Spółki nie wyklucza również sprzedaży tych obiektów, uzależniając decyzje od atrakcyjności składanych ofert.

#### 4.5. Działalność spółki JHM 3 SP. z o.o.

Spółka JHM 3 Sp. z o.o., w 100% zależna od JHM DEVELOPMENT S.A., została powołana jako spółka celowa dla prowadzenia projektu inwestycyjnego w Grupie JHM DEVELOPMENT, co było istotnym warunkiem umowy kredytowej ze strony banku PEKAO S.A. finansującego inwestycję deweloperską w Żyrardowie przy ul. Okrzei 53A. Zrealizowany został pierwszy etap budowy *Osiedla Okrzejówka* obejmujący jeden budynek wielorodzinny - 88 mieszkań i 19 garaży. W czerwcu 2014 roku uzyskano pozwolenia na użytkowanie tego budynku.

#### 4.6. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy

Strukturę przychodów ze sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowność wg segmentów działalności dla Spółek Grupy w roku 2014 w porównaniu do analogicznego okresu 2013 roku przedstawiają poniższe tabele:

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

Wyszczególnienie	Wartość sprzedaży w 2014r (w tys. zł)	Struktura sprzedaży w 2014r (w %)	Wartość sprzedaży w 2013r (w tys. zł)	Struktura sprzedaży w 2013r (w %)
Materiały i towary	5 774	6,6%	3 655	5,8%
Działalność deweloperska	44 771	50,9%	21 330	33,9%
Sprzedaż usług wynajmu	35 050	39,8%	35 550	56,6%
Sprzedaż pozostałych usług	2 424	2,7%	2 310	3,7%
<b>RAZEM</b>	<b>88 019</b>	<b>100,0%</b>	<b>62 845</b>	<b>100,0%</b>
Z tego do jednostek powiązanych	1 720	2,0%	1 734	2,8%

Struktura sprzedaży realizowanej przez Grupę w pełni odzwierciedla charakter działalności – usługi deweloperskie oraz usługi wynajmu powierzchni handlowych. W strukturze sprzedaży spółek Grupy w 2014 roku wzrosło znaczenie działalności deweloperskiej z 33,9% do 50,9% do czego przyczyniła się zarówno działalność spółki dominującej JHM DEVELOPMENT S.A. oraz działalność spółki celowej JHM 3 Sp. z o.o.

Związana z działalnością deweloperską sprzedaż towarów i materiałów (obejmująca sprzedaż udziałów w gruncie odnośnie lokali w budynkach wielorodzinnych i gruntu w przypadku domów) stanowiła 6,6% przychodów spółek, a w wymiarze wartościowym 5 774 tys. zł.

Na osiągnięte niższe o 500 tys. zł w porównaniu do roku 2013 wyniki sprzedaży w segmencie usług wynajmu wpłynęła sprzedaż dwóch pawilonów handlowych w Zabrze i Istebnej zarządzanych przez spółkę celową JHM 2 Sp. z o.o.

W roku 2014, na podobnym poziomie pozostały przychody w kategorii Sprzedaż pozostałych usług. W tym segmencie największe znaczenie mają przychody z tytułu użyczenia własnych nieruchomości w celu zabezpieczenia hipotecznego kredytów i pożyczek zaciąganych przez inne podmioty.

Tabela. Struktura kosztów sprzedaży spółek Grupy JHM DEVELOPMENT w ujęciu asortymentowym

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży w 2014r	Struktura kosztów w 2014r	Koszty sprzedaży w 2013r	Struktura kosztów w 2013r
Materiały i towary	5 272	8,0%	3 191	7,3%
Działalność deweloperska	37 693	57,3%	18 679	42,9%
Sprzedaż usług wynajmu	22 353	34,0%	21 275	48,8%
Sprzedaż pozostałych usług	470	0,7%	437	1,0%
<b>Razem</b>	<b>65 788</b>	<b>100,0%</b>	<b>43 582</b>	<b>100,0%</b>
Z tego do jednostek powiązanych	1 118	1,7%	0	0,0%

Tabela. Rentowność sprzedaży spółek Grupy JHM DEVELOPMENT w ujęciu asortymentowym

Wyszczególnienie	Zysk/strata na sprzedaży w 2014r	Rentowność sprzedaży w 2014r	Zysk/strata na sprzedaży w 2013r	Rentowność sprzedaży w 2013r
Materiały i towary	502	8,7%	464	12,7%
Działalność deweloperska	7 078	15,8%	2 651	12,4%
Sprzedaż usług wynajmu	12 697	36,2%	14 275	40,2%
Sprzedaż pozostałych usług	1 954	80,6%	1 873	81,1%
<b>Razem</b>	<b>22 231</b>	<b>25,3%</b>	<b>19 263</b>	<b>30,8%</b>
Z tego do jednostek powiązanych	602	35,0%	1 734	100,0%

Jak wynika z powyższego zestawienia uzyskany w roku 2014 poziom rentowności sprzedaży dla działalności deweloperskiej, uległ w stosunku do roku poprzedniego poprawie z 12,4% do 15,8%

Natomiast w segmencie komercyjnej sprzedaży usług wynajmu wchodzące w skład grupy JHM DEVELOPMENT spółki Marywilska 44 Sp. z o.o., JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o. odnotowano zmianę rentowności sprzedaży – z 40,2% w roku 2013 do 36,2% w roku 2014, co zaważyło na sumarycznej rentowności sprzedaży – zmniejszenie z 30,8% do 25,3%.

W wymiarze wartościowym wypracowana marża na sprzedaży wzrosła z 19 263 tys. zł do 22 231 tys. zł.

#### JHM DEVELOPMENT S.A.

Na koniec 2014 roku spółka JHM DEVELOPMENT S.A. wraz ze spółką celową JHM 3 Sp. z o.o. posiadała w sprzedaży lokale mieszkalne w 11 zakończonych inwestycjach, obejmujących 15 budynków mieszkalnych oraz 42 domy jednorodzinne (łącznie 459 lokali o powierzchni mieszkalnej

26,3 tys. m<sup>2</sup> PUM). Był to efekt projektów deweloperskich zakończonych w 2014 roku i w latach poprzednich.

Obiekty te zlokalizowane są w miastach małych i średniej wielkości, głównie w centralnej Polsce. Szczegółowe zestawienie jest przedstawione w tabeli poniżej. Tabela obejmuje wszystkie projekty inwestycyjne zrealizowane do dnia 31.12.2014r.

Tabela: Wykaz zrealizowanych projektów deweloperskich oraz liczba lokali sprzedanych na dzień 31.12.2014r

LP	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia PUM w m <sup>2</sup>	Liczba lokali sprzedana	Liczba lokali do sprzedania
1	BRZEZINY ul. Głowackiego	Wielorodzinne	128	6 933	90	38
2	ŻYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego	Wielorodzinne	83	4 409	83	0
3	RUMIA ul. Dębogórska	Wielorodzinne	244	12 987	201	43
4	SKIERNIEWICE ul. Trzcicka	Wielorodzinne	159	8 552	144	15
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności	Wielorodzinne	32	1 790	32	0
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza Wielkiego	Wielorodzinne	34	1 858	26	8
7	HEL ul. Steyera	Apartamenty	106	3 496	18	88
8	BEŁCHATÓW ul. Hubala	Wielorodzinne	125	6 550	90	35
9	SKIERNIEWICE ul. Rawska	Wielorodzinne	172	9 034	105	67
10	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	Domy jednorodzinne	73	10 503	33	40
11	RUMIA ul. Jagiełły/Bony	Domy jednorodzinne	3	486	1	2
12	ŻYRARDÓW ul. Okrzei	Wielorodzinne	88	4 316	30	58
13	KONIN ul. Berylowa	Wielorodzinne	144	7 384	79	65
<b>RAZEM</b>			<b>1 391</b>	<b>78 298</b>	<b>932</b>	<b>459</b>

Spółki Grupy w 2014 roku sprzedały aktami notarialnymi przeniesienia własności 219 lokali mieszkalnych o powierzchni 13,0 tys. m<sup>2</sup> PUM, w porównaniu do 114 lokali sprzedanych w roku 2013 (o powierzchni 6,3 tys. m<sup>2</sup> PUM).

Na dzień 31.12.2014r spółki posiadały na stanie do sprzedaży 459 lokali mieszkalnych w inwestycjach oddanych do użytkowania o łącznej powierzchni 25,5 tys. m<sup>2</sup> PUM.

#### Marywilka 44 Sp. z o.o.

Podstawowym segmentem działalności Spółki jest wynajem powierzchni handlowych. Główny udział w strukturze sprzedaży Spółki stanowi przychód z wynajmu powierzchni oraz związane z tym opłaty eksploatacyjne oraz opłaty za prawa do lokali. Jest to podstawowa działalność prowadzona

przez Spółkę i przychody osiągnięte z tej działalności stanowią 100% sprzedaży. Jednorazowa opłata za prawo do lokali uzależniona od ilości wynajętych lokali.

Rentowność działalności operacyjnej Marywilka Sp. z o.o. w roku 2014 była determinowana malejącą rotacją najemców. Zarząd Spółki podejmował działania mające na celu ustabilizowanie składu najemców i kontynuowaniem współpracy z najemcami, którzy osiągając dobre efekty w swojej działalności handlowej są dobrymi płatnikami czynszu.

Działaniem podejmowanym równoległe do stabilizacji składu najemców były starania o jak najwyższy wskaźnik komercjalizacji powierzchni hal handlowych. Wartość tego wskaźnika na koniec 2014r wyniósł 93%. Jest to dobry wynik uwzględniając poziom koniunktury gospodarczej w 2014 roku oraz wyniki osiągnięte przez głównych konkurentów Spółki. Celem do którego dążyć będzie Spółka w przyszłości jest z jednej strony pełna komercjalizacja powierzchni najmu będącej w jej dyspozycji, a z drugiej powiększenie dostępnej powierzchni poprzez dalszą rozbudowę hal.

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

Przedsięwzięcie, do realizacji którego została powołana Spółka, wiązało się z zakupem gruntu pod obiekt handlowy dla spółki NOMI, podpisaniem umowy ze spółką NOMI oraz przygotowaniem i uruchomieniem budowy. Rok 2014 był kolejnym okresem prowadzenia działalności w obiekcie handlowym zlokalizowanym w Starachowicach.

Wynajem powierzchni handlowych jest podstawowym i jedynym segmentem działalności Spółki.

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

Podstawowym obszarem działalności spółki JHM 2 Sp. z o.o. jest zarządzanie obiektami w Bielsku-Białej i w Rumi wynajętymi na potrzeby sieci handlowej BIEDRONKA oraz innych najemców. Wynajem przez głównego najemcę, sieć BIEDRONKA, odbywa się w oparciu o dziesięcioletnie umowy najmu, zawierające możliwość ich przedłużenia na kolejny okres dziesięcioletni. Umowa najmu reguluje również odpowiedzialność stron za czynności i ponoszone koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w stanie wymaganym do prowadzenia przez najemcę działalności.

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

#### **JHM 3 Sp. z o.o.**

Spółka JHM 3 Sp. z o.o., w 100% zależna od JHM DEVELOPMENT S.A., została powołana jako spółka celowa dla prowadzenia projektu inwestycyjnego w Grupie JHM DEVELOPMENT, co było istotnym warunkiem umowy kredytowej ze strony banku PEKAO S.A. finansującego inwestycję deweloperską w Żyrardowie przy ul. Okrzei 53A. Podstawowymi produktami Spółki są lokale mieszkalne i niemieszkalne w inwestycji deweloperskiej oddanej do użytkowania w czerwcu 2014 roku w Żyrardowie przy ul. Okrzei. Pierwszy etap budowy *Osiedla Okrzejówka* obejmuje jeden budynek wielorodzinny - 88 mieszkań i 19 garaży.

## **4.7. Informacje o rynkach zbytu i dostaw**

### **4.7.1. Odbiorcy**

Ze względu na różne obszary działania spółek Grupy JHM DEVELOPMENT można mówić o dużym zróżnicowaniu ich klientów. I tak w zakresie nabywców lokali mieszkalnych, klienci stanowią

różnorodną grupę niepowiązanych ze sobą podmiotów i osób indywidualnych, w zakresie usług wynajmu powierzchni handlowych klienci są również zróżnicowani zarówno co do wielkości firm handlowych jak i asortymentu oferowanych przez nich towarów i usług.

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

#### **4.7.2. Dostawcy**

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

Nie występuje uzależnienie od żadnego z dostawców.

### **4.8. Perspektywy rozwoju działalności Grupy JHM DEVELOPMENT w latach 2015-2018r**

Podstawowym celem Grupy Kapitałowej niezmiennie pozostaje rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. By osiągnąć ten cel Grupa planuje dalszy rozwój skali działalności deweloperskiej oraz budowę i wynajem dalszych obiektów handlowo-usługowych .

#### **JHM DEVELOPMENT S.A.**

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

Spółka dominująca 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 łatwiej zgromadzić wkład własny na zakup gruntu i rozpoczęcie inwestycji. W takich lokalizacjach często występuje ograniczona konkurencja, a koszt usług i materiałów budowlanych jest znacznie niższy niż w największych aglomeracjach Polski. Przykładem realizacji tej koncepcji są projekty zakończone w miastach takich jak Brzeziny, Rumia, Bełchatów, Konin, Rawa Mazowiecka Skierniewice czy Żyrardów.

Na dzień 31.12.2014r bank ziemi będący w posiadaniu Spółki obejmuje ponad 21,9 ha, przeznaczone pod zabudowę jedno i wielorodzinną.

W omawianym okresie Spółka będzie kontynuowała projekty w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski oraz rozpocznie realizację projektów w dużych miastach takich jak Katowice czy

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

Na lata 2015 – 2018 w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje realizację kolejnych 7 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: Katowice (I etap), Rumia (II etap), Żyrardów (II i III budynek), Konin (II etap), Łowicz (I etap), Brzeziny (IV etap) i Zakopane (w sumie 1 038 lokali o powierzchni użytkowej 50,5 tys. m<sup>2</sup> PUM))

Tabela: Wykaz planowanych i realizowanych projektów deweloperskich do realizacji na lata 2015-2018

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m2	Liczba lokali
1	KATOWICE ul. Pułaskiego Etap I	0,7092	wielorodzinną	11 154	205
2	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	0,8628	wielorodzinną	11 929	237
3	KONIN ul. Cyrkoniowa Etap II	0,7962	wielorodzinną	7 383	144
4	BRZEZINY ul. Głowackiego Etap IV	0,3580	wielorodzinną	2 838	56
5	ŁOWICZ ul. Medyczna	0,2366	wielorodzinną	2 600	50
6	ZAKOPANE ul. Szymony	0,9921	mieszkaniowa i usługowa	8 896	229
7	ŻYRARDÓW ul. Okrzei Etap II i III	0,6168	wielorodzinną	5 738	117
<b>RAZEM</b>		<b>4,5717</b>		<b>50 538</b>	<b>1 038</b>

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

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

#### **Marywilska 44 Sp. z o.o.**

Warunkiem dalszego rozwoju Spółki jest realizacja strategicznego planu najmu, odpowiadającego potrzebom rynku powierzchni handlowych. Zarząd Spółki planuje w 2015r zwiększyć poziom wynajmu do 97% ogólnej powierzchni Centrum, co wpłynie pozytywnie na wyniki finansowe Spółki w najbliższej przyszłości.

Trwające w 2014 roku spowolnienie gospodarcze miało negatywny wpływ na realizację III etapu rozbudowy CH MARYWILSKA 44 o nowy projekt PARK HANDLOWY MARYWILSKA 44 o powierzchni 12 000 m<sup>2</sup> oraz rozbudowę parkingu naziemnego o 5 500 miejsc parkingowych.

Trzeba jednak zauważyć, że w II półroczu 2014r zaobserwowano pozytywne czynniki, które w 2015 roku mogą mieć znaczący wpływ na realizację tego zamierzenia. Pozytywne prognozy dla Polski oraz Europy, spore zainteresowanie ze strony potencjalnych partnerów zainteresowanych rozpoczęciem swojej działalności gospodarczej w sektorze handlu w prężnie rozwijającej się Dzielnicy Białołęka Miasta Stołecznego Warszawy daje podstawy do wiar w pełne powodzenie realizacji rozbudowy CH MARYWILSKA 44. Docelowo obiekty handlowe wraz z infrastrukturą zlokalizowane w Warszawie, przy ul. Marywilska 44 mają osiągnąć 74 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Planowana rozbudowa umocni pozycję Spółki Marywilska 44 w branży na rynku warszawskim oraz krajowym.

Celem Zarządu Spółki w roku 2015 i w latach następnych będzie budowa wartości Spółki oraz skupienie się na sprawdzonym modelu finansowym, który w latach poprzednich przyniósł systematyczny wzrost przychodów oraz zysku netto.

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

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

#### **Spółka celowe JHM 3 Sp. z o.o.**

W spółce JHM 3 Sp. z o.o. w ramach której został zrealizowany projekt deweloperski budowa pierwszego etapu *Osiedla Okrzejówka* w Żyrardowie będą mogły być realizowane kolejne etapy budowy tego osiedla lub inne inwestycje deweloperskie, o ile będzie to istotny wymóg instytucji finansujących przedsięwzięcie. Zarząd nie wyklucza również zakończenia funkcjonowania spółki po sprzedaży mieszkań i zamknięciu prowadzonej inwestycji.

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

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

W latach 2015 – 2018 Spółka dominująca planuje rozpoczęcie nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Katowicach, Rumii, Koninie, Żyrardowie, Brzezinach i Zakopanym) oraz na zakupionych w roku 2014 działkach położonych w Łowiczu, gdzie odbywa się przygotowanie niezbędnych pozwoleń i dokumentacji dla projektu deweloperskiego. Plany te obejmują 1038 jednostek mieszkalnych o powierzchni

użytkowej 50,5 tys. m<sup>2</sup> PUM. Termin rozpoczęcia nowych inwestycji uzależniony będzie od oceny sytuacji rynkowej w segmencie deweloperskim oraz dostępności finansowania realizacji tych inwestycji kredytami bankowymi lub pożyczkami. Są to zamierzenia prowadzone zgodnie z przyjętą strategią w wielu lokalizacjach, które pozwolą na uzupełnianie atrakcyjnej oferty rynkowej Spółki i dadzą możliwość dalszego rozwoju wielkości sprzedaży

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. na planowaną rozbudowę centrum CHT MARYWILSKA 44 zamierza pozyskać finansowanie zewnętrzne. Spółka jest postrzegana na rynku jako wiarygodny partner biznesowy. Plany inwestycyjne Spółki na najbliższe lata przewidują nakłady inwestycyjne na kwotę około 25 mln zł. Spółka zamierza m.in. wybudować w bezpośrednim sąsiedztwie Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 – Park HANDLOWY MARYWILSKA 44 o powierzchni 12 000 m<sup>2</sup>. Termin rozpoczęcia nowych inwestycji uzależniony będzie od oceny sytuacji rynkowej w segmencie handlowym. NA realizację zamierzeń inwestycyjnych Spółka zamierza przeznaczyć środki z wypracowanego zysku, częściowo obciążyć nimi koszty bieżące oraz skorzystać z kredytów bankowych.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że liczba podpisanych długoterminowych umów najmu jest gwarantem utrzymania dotychczasowych wyników finansowych, natomiast pozyskany kapitał zewnętrzny pomoże Spółce zrealizować III etap planowanej inwestycji już w roku 2015.

## **4.10. Czynniki ryzyka**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.10.5. Ryzyko związane z konkurencją w zakresie zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej**

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

Podstawowym asortymentem oferowanym klientom w halach handlowych przy ul. Marywilska 44 jest odzież, obuwie, galanteria skórzana i zabawki w segmencie popularnym. Handlowcy specjalizujący się w sprzedaży ww. artykułów w segmencie popularnym mają do wyboru cały szereg

podmiotów oferujących wynajem powierzchni komercyjnej w Warszawie i jej okolicach, w tym duże hale handlowe zlokalizowane w okolicach Nadarzyna i w Wólce Kosowskiej. Dodatkowo, nie można wykluczyć, iż w przyszłości inne podmioty nie zbudują dużych kompleksów hal handlowych, które będą bezpośrednio konkurować z halami przy ul. Marywilskiej 44 w obrębie m.st. Warszawy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wystąpienie 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.

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

Przychody z działalności deweloperskiej Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. i JHM 3 Sp. z o.o. czerpią ze sprzedaży mieszkań i domów jednorodzinnych. Ze względu na fakt, iż inwestycje deweloperskie są prowadzone w dłuższej perspektywie i nierzadko z kilkuletnim wyprzedzeniem trzeba zakładać ceny sprzedaży wybudowanych nieruchomości, istnieje ryzyko, że podczas realizacji projektu nastąpią istotne zmiany cen mieszkań i domów na danym rynku, w tym istotne spadki cen lokali mieszkalnych i domów. Ceny nieruchomości na danym rynku zależą od szeregu czynników takich jak m.in. ogólna sytuacja gospodarcza rejonu, poziom stopy bezrobocia, ilość lokali mieszkalnych dostępnych do sprzedaży przez innych deweloperów na danym rynku, dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów itd. W przypadku istotnego spadku cen nieruchomości Spółka może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań i domów po zaplanowanych cenach w określonym czasie.

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

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

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

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

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

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

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami, bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółki przeprowadzają analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka dominująca nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, 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 Grupy.

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

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

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

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

#### **4.10.16. 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.

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

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

#### **4.10.18. Ryzyko związane z instrumentami finansowymi**

Spółka celowa JHM 1 Sp. z o.o. z grupy JHM DEVELOPMENT w celu eliminacji ryzyka zmiany stopy procentowej kredytu finansującego budowę inwestycji – pawilonu handlowego dla sieci NOMI stosuje strategię zamiany stóp procentowych i wykorzystuje instrument finansowy, jakim jest transakcja zamiany stóp procentowych (IRS). Kredyt udzielony 25.11.2011r Spółce przez Raiffeisen Bank Polska jest kredytem walutowym udzielonym w walucie euro. Ponieważ w oparciu o umowę dzierżawy czynsz płacony przez najemcę jest w euro, a więc w walucie kredytu, tym samym wyeliminowane zostało ryzyko walutowe powodowane zmianami kursu EUR/PLN.

Transakcja zamiany stóp procentowych IRS została zawarta na okres pięcioletni i w takim okresie Spółka ma zapewnione stałe walutowe koszty odsetkowe oraz jest zabezpieczona przed wzrostem kursu EUR do PLN ponad ustaloną stopę referencyjną banku.

Nie można wykluczyć, że w przyszłości wraz ze wzrostem indeksu EURIBOR wzrośnie stopa referencyjna banku i odbije się to na wzroście kosztów Spółki.

#### 4.10.19. 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.

#### 4.11. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

##### 4.11.1. Kredyty i pożyczki

W roku 2014 spółki grupy JHM DEVELOPMENT korzystały z finansowania kredytami oraz pożyczkami. W roku którego dotyczy sprawozdanie, podpisane zostały wymienione poniżej umowy kredytowe.

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółkę dominującą i spółki zależne w roku 2014 i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów spółek Grupy wg stanu na dzień 31.12.2014r [tys. zł]

Nazwa jednostki	Oprocentowanie	Kwota kredytu	Okres kredytowania	Kwota do spłaty [tys. PLN]	
				część długoterminowa	część krótkoterminowa
ALIOR BANK	WIBOR 3M + marża banku	12 795 PLN	31.12.2016	3 895	81
BZ WBK	WIBOR 3M + marża banku	30 200 PLN	30.06.2015	0	5 019
BS SKIERNIEWICE	8,10%	3 000 PLN	19.05.2015	0	2 993
BS SKIERNIEWICE	8,11%	4 000 PLN	05.11.2015	0	2 568
PKO BP	WIBOR 1M + marża banku	5 000 PLN	26.11.2015	0	2 839
DEUTSCHE BANK PBC	WIBOR 3M + marża banku	33 330 PLN	28.08.2017	9 286	4 179
DEUTSCHE BANK PBC	WIBOR 3M + marża banku	3 500 PLN	15.07.2014	0	1 382
PEKAO S.A.	WIBOR 1M + marża banku	10 200 PLN	31.07.2016	406	696
ALIOR BANK	WIBOR 3M + marża banku	3 000 PLN	31.12.2026	2 227	529
ALIOR BANK	WIBOR 3M + marża banku	8 500 PLN	31.12.2026	6 171	174
ALIOR BANK	WIBOR 3M + marża banku	1 850 PLN	31.03.2015	0	304
RAIFFEISEN BANK POLSKA	EURIBOR 3M + marża banku	3 200 EUR	20.10.2021	11 554	739
<b>RAZEM</b>				<b>33 539</b>	<b>21 503</b>

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



**POŻYCZKI UDZIELONE**

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła pożyczki spółce zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w kwocie 2,0 mln zł z przeznaczeniem na bieżącą działalność.

Tabela: Pożyczki udzielone przez JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2014r [tys. zł]

Lp	Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Kwota pozostała do spłaty	Oprocentowanie	Termin spłaty	Przeznaczenie
1	JHM 1 Sp. z o.o.	2 000	661	WIBOR 1M + 1,8%	30.06.2015	Działalność bieżąca
2	JHM 3 Sp. z o.o.	200	169	WIBOR 1M + 1,8%	30.06.2015	Działalność bieżąca
<b>RAZEM</b>			<b>830</b>			

**4.11.2. Poręczenia i gwarancje**

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. udzieliła poręczeń na rzecz spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o., JHM2 Sp. z o.o. i JHM 3 Sp. z o.o. Poręczenia dotyczą kredytów zaciągniętych przez te spółki na działalność inwestycyjną.

Tabela: Poręczenia i gwarancje zapłaty wierzytelności udzielone przez JHM DEVELOPMENT SA na 31.12.2014r

Lp	Na czyją rzecz	Wartość zabezpieczenia	Wartość zobowiązania na dzień 31.12.2014r	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Tytuł
1	JHM 1 Sp. z o.o.	4 800 tys. EUR	4 800 tys. EUR	20-10-2021	Gwarancja z tytułu kredytu - RAIFFEISEN Bank Polska
2	JHM 2 Sp. z o.o.	8 500 tys. PLN	6 345 tys. PLN	31-12-2026	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK SA
3	JHM 2 Sp. z o.o.	3 000 tys. PLN	2 756 tys. PLN	31-12-2026	Poręczenie kredytu na rzecz ALIOR BANK SA
4	JHM 3 Sp. z o.o.	20 400 tys. PLN	1 102 tys. PLN	31-07-2016	Poręczenie kredytu na rzecz PEKAO SA

Spółka zależna Marywilska 44 Sp. z o.o. udzieliła gwarancji bankowych celem zabezpieczenia zapłaty czynszu dla Miejskiego Przedsiębiorstwa Robót Ogrodniczych S. z o.o. oraz dla Zarządu Gospodarowani Nieruchomościami Dzielnicy Białołęka m. St. Warszawy. Ponadto udzielono poręczenia umowy faktoringu spółce MIRBUD S.A.

Tabela: Poręczenia i gwarancje udzielone przez Marywilska 44 Sp. z o.o. stan na 31.12.2014

Lp	Na czyją rzecz	Termin wygaśnięcia zobowiązania	Wartość gwarancji	Wartość zobowiązania na 31.12.2014	Waluta	Tytuł
1	Deutsche Bank PBC SA	15-03-2016	1 800	1 800	PLN	Gwarancja z tytułu kredytu na rzecz Deutsche Bank PBC

Pozostałe spółki grupy JHM DEVELOPMENT nie udzielały poręczeń i gwarancji.

#### 4.12. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

Kapitał akcyjny w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. do dnia 23 września 2014 r. wynosił 125 000 000,00 zł (sto dwadzieścia pięć milionów złotych) i podzielony był na 125 000 000 akcji na okaziciela o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w pełni opłaconych.

W dniu 24 września 2014 roku, Uchwałą nr 3/09/2014, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników JHM DEVELOPMENT S.A. obniżyło kapitał zakładowy spółki JHM DEVELOPMENT S.A. o kwotę 62 500 000 zł, z kwoty 125 000 000 zł do kwoty 62 500 000 zł. Obniżenie kapitału zakładowego Spółki nastąpiło poprzez zmniejszenie wartości nominalnej akcji Spółki z dotychczasowej kwoty 1,00 zł do kwoty 0,50 zł za każdą akcję. W związku z obniżeniem kapitału zakładowego Spółki, wkłady wniesione na kapitał zakładowy przez akcjonariuszy nie będą im zwracane w żadnej formie. Środki powstałe z obniżenia kapitału zakładowego zostały przekazane na kapitał zapasowy Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. Obniżenie kapitału zakładowego nastąpiło w celu dostosowania ceny nominalnej akcji do ceny rynkowej akcji notowanych na rynku Giełdy Papierów Wartościowych.

W dniu 24 września 2014 roku Uchwałą nr 3/09/2014, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników JHM DEVELOPMENT S.A. podwyższyło kapitał zakładowy spółki JHM DEVELOPMENT S.A. o kwotę 110 500 000 zł, z kwoty 62 500 000 zł do kwoty 173 000 000 zł, poprzez emisję 221 000 000 nowych akcji o wartości nominalnej 0,50 zł każda, w tym: 208 512 500 akcji serii C oraz 12 487 500 akcji serii D.

W dniu 17.11.2014r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników JHM DEVELOPMENT S.A. podjęło uchwałę w sprawie scalenia (połączenia) akcji Spółki poprzez oznaczenie nowej serii A1 dotychczasową serią A, B i D, natomiast oznaczenie nowej serii A2 dotychczasową serią C oraz ustalenie nowej wartości nominalnej każdej z akcji nowych serii A1 i A2 w wysokości 2,50 zł w miejsce dotychczasowej 0,50 zł, a także zmniejszenie proporcjonalnie ogólną liczbę akcji z liczby 346 000 000 do liczby 69 200 000, przy zachowaniu niezmienionej wysokości kapitału zakładowego.

W następstwie dokonanego scalenia kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2014r. wynosi 173 000 000,00 (sto siedemdziesiąt trzy miliony) złotych i dzieli się na 69 200 000 (sześćdziesiąt dziewięć milionów dwieście tysięcy) akcji zwykłych serii A1 i A2 o wartości nominalnej 2,50 zł (dwa złote i pięćdziesiąt groszy) każda.

W roku 2014 Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. podwyższyła kapitał własny o 35 000 tys. zł emitując 700 000 udziałów po cenie 50,- zł za jeden udział. Wpłacony kapitał został przeznaczony na spłatę zobowiązań Spółki (pożyczka wraz z odsetkami, zwrot kaucji oraz częściowo na nową inwestycję). W roku 2014 udział zobowiązań w pasywach ogółem zmniejszył się w badanym okresie.

Na dzień 31.12.2014r kapitał własny wynosi 70 000 tys. zł i dzieli się na 1 339 800 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,- zł za jeden udział.

W dniu 26.11.2014r Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Marywilska 44 uchwałą nr 1 wyraziło zgodę na nabycie udziałów w liczbie 60 200 udziałów od Spółki Kupiec Warszawski Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w celu dobrowolnego umorzenia bez obniżenia wysokości kapitału własnego. Rejestracja w KRS nastąpiła 10.01.2015r.

#### **4.13. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.**

W 2014r Grupa Kapitałowa JHM DEVELOPMENT S.A., ani spółki z Grupy nie publikowały prognoz wyników na 2014r.

##### **4.13.1. Zarządzanie zasobami finansowymi**

W 2014r Spółki Grupy terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Spółki jest w 80% finansowana ze środków własnych. Finansowanie projektów deweloperskich i komercyjnych odbywa się głównie kredytami bankowymi.

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

Dla działalności wynajmu powierzchni handlowych przez spółką Marywilska 44 Sp. z o.o. stabilność wpływów jest zapewniona ze względu na współpracę z dużą liczbą najemców, których wypłacalność jest weryfikowana poprzez ścisłą kontrolę terminowości płatności czynszów i kontrolę dotychczasowej współpracy. Rosnąca rozpoznawalność Centrum Hal Targowych przekłada się na rosnącą liczbę klientów odwiedzających Centrum, a poprzez stabilizację dochodów handlowych kupców stabilizuje przychody Spółki.

## **5. ZNACZĄCE UMOWY**

### **5.1. Umowy ubezpieczenia**

Spółki grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT wchodzące wraz ze spółką dominującą do grupy MIRBUD S.A. korzystają z umowy ramowej podpisanej z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo-Hestia S.A. zawartej w dniu 27.03.2014 r. „Umowa Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 8/MIRBUD/2014”. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2014 r. do 31.03.2015r.

Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia, spółka dominująca JHM DEVELOPMENT S.A. oraz jej spółki zależne JHM 1 Sp. z o.o., JHM 2 Sp. z o.o. i JHM 3 Sp. z o.o. zawierają szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą ich działalności.

### **5.2. Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy**

W okresie, który obejmuje sprawozdanie zawarto następujące znaczące umowy:

- W dniu 27.01.2014r Spółka dokonała sprzedaży pawilonu handlowego położonego w Zabrze przy ul. Henryka Jordana. Zgodnie z zapisami umowy kredytowej z bankiem PKO BP część środków pochodzących ze sprzedaży obiektu zostały przeznaczone na spłatę części kredytu inwestycyjnego związanej z tym obiektem. Transakcja ta wpłynęła na zmniejszenie poziomu zadłużenia Spółki, jak również na wysokość przychodów z czynszów najmu w roku 2014 i w latach przyszłych.

- W dniu 28.01.2014r JHM DEVELOPMENT S.A. podpisała aneks do umowy spółki dominującej z SUN&SNOW Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na podstawie którego 28.02.2014r przekazano kolejne 21 apartamentów w obiekcie FOKA w Helu. Łączna liczba apartamentów przeznaczonych na wynajem wynosi 52 lokale. Zwiększenie liczby wynajmowanych lokali wpłynie na wzrost przychodów Spółki z tytułu wynajmu luksusowych apartamentów w tej nadmorskiej miejscowości w roku 2014.
- W dniu 06.06.2014r MARYWILSKA 44 Sp. z o. o. zawarła z MIRBUD S.A. umowę na wykonanie rozbudowy CHT o zespół wejść i biura wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w postaci dróg, ciągów pieszo-jezdnich, instalacji wewnętrznej, instalacji zewnętrznej na koniec 2014 roku inwestycja została zakończona.
- W dniu 13.06.2014r MARYWILSKA 44 Sp. z o. o. zawarła z Miastem Stołecznym Warszawa umowę dzierżawy gruntu na którym zlokalizowany jest budynek CHT MARYWILSKA 44. Akt notarialny nr 2671/2014 z dnia 13.06.2014r. Umowa zawarta jest na okres 22 lat tj. do dnia 31.08.2036r.
- W dniu 02.07.2014r Zarząd spółki JHM 2 Sp. z o.o. podpisał umowę sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości Istebna zabudowanej pawilonem handlowym wynajmowanym przez Jeronimo Martins Polska S.A. na potrzeby prowadzenia działalności handlowej w ramach sieci BIEDRONKA. Zgodnie z zapisami umowy kredytowej z bankiem PKO BP część środki pochodzących ze sprzedaży obiektu została przeznaczona na spłatę części kredytu inwestycyjnego związanej z tym obiektem. Transakcja ta wpłynie na zmniejszenie poziomu zadłużenia Spółki, jak również na wysokość przychodów z czynszów najmu w kolejnych miesiącach roku 2014 oraz w latach przyszłych. Dzięki transakcji Spółka uzyskuje kapitał obrotowy pozwalający na wkład własny w realizację kolejnych projektów inwestycyjnych

W roku, którego dotyczy sprawozdanie, Spółka dominująca podpisała wymienione poniżej umowy kredytowe.

- W dniu 14.05.2014r spółka JHM DEVELOPMENT S.A. podpisała z Bankiem Spółdzielczym w Skierniewicach umowę kredytu obrotowego, w ramach której Bank udzielił Spółce kredytu w kwocie 4,0 mln zł z przeznaczeniem na częściowy wykup obligacji. Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką łączną do kwoty 8,0 mln zł na nieruchomościach położonych w Helu przy ul. Steyera oraz w Rawie Mazowieckiej przy ul Kazimierza Wielkiego i Katowickiej.
- W dniu 27.06.2014r spółka MARYWILSKA 44 Sp. z o. o. podpisała aneks do umowy z Deutsche Bank PBC S.A. dotyczący linii gwarancyjnej z terminem do roku 2017 w celu zabezpieczenia zobowiązań z tytułu zawartych umów dzierżawy.
- W dniu 23.09.2014r Spółka podpisała z ALIOR BANK następujące umowy kredytowe:
  - a) Umowę kredytu inwestycyjnego z przeznaczeniem na spłatę kredytu zaciągniętego w roku 2012 w banku PKO BP, dotyczącego inwestycji spółki w pawilon handlowy położony w Bielsku-Białej, z przeznaczeniem na wynajem, gdzie głównym najemcą branży spożywczej jest sieć handlowa BIEDRONKA.
  - b) Umowę kredytu inwestycyjnego z przeznaczeniem na finansowanie kosztów budowy galerii handlowej „Centrum Janowo” położonego w Rumi przy ul. Dębogórskiej, z przeznaczeniem na wynajem, gdzie głównym najemcą branży spożywczej jest sieć handlowa BIEDRONKA.

- c) Umowę kredytu odnawialnego z przeznaczeniem na finansowanie płatności z tytułu podatku VAT związanego z inwestycją budowy galerii handlowej *Centrum Janowo* położonego w Rumi przy ul. Dębogórskiej.
- o W dniu 26.11.2014r spółka JHM DEVELOPMENT S.A. uzyskała w Banku PKO BP przedłużenie na kolejny okres 12 -miesięczny kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym wysokości 2,9 mln zł, z przeznaczeniem na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności. Zabezpieczeniem kredytu stanowią hipoteki na posiadanych nieruchomości w Łodzi ul. Jugosłowiańska do kwoty 13 mln złotych

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

Nie wystąpiły zdarzenia lub umowy zawarte po dniu na które 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 powiązanymi zawierane na innych warunkach niż rynkowe przez spółkę lub jednostkę od niej zależną.

## **7. OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE**

Spółki Grupy JHM DEVELOPMENT w roku 2014 nie publikowały prognoz wyników finansowych.

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

Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A., jako jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w procesie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, które są przygotowywane i publikowane przez jednostkę dominującą, zgodnie z zasadami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19.02.2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitenta papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Założeniem efektywnego systemu kontroli wewnętrznej w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej sporządzane są przez Głównego Księgowego. W procesie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej jednym z podstawowych elementów kontroli jest badanie rocznego sprawozdania finansowego i przegląd półrocznego sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta celem wyrażenia przez niego w opinii i raporcie, czy

sprawozdanie finansowe jest prawidłowe oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej, jak też jej wynik finansowy. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej z opinią biegłego rewidenta przedstawiane jest Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy do zatwierdzenia.

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

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

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 31 grudnia 2014 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 01.01.2014r do 31.12.2014r.**

Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy nr 9/2014 z dnia 20 maja 2014 zysk netto Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. za 2013 rok w kwocie 1 016 585,71 zł został przeznaczony na kapitał zapasowy Spółki

Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. z dnia 30.04.2014r zysk netto za 2013 rok w kwocie 3 165 487,67 zł został przeznaczony na kapitał zapasowy Spółki.

#### **9.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży udziałów**

W raportowanym okresie zdarzenia nie wystąpiły.

#### **9.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy**

##### **JHM DEVELOPMENT S.A.**

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2014r. wynosił 173 000 000 zł ( sto siedemdziesiąt trzy miliony złotych) i dzielił się na 69 200 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każdy.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego JHM DEVELOPMENT S.A. na 31.12.2014r

LP	Seria akcji	Liczba akcji	Cena nominalna	Kapitał zarejestrowany w tys. PLN	Sposób pokrycia	Data rejestracji
1	A1	27 497 500	2,50 zł	27 497,5	gotówka	21.11.2014
2	A2	41 702 500	2,50 zł	41 702,5	gotówka	21.11.2014
	<b>RAZEM</b>	<b>69 200 000</b>		<b>69 200,0</b>		

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31.12.2014r

Nazwa	Liczba akcji	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	59 707 787	86,28%
Jerzy Mirgos	3 906 824	5,65%
Pozostali akcjonariusze	5 585 389	8,07%
<b>Razem</b>	<b>69 200 000</b>	<b>100,0%</b>

### Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej

W dniu 29.06.2011 Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny JHM DEVELOPMENT S.A. wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie i dopuszczenie akcji serii A i B do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych. Uchwałą nr 1031/2011 z dnia 05.08.2011r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dopuścił do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcje zwykłych na okaziciela serii A i B spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

W dniu 24.09.2014 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT podjęło uchwałę nr 3/09/2014 w sprawie: obniżenia kapitału zakładowego Spółki z jednoczesnym podwyższeniem kapitału zakładowego w drodze nowej emisji akcji serii C i D, pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji C i D, zmiany Statutu Spółki oraz dematerializacji akcji serii C i D obejmowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego. Kapitał zakładowy Spółki został obniżony o kwotę 62,5 mln zł, tj. z kwoty 125,0 mln do kwoty 62,5 mln zł. Obniżenie kapitału zakładowego Spółki nastąpiło poprzez zmniejszenie wartości nominalnej każdej akcji Spółki z dotychczasowej kwoty 1,00 zł do kwoty 0,50 zł każda akcja. Środki powstałe z obniżenia kapitału zakładowego zostały przekazane na kapitał zapasowy Spółki. Obniżenie kapitału zakładowego Spółki miało na celu dostosowania ceny nominalnej akcji do ceny rynkowej akcji notowanych na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie.. W ramach tej samej uchwały dokonane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o kwotę 110,5 mln zł, tj. z kwoty 62,5 mln zł do kwoty 173,0 mln zł w drodze emisji 221.000.000 nowych akcji, w tym: 208.512.500 akcji serii C, o wartości nominalnej 0,50 zł każda, oraz 12.487.500 akcji serii D, o wartości nominalnej 0,50 zł każda.

W dniu 17.11.2014 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT podjęło uchwałę nr 3/11/2014 w sprawie: scalenia (połączenia) akcji Spółki, zmiany Statutu Spółki oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania czynności dla przeprowadzenia scalenia (połączenia) akcji Spółki. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna, na podstawie art. 430 Kodeksu spółek handlowych, oznaczyło nową serią A1 wszystkie akcje zwykłe na okaziciela Spółki dotychczasowych serii A, B i D, natomiast serią A2 oznaczyło wszystkie akcje zwykłe na okaziciela Spółki dotychczasowej serii C oraz ustaliło nową wartość nominalną każdej z akcji Spółki tak utworzonych nowych serii A1 i A2 w wysokości 2,50 zł w miejsce dotychczasowej wartości nominalnej akcji Spółki wynoszącej 0,50 zł oraz zmniejszyło proporcjonalnie ogólną liczbę akcji JHM DEVELOPMENT Spółka Akcyjna wszystkich serii z liczby 346.000.000 do liczby 69.200.000, przy zachowaniu niezmienionej wysokości kapitału zakładowego (scalenie akcji).

W dniu 18.12.2014r po zakończeniu procesu scalenia akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wznowione zostały notowania dopuszczonych do obrotu akcji Spółki serii A1 w ilości 27.497.500 sztuk.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, od dnia 12.02.2015r zgodnie z §19 ust. 1 Regulaminu Giełdy do obrotu giełdowego na rynku równoległym dopuszczonych jest 41.702.500 akcji zwykłych na okaziciela serii A2 spółki JHM DEVELOPMENT S.A., o wartości nominalnej 2,50 zł każda. Nadto na podstawie § 38 ust. 1 i 3 Regulaminu Giełdy, Zarząd Giełdy uchwałę nr 138/2015 z dnia 10.02.2015 postanowił wprowadzić z dniem 12.02.2015r w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym akcje serii A2, po dokonaniu przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 12.02.2015r rejestracji tych akcji i oznaczenia ich kodem "PLJHMDL00018".

#### **Marywilka 44 Sp. z o.o.**

W dniu 28.08.2014r. Rada Nadzorcza spółki JHM DEVELOPMENT S.A. podjęła uchwałę o wyrażeniu zgody na objęcie 700 000 sztuk nowych udziałów o wartości 50 zł każdy, w Spółce zależnej Marywilka 44 Sp. z o.o. w podwyższonym kapitale zakładowym i pokrycie ich wkładem pieniężnym w kwocie 35 000 tys. zł.

W dniu 02.09.2014r. na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników Marywilka 44 Sp. z o.o., nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. poprzez zwiększenie liczby udziałów o 700 000 sztuk po 50 zł.

Do dnia 04.09.2014r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. dokonała zapłaty w pełnej wysokości na zakup udziałów spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. Podwyższenie kapitału zakładowego w Spółce Marywilka 44 Sp. z o.o. zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 24.11.2014r.

W dniu 26.11.2014r Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. uchwałę nr 1 wyraziło zgodę na nabycie udziałów w liczbie 60 200 od Spółki Kupiec Warszawski Sp. z o.o. w upadłości w celu ich dobrowolnego umorzenia bez obniżania wysokości kapitału własnego.

Na dzień 31.12.2014r. jedynym udziałowcem Spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. jest JHM DEVELOPMENT S.A. posiadającym 1 339 800 sztuk udziałów o wartości 66 990 tys. zł, natomiast wartość kapitału zakładowego wynosi 70 000 tys. zł.



Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilka Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 roku

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	1 339 800	100,00%
<b>Razem</b>	<b>1 339 800</b>	<b>100,00%</b>

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

Na dzień 31.12.2014 r. kapitał podstawowy Spółki JHM 1 wynosił 5 400 000 zł (pięć milionów czterysta tysięcy złotych) i dzielił się na 108 000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 1 Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 roku

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	108 000	100,00%
<b>Razem</b>	<b>108 000</b>	<b>100,00%</b>

**JHM 2 Sp. z o.o.**

Na dzień 31.12.2014 r. kapitał podstawowy Spółki JHM 2 wynosił 10 300 tys. zł (dziesięć milionów trzysta tysięcy złotych) i dzielił się na 206 000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 2 Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 roku

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	206 000	100,00%
<b>Razem</b>	<b>206 000</b>	<b>100,00%</b>

**JHM 3 Sp. z o.o.**

Na dzień 31.12.2014 r. kapitał podstawowy Spółki JHM 3 wynosił 6 500 tys. zł (sześć milionów pięćset tysięcy złotych) i dzielił się na 130 000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 3 Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2014 roku

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	130 000	100,00%
<b>Razem</b>	<b>130 000</b>	<b>100,00%</b>

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

Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2014 roku przedstawia się następująco:

*Tabela: Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12. 2014*

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba posiadanych akcji w %
Halina Mirgos	Prezes Zarządu	99 398 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 248 495 zł	0,14%
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu	3 906 824 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 9 767 060 zł	5,65%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	8 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda akcja o łącznej wartości 20 000 zł	0,01%
<b>RAZEM</b>		<b>4 014 222</b>	<b>5,80%</b>

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

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

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

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

W okresie od kwietnia do lipca 2014 roku Spółka JHM Development wykupiła wszystkie Obligacje na łączną kwotę 11 000 tys. zł.

Na dzień 31.12.2014r. nie występuje zobowiązanie finansowe z tytułu emisji obligacji.

## 9.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za rok 2014

W roku 2014 nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej Spółek.

## 9.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

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

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

### JHM DEVELOPMENT S.A.

Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2014 do 31.12.2014 przedstawia poniższa tabela:

*Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2014 – 31.12.2014*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Halina Mirgos	Prezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu

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

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2014 – 31.12.2014*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Agnieszka Mazur	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	Członek Rady Nadzorczej
Jarosław Karasiński	Członek Rady Nadzorczej

### Marywilka 44 Sp. z o.o.

Skład oraz zmiany w składzie Zarządu spółki zależnej Marywilka 44 Sp. z o.o. w roku 2014 przedstawiono poniżej:

*Tabela: Skład Zarządu Marywilka 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2014 – 31.12.2014*

Imię i nazwisko	Stanowisko
Małgorzata Konarska	Prezes Zarządu
Danuta Siwiak	Członek Zarządu
Piotr Taras	Członek Zarządu (od 27.11.2014)
Stanisław Orpel	Członek Zarządu (od 01.01.2014 do 26.11.2014)
Paweł Pystkowski	Członek Zarządu (od 01.01.2014 do 31.03.2014)
Waldemar Lenczewski	Członek Zarządu (od 01.04.2014 do 26.11.2014)

Skład oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej spółki zależnej Marywilska 44 Sp. z o.o. w roku 2014 przedstawiono poniżej:

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2014 – 31.12.2014*

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Stanowisko</b>
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski	Członek Rady Nadzorczej
Sławomir Barej	Członek Rady Nadzorczej (od 01.01.2014 do 31.03.2014)
Zbigniew Woszczyło	Członek Rady Nadzorczej (od 01.01.2014 do 31.03.2014)
Grażyna Chojnacka	Członek Rady Nadzorczej (od 01.04.2014 do 26.11.2014)
Barbara Sędek	Członek Rady Nadzorczej (od 01.04.2014 do 26.11.2014)

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

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2014 – 31.12.2014 pozostawał niezmienny:

**Halina Mirgos – Prezes Zarządu**

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

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

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2014 – 31.12.2014 pozostawał niezmienny:

**Halina Mirgos – Prezes Zarządu**

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

#### **JHM 3 Sp. z o.o.**

Skład Zarządu Spółki zależnej JHM 3 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2014 – 31.12.2014 pozostawał niezmienny:

**Halina Mirgos – Prezes Zarządu**

Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

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

Pomiędzy głównym akcjonariuszem jednostki dominującej MIRBUD SA posiadającej 86,28 % akcji JHM DEVELOPMENT S.A. Panem Jerzym Mirgos, a Prezesem Zarządu Panią Haliną Mirgos występują

powiązania rodzinne. Pani Halina Mirgos jest matką Pana Jerzego Mirgos. Pani Halina Mirgos ponadto jest akcjonariuszem Emitenta, posiada 0,14% (na dzień sporządzania sprawozdania) w kapitale zakładowym Spółki

## 9.6. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Spółce dominującej uzyskanego w okresie 01.01.2014r – 31.12.2014r przedstawia poniższa tabela .

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki dominującej w roku 2014

Nazwa organu	Świadczenia z tytułu powołania	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm.	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Halina Mirgos	360	0	0	0	0	360
Jerzy Mirgos	300	0	0	0	0	300
Dariusz Jankowski	18	0	0	0	0	18
Waldemar Borzykowski	12	0	0	0	0	12
Agnieszka Bujnowska	14	0	0	0	0	14
Agnieszka Mazur	12	0	0	0	0	12
Andrzej Zakrzewski	12	0	0	0	0	12
Jarosław Karasiński	12	0	0	0	0	12
<b>łącznie</b>	<b>740</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>740</b>

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilka 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2014r – 31.12.2014r przedstawia poniższa tabela

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilka Sp. z o.o. w roku 2014

Nazwa organu	Świadczenia z tytułu powołania	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterm	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	łącznie
Zarząd	492	0	0	0	0	492
Rada Nadzorcza	125	0	0	0	0	125
<b>łącznie</b>	<b>617</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>617</b>

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 1 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie od 01.01.2014r do 31.12.2014r przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 1 Sp. z o.o. w roku 2014 w tys. PLN

Nazwa organu	Świadczenia z tytułu powołania	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterem	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Halina Mirgos	4	0	0	0	0	4
<b>łącznie</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM 2 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie od 01.01.2014r do 31.12.2014r przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających JHM 2 Sp. z o.o. w roku 2014 w tys. PLN

Nazwa organu	Świadczenia z tytułu powołania	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długoterem	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Halina Mirgos	4	0	0	0	0	4
<b>łącznie</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

Zarząd w spółce celowej JHM 3 Sp. z o.o. w okresie od 01.01.2014r do 31.12.2014r nie pobierał wynagrodzenia.

### 9.7. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi.

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

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

### 9.10. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy JHM DEVELOPMENT na dzień 31.12.2014r przedstawia poniższa tabela

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy JHM DEVELOPMENT

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę
JHM DEVELOPMENT S.A.	18
Marywilska 44 Sp. z o.o.	12
JHM 1 Sp. z o.o.	1
JHM 2 Sp. z o.o.	1
JHM 3 Sp. z o.o.	0

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

W Spółkach Grupy w okresie od 01.01.2014r do dnia 31.12.2014r nie zanotowano i nie prowadzi się aktualnie spraw związanych z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niezdolności do pracy, rozwiązania umowy o pracę, naruszenia obowiązków ustawowych lub z tytułu odpowiedzialności za cudze czyny. Spółki wypełniają wszelkie przewidziane przez przepisy prawa pracy obowiązki pracodawcy wobec zatrudnionych pracowników.

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

W dniu 23.07.2014r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła umowy o przegląd skróconego, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres 01.01.2014r – 30.06.2014r ze spółką BGGM AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisaną pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

W dniu 29.12.2014r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła umowy o badanie i ocenę sprawozdania finansowego Spółki oraz sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za rok 2014 ze spółką BGGM AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisaną pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Zgodnie uchwałą nr VIII/2014 z dnia 09.04.2014r w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania i przeglądu sprawozdań finansowych Spółki za rok 2014, Zarząd spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. zawarł umowę ze spółką BGGM AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisaną pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

W okresie od 01.01.2014r. do 31.12.2014r. w spółce dominującej i w jednostkach zależnych ogółem wypłacono wynagrodzenie dla biegłych rewidentów w kwocie 74 tys. zł.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego nie świadczył innych usług na rzecz Spółki

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

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

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



## **10. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A.**

Zgodnie z § 29 ust. 5 Regulaminu Giełdy (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień -01 stycznia 2014r) przyjętych Uchwałą Nr 12/1170/2007 Rady Giełdy z dnia 4 lipca 2007 roku w sprawie uchwalenia „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” wraz ze zmianami (uchwała nr 17/1249/2010 z 19 maja 2010r) określająca zakres i strukturę raportu dotyczącego stosowania zasad ładu korporacyjnego przez spółki, Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. prezentuje raport dotyczący stosowania zasad ładu korporacyjnego w 2014 roku.

Oświadczenie o stosowaniu w spółce JHM DEVELOPMENT SA zasad ładu korporacyjnego w roku 2014 zostało sporządzone zgodnie z treścią § 91 ust. 5 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 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.**

JHM DEVELOPMENT S.A. podlega zbiorowi zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre praktyki spółek notowanych na GPW”, który został przyjęty przez Radę Nadzorczą Giełdy Papierów Wartościowych w dniu 19.10.2011 roku, zmieniony Uchwałą nr 19/1307/2012 Rady Giełdy z dnia 21.11.2012r.

Tekst jednolity, uwzględniający wzmiankowane powyżej zmiany, stanowi załącznik do Uchwały Nr 19/1307/2012 z dnia 21.11.2012 roku i jest dostępny publicznie na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie w sekcji poświęconej Zasadom Ładu Korporacyjnego: <http://www.corp-gov.gpw.pl/publications.asp>

### **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 2014 stosowała zasady „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” (Tekst jednolity stanowi załącznik do Uchwały 19/1307/2012 Rady Nadzorczej Giełdy z dnia 21 listopada 2012 r.), z odstępstwami o których Emitent poinformował w raporcie nr 1/2014 EBI z dnia 12.03.2014r.

Odstępstwa dotyczą następujących zasad:

- zasady ujętej w części I pkt 12 Dobrych Praktyk dotyczącej zapewnienia akcjonariuszom możliwości wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.
- zasady ujętej w części II pkt 1, ppkt 9a Dobrych Praktyk o prowadzeniu przez Spółkę korporacyjnej strony internetowej i zamieszczaniu na niej, oprócz informacji wymaganych przez przepisy prawa, podpunkt 9a) zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.

- zasady ujętej w części IV pkt 10 Dobrych Praktyk dotyczącej zapewnienia przez Emitenta akcjonariuszom możliwości udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:

1. transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
2. dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.

Aktualnie Statut Emitenta nie umożliwia akcjonariuszom ich aktywnego uczestnictwa w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, w tym możliwości wypowiedzenia się akcjonariusza przebywającego w innym miejscu niż miejsce posiedzenia (komunikacja dwustronna) oraz transmisji on-line obrad walnego zgromadzenia.

Zdaniem Emitenta dotychczasowa forma organizacji obrad walnego zgromadzenia w sposób wystarczający zabezpiecza interesy wszystkich akcjonariuszy.

Wyłączając stosowanie powyższych zasad Emitent kieruje się:

- zagrożeniami natury prawnej, które mogą mieć wpływ na niezakłócony przebieg walnego zgromadzenia oraz rzetelny przepływ informacji podczas takiej komunikacji.
- koniecznością zabezpieczenia ciągłego i nieprzerwanego strumienia transmisji on-line w obie strony, co z ekonomicznego punktu widzenia wiąże się z koniecznością ponoszenia dodatkowych znacznych kosztów związanych w organizacją zaplecza teletechnicznego.
- wolą zabezpieczenia wizerunku osób biorących udział w walnym zgromadzeniu.

Emitent nadto informuje, że nie będzie zamieszczał na swojej stronie internetowej zapisu z przebiegu obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo, po jego zakończeniu, zgodnie z zasadą zawartą w części II pkt 9a Dobrych Praktyk. Uchwały podjęte na walnym zgromadzeniu są niezwłocznie publikowane przez Emitenta w formie raportów bieżących oraz zamieszczane na stronie internetowej Emitenta.

Tym niemniej, Emitent nie wyklucza możliwości stosowania ww. zasad w przyszłości.

Zgodnie z zasadami dotyczącymi dobrych praktyk stosowanych przez członków rad nadzorczych Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. informuje, iż w ramach Rady Nadzorczej Spółki w roku 2014 Komitet Audytu w następującym składzie: Waldemar Borzykowski – Przewodniczący Komitetu Audytu, Jarosław Karasiński – Członek Komitetu Audytu, Agnieszka Józwiak – Sekretarz Komitetu Audytu. Członkiem Komitetu Audytu spełniającym warunki niezależności i posiadającym kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości, przewidziane w Ustawie jest Pan Waldemar Borzykowski.

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

Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

Nadzór merytoryczny nad przygotowaniem jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych pełni Dyrektor Ekonomiczno-Finansowy. Za sporządzenie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiedzialna jest Główny Księgowy Spółki.

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”)

Sprawozdania skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe JHM DEVELOPMENT S.A. podlegają przeglądowi lub badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta.

#### 10.4. Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

Według stanu na dzień 31.12.2014r. 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 31.12.2014r

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	3 906 824	5,65%	3 906 824	5,65%
Pozostali akcjonariusze	5 585 389	8,07%	5 585 389	8,07%
<b>RAZEM</b>	<b>69 200 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>69 200 000</b>	<b>100,00%</b>

#### 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 WZ 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.

Uchwał 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 zdjęcia 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 następnymi 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**

W okresie od 01.01.2014r do 31.12.2014r Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. był dwuosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. pełniła pani Halina Mirgos, a funkcję Wiceprezesa Zarządu pan Jerzy Mirgos.

Zgodnie z § 29 Statutu Zarząd składa się z 1 (jednego) do 3 (trzech) 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.

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 lub jednego członka Zarządu z prokurentem.

## **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 2014 Rada Nadzorcza pełniła swoje obowiązki w następującym składzie:

1. Dariusz Jankowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Waldemar Borzykowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Agnieszka Bujnowska – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Agnieszka Józwiak – Członek Rady Nadzorczej
5. Andrzej Zakrzewski – Członek Rady Nadzorczej
6. Jarosław Karasiński – 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 02.03.2011r. 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 wnioski 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 powiązany 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 finansowego 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.