

# JHM DEVELOPMENT S.A.

---

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
OBEJMUJĄCE OKRES  
OD 01 STYCZNIA 2019 DO 31 GRUDNIA 2019**





## SPIS TREŚCI

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	7
2.	DZIAŁALNOŚĆ JHM DEVELOPMENT S.A. ....	7
2.1.	Opis Spółki i przedmiot działalności. ....	7
3.	SYTUACJA FINANSOWA JHM DEVELOPMENT S.A. ....	9
3.1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno - finansowych, ujawnionych w sprawozdaniu wg stanu na 31.12.2019 r. i 31.12.2018 r. ....	9
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi .....	12
4.	DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU .....	13
4.1.	Działalność JHM DEVELOPMENT S.A. ....	13
4.2.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach JHM DEVELOPMENT S.A. ....	13
4.3.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw .....	16
4.3.1.	Odbiorcy .....	16
4.3.2.	Dostawcy .....	16
4.4.	Perspektywy rozwoju działalności JHM DEVELOPMENT S.A. w latach 2020-2022r. .	17
4.5.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych .....	18
4.6.	Czynniki ryzyka .....	19
4.6.1.	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce .....	19
4.6.2.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej .....	19
4.6.3.	Ryzyko związane z konkurencją .....	19
4.6.4.	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego .....	20
4.6.5.	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości .....	20
4.6.6.	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju .....	21
4.6.7.	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie .....	22
4.6.8.	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich .....	22
4.6.9.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną .....	23
4.6.10.	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań .....	23
4.6.11.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów .....	24
4.6.12.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska .....	24

4.6.13.	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane .....	24
4.6.14.	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi .....	25
4.6.15.	Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji.....	25
4.6.16.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów .....	25
4.6.17.	Ryzyko związane z wpływem pandemii na wyniki osiągnięte przez Spółkę .....	26
4.7.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach .....	26
4.7.1.	Kredyty i pożyczki.....	26
4.7.2.	Poręczenia i gwarancje .....	29
4.8.	Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji .....	30
4.9.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.....	30
4.10.	Zarządzanie zasobami finansowymi .....	30
5.	ZNACZĄCE UMOWY .....	30
5.1.	Umowy ubezpieczenia .....	30
5.2.	Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy.....	30
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe .....	31
6.	ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE .....	31
7.	OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE .....	31
8.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	31
9.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE .....	32
9.1.	Akcjonariat.....	32
9.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2019r. do 31.12.2019r. .	32
9.1.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji .....	33
9.2.	Akcje.....	33
9.2.1.	Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	33
9.2.2.	Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji.....	34
9.3.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za rok 2019.....	34
9.4.	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie .....	34

9.5. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju emitenta oraz opis perspektyw działalności Emitenta .....	35
9.6. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem .....	35
9.7. Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających Spółki.....	36
9.8. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.....	36
9.9. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących.....	37
9.10. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi.....	39
9.11. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych JHM DEVELOPMENT S.A.....	39
9.12. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki.....	39
9.13. Pracownicy.....	39
9.14. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych .....	39
9.15. Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	40
10. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO.....	41
10.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega JHM DEVELOPMENT S.A.....	41
10.2. Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Spółkę stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny nie zastosowania danej zasady ..	41
10.3. Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych I skonsolidowanych sprawozdań finansowych .....	43
10.4. Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji .....	44
10.5. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień .....	44
10.6. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu.....	44
10.7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych...	44
10.8. Zasady zmiany statutu JHM DEVELOPMENT S.A. ....	44
10.9. Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. ....	44
10.10. Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. oraz zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających .....	49
10.11. Rada Nadzorcza JHM DEVELOPMENT S.A. ....	49
10.12. Komitet Audytu Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. ....	52



## 1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w szczególności w zgodności z MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych, przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do rocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania rocznego sprawozdania finansowego.

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w złotych (PLN), natomiast tabele w niniejszym sprawozdaniu zawierają dane w tysiącach złotych i wszystkie wartości, o ile nie jest to wskazane inaczej, podane są w tysiącach złotych. Ewentualne różnice pomiędzy kwotami ogółem, a sumą ich składników wynikają z zaokrągleń.

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego szczegółowo zostały przedstawione we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za rok 2019.

## 2. DZIAŁALNOŚĆ JHM DEVELOPMENT S.A.

### 2.1. Opis Spółki i przedmiot działalności.

#### Podstawowe dane Spółki



Nazwa jednostki: **JHM DEVELOPMENT S.A.**

Siedziba jednostki: Skierniewice

Forma prawna: Spółka akcyjna

NIP: 836-181-24-27

REGON: 100522155

Dane adresowe: ul. Unii Europejskiej 18A, 96-100 Skierniewice

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

Poczta elektroniczna: sekretariat@jhmdevelopment.pl

Strona internetowa: [www.jhmdevelopment.pl](http://www.jhmdevelopment.pl)

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

Począwszy od dnia 9 sierpnia 2011 roku akcje JHM DEVELOPMENT S.A. były notowane na rynku równoległym GPW w Warszawie S.A. Dnia 13 marca 2020 r. Nadzwyczajne Walne

Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę nr 04/2020 w sprawie wycofania akcji JHM DEVELOPMENT S.A. z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

### Przedmiot działalności

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

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

Tabela: Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 31.12.2019 r.

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

\* Różnica jest wynikiem umorzenia udziałów o wartości nominalnej w kwocie 3 010 tys. PLN.

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



### 3. SYTUACJA FINANSOWA JHM DEVELOPMENT S.A.

#### 3.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno - finansowych, ujawnionych w sprawozdaniu wg stanu na 31.12.2019 i 31.12.2018

Tabela: Wybrane pozycje aktywów wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 i 31 grudnia 2018 roku

Wyszczególnienie	31.12.2019	% udział w całości aktywów	31.12.2018	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>132 626</b>	<b>35,0%</b>	<b>127 746</b>	<b>36,9%</b>	<b>4 886</b>	<b>3,8%</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	10 497	2,8%	357	0,1%	10 140	2840%
Nieruchomości inwestycyjne	22 381	5,9%	25 995	7,5%	-3 614	-13,9%
Wartości niematerialne	821	0,2%	922	0,3%	-101	-11,0%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	86 565	22,9%	86 565	25,0%	0	0,0%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	12 276	3,2%	13 812	4,0%	-1 536	-11,1%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	85	0,0%	92	0,0%	-7	-7,6%
Inne aktywa trwałe gdzie indziej niesklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	0	0,0%	3	0,0%	-3	-100%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>246 128</b>	<b>65,0%</b>	<b>218 564</b>	<b>63,1%</b>	<b>27 564</b>	<b>12,6%</b>
Zapasy	222 453	58,7%	184 236	53,2%	38 218	20,7%
Należności handlowe i pozostałe należności	15 407	4,1%	23 318	6,7%	-7 911	-33,9%
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem aktywów wycenianych metodą praw własności )	0	0,0%	2 321	0,7%	-2 321	-100%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 188	2,2%	8 603	2,5%	-415	-4,8%
Inne aktywa obrotowe gdzie indziej niesklasyfikowane (w tym krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe )	80	0,0%	87	0,0%	-7	-8,0%
<b>AKTYWA razem</b>	<b>378 754</b>	<b>100,0%</b>	<b>346 310</b>	<b>100,0%</b>	<b>32 443</b>	<b>9,4%</b>

Powyższa tabela przedstawia wartości, strukturę oraz zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych Spółki. W roku 2019 w porównaniu do analogicznego okresu 2018 roku odnotowano wzrost wartości aktywów Spółki o kwotę ponad 32,4 mln zł, głównie za sprawą wzrostu wartości *Zapasów oraz Rzeczowych aktywów trwałych*.

Największe wartości zmian odnotowano w pozycjach:

1. *Zapasy* – wzrost wartości o 38 218 tys. zł to jest o 20,7% wartości tej pozycji. Na zapasy składają się, należące do Spółki produkty deweloperskie (głównie oddane do użytkowania lokale mieszkalne), towary (grunty lub udziały w gruntach) oraz półprodukty i produkty w toku (inwestycje w trakcie budowy). Na wynikowy poziom zapasów główny wpływ miały:

- wzrost poziomu *Produktów gotowych* ze względu na oddanie do użytkowania w ostatnim kwartale 2019r inwestycji deweloperskich w Skierniewicach, Rumi i Koninie, w których to lokalizacjach nie wszystkie mieszkania zostały sprzedane. Wartość produktów dotowych wzrosła z 20.795 tys. zł w roku 2018 do 67.371 tys. zł na koniec 2019 roku,
- obniżenie poziomu wartości *Towarów* prezentującego wartość gruntów pod przyszłe inwestycje i udziałów w gruntach inwestycji zakończonych z 59.100 tys. zł na koniec 2018 r. do 55.510 tys. zł na koniec 2019 r.,
- obniżenie poziomu wartości *Półproduktów i produktów w toku* ze 104.326 tys. zł w roku 2018 do poziomu 99.558 tys. zł na koniec 2019 r.

2. *Rzeczowe aktywa trwałe* - wzrost o 10 140 tys. zł wynika głównie z nakładów ponoszonych na budowę nowej siedziby Spółki.

3. *Należności handlowe i pozostałe należności* – spadek wartości tej pozycji wynika głównie z rozliczenia kwot przekazanych na dostawy do jednostek powiązanych o wartość 6.009 tys. zł.

3. *Nieruchomości inwestycyjne* – spadek wartości w tej pozycji wynika ze sprzedaży w roku 2019 apartamentów turystycznych wynajmowanych przez Spółkę w miejscowości Hel.

4. *Aktywa finansowe krótkoterminowe* – zmiany wynikają ze spłaty pożyczki udzielonej przez Spółkę na rzecz spółki celowej JHM 2 Sp. z o.o.

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 i 31 grudnia 2018 roku [tys. zł]

Wyszczególnienie	31.12.2019	% udział w całości pasywów	31.12.2018	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Kapitał własny</b>	<b>295 975</b>	<b>78,1%</b>	<b>286 849</b>	<b>82,8%</b>	<b>9 126</b>	<b>3,2%</b>
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>26 795</b>	<b>7,1%</b>	<b>24 112</b>	<b>7,0%</b>	<b>2 683</b>	<b>11,1%</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	366	0,1%	356	0,1%	10	2,8%
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	24 227	6,4%	21 905	6,3%	2 322	10,6%
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	2 202	0,6%	1 851	0,5%	351	19,0%
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>55 984</b>	<b>14,8%</b>	<b>35 349</b>	<b>10,2%</b>	<b>20 635</b>	<b>58,4%</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	178	0,0%	149	0,0%	29	19,5%
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	1 832	0,5%	983	0,3%	849	86,3%
Zobowiązania handlowe i pozostałe	53 251	14,1%	32 000	9,2%	21 251	66,4%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	724	0,2%	2 217	0,6%	-1 493	-67,3%
<b>PASYWA razem</b>	<b>378 754</b>	<b>100,0%</b>	<b>346 310</b>	<b>100,0%</b>	<b>32 444</b>	<b>9,4%</b>

Działalność Spółki finansowana była głównie kapitałem własnym. Jego udział na koniec 2019 r. wynosił 78,1% wartości *Pasywów razem*.

Największą zmianę odnotowano w pozycji bilansowej *Zobowiązania handlowe krótkoterminowe*. Wzrost tych zobowiązań o wartość 21.251 tys. zł wynika głównie ze wzrostu wartości wpłaconych przez klientów zaliczek na budowę lokali oraz zaliczki na poczet zakupu lokali gotowych – wzrost o 13.417 tys. zł. Dla inwestycji w fazie realizacji, na podstawie warunków umów kredytowych, środki wpłacane przez klientów przelewane są na bieżąco na gaszenie kredytów inwestycyjnych zaciągniętych przez Spółkę na prowadzone inwestycje deweloperskie..

Wzrost w kategorii bilansowej *Długoterminowe zobowiązania finansowe* związany jest z zaciąganiem kredytami na prowadzone inwestycje deweloperskie Spółki.

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów za 2019 i 2018 r. [tys. zł]

Wyszczególnienie	Okres 01.01 - 31.12.2019	Rentowność	Okres 01.01 - 31.12.2018	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	93 399	-----	98 756	-----	-5 357	-5,4%
Zysk na sprzedaży	19 080	20,4%	19 409	19,7%	-329	-1,7%
Zysk operacyjny EBIT	11 946	12,9%	13 228	13,4%	-1 282	-9,7%
Zysk przed opodatkowaniem	11 371	12,2%	13 099	13,3%	-1 728	-13,2%
Zysk netto	9 126	9,8%	10 636	10,8%	-1 510	-14,2%

W 2019 roku Spółka odnotowała obniżenie przychodów ze sprzedaży o 5,4% w stosunku do poprzedniego roku. Wiązało się to z cyklami budowy i terminami oddawania do użytkowania realizowanych inwestycji.

Trzy z czterech oddawanych w roku 2019 inwestycji uzyskały pozwolenie na użytkowanie w czwartym kwartale tego roku. Tym samym możliwe było przekazanie i przeniesienie własności tylko części lokali w ramach tych projektów. Były to inwestycje w Skierniewicach (212 lokali), w Rumi (74 lokale) oraz w Koninie (122 lokale). W pierwszym kwartale 2019 roku oddano natomiast do użytkowania inwestycję w Żyrardowie (70 lokali).

W efekcie w roku 2019 nastąpiło rozpoznanie przychodów ze sprzedaży 352 lokali mieszkalnych i usługowych, podczas gdy w roku poprzednim przekazano klientom 376 lokali.

Należy przy tym zauważyć, że rok 2019 Spółka zakończyła z 149 zawartymi umowami deweloperskimi i przedwstępnymi, podczas gdy w poprzednim roku było to 147 podpisanych umów. Ten poziom przedsprzedaży dla inwestycji w trakcie budowy pozytywnie wpłynie na liczbę przekazanych w tych inwestycjach po ich oddaniu do użytkowania w roku 2020.

Przy wyżej opisanym poziomie sprzedaży Spółka odnotowała wzrost rentowności sprzedaży – w 2019 roku rentowność na sprzedaży wyniosła 20,4%, podczas gdy w roku ubiegłym 19,7%.

Wspomniany powyżej spadek liczby przekazanych lokali mieszkalnych i usługowych przełożył się natomiast na obniżenie wyników finansowych Spółki: zysku na sprzedaży o -1,7%, zysku operacyjnego o -9,7% oraz zysku netto o -14,2% w stosunku do wyników osiągniętych w poprzednim roku.

### 3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

W 2019 r. Spółka terminowo regulowała swoje zobowiązania. Działalność Spółki jest finansowana w ponad 71% środkami własnymi. Finansowanie projektów deweloperskich odbywa się głównie kredytami inwestycyjnymi.

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

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Spółki

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,22	0,17
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,07	0,07
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,15	0,10
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	0,28	0,21

Wszystkie wskaźniki zadłużenia Spółki na koniec roku 2019 utrzymywały się na bardzo bezpiecznym, niemal niezmiennym od roku poziomie. Niewielki wzrost wynikał z zaciągnięcia kredytów na współfinansowanie realizowanych inwestycji deweloperskich oraz ze wzrostu wartości zaliczek otrzymanych od nabywców lokali, które ujmowane są w zobowiązaniach krótkoterminowych.

Tabela: Wskaźniki płynności Spółki

Wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2018
Wskaźnik płynności bieżącej <i>Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	4,41	6,21
Wskaźnik przyspieszonej płynności <i>(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,42	0,98
Wskaźnik płynności środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,15	0,24

Odnotowana na koniec 2019 roku w stosunku do końca poprzedniego roku zmiana wskaźników płynności Spółki wynika ze wzrostu poziomu pozycji *Aktywa obrotowe*

w kategorii *Zapasy* oraz wzrostu poziomu *Zobowiązań krótkoterminowych*, w tym przede wszystkim opisanych wyżej zaliczek od nabywców lokali.

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

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

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

Spółka jako deweloper realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w roku 2019 obejmowała głównie realizację zakończonych w tym roku inwestycji deweloperskich w Żyrardowie, Skierniewicach, Rumi i Koninie. Przychody ze sprzedaży lokali w tych inwestycjach zostały rozpoznane w roku 2019.

Prowadzona była również realizacja inwestycji których realizacja będzie kontynuowana w roku 2020 i następnym. Do tej grupy należą inwestycje w Katowicach, Żyrardowie, Koninie, Bydgoszczy, Gdańsku, Zakopanem i Łodzi.

Inwestycje te są zlokalizowane zgodnie z założeniami strategicznymi Spółki, które obejmują kontynuację działalności w średniej wielkości miastach o dużym potencjale oraz rozszerzenie działalności o miasta duże – liczące powyżej 100 tys. mieszkańców.

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

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

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

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

Strukturę przychodów ze sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowności wg segmentów działalności Spółki w roku 2019 w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku przedstawiają poniższe tabele:

Tabela. Sprzedaż realizowana przez Spółkę w ujęciu asortymentowym

Wyszczególnienie	Wartość sprzedaży w 2019 r.	Struktura sprzedaży	Wartość sprzedaży w 2018 r.	Struktura sprzedaży
Działalność deweloperska	92 731	99,2%	97 831	99,0%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	668	0,7%	925	0,9%
<b>RAZEM</b>	<b>93 399</b>	<b>100,0%</b>	<b>98 756</b>	<b>100,0%</b>

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

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

Tabela. Rentowność wg segmentów dla Spółki

Wyszczególnienie	Zysk/Strata na sprzedaży w 2019r	Rentowność sprzedaży	Zysk/Strata na sprzedaży w 2018r	Rentowność sprzedaży
Działalność deweloperska	18 640	20,1%	18 798	19,2%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	440	66,0%	611	66,2%
<b>RAZEM</b>	<b>19 080</b>	<b>20,4%</b>	<b>19 409</b>	<b>19,7%</b>

Jak wynika z powyższego zestawienia Spółka odnotowała wzrost rentowności sprzedaży z 19,7% do 20,4%. Ze względu na niższą wartość przychodów ze sprzedaży wypracowana marża w ujęciu kwotowym pozostała na podobnym poziomie jak w roku poprzednim.

Wzrost rentowności sprzedaży lokali w porównaniu do poprzedniego roku Spółka zawdzięcza bardzo dobrej sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce oraz faktowi, że w roku 2019 sprzedawane były głównie lokale mieszkalne w nowo oddanych inwestycjach.

Na dzień 31.12.2019 r. sprzedaż gotowych lokali mieszkalnych prowadzona była w 7 lokalizacjach, obejmujących 16 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (łącznie 338 lokali o powierzchni mieszkalnej 18,3 tys. m<sup>2</sup> PUM). W pięciu lokalizacjach Spółka dysponowała gotowymi lokalami w budynkach oddanych do użytkowania w roku 2019 (w Żyrardowie - III etap *Osiedla Okrzejówka*, w Brzezinach - III etap *Osiedla na Wzgórzu*, w Rumi III etap *Osiedla Królewskiego*, w Skierniewicach - *Apartamenty Reymonta* i w Koninie – III etap *Osiedla Diamentowego*).

Szczegółowe zestawienie jest przedstawione w tabeli poniżej. Tabela obejmuje wszystkie projekty inwestycyjne zrealizowane do dnia 31.12.2019 r.



Tabela: Wykaz zrealizowanych projektów deweloperskich oraz liczba lokali sprzedanych na dzień 31.12.2019r.

LP	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia PUM w m2	Liczba lokali sprzedana	Liczba lokali do sprzedania
1	BRZEZINY ul. Głowackiego	Wielorodzinne	128	6 933	127	1
2	ŻYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego	Wielorodzinne	83	4 409	83	0
3	RUMIA ul. Dębogórska Etap I	Wielorodzinne	244	12 987	241	3
4	SKIERNIEWICE ul. Trzcńska	Wielorodzinne	159	8 552	159	0
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności	Wielorodzinne	32	1 790	32	0
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza Wielkiego	Wielorodzinne	34	1 858	34	0
7	HEL ul. Steyera	Apartamenty	106	3 496	76	30
8	BEŁCHATÓW ul. Hubala	Wielorodzinne	125	6 550	125	0
9	SKIERNIEWICE ul. Rawska	Wielorodzinne	172	9 034	172	0
10	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	Domy jednorodzinne	73	10 503	73	0
11	RUMIA ul. Jagiełły/Bony	Domy jednorodzinne	3	486	3	0
12	ŻYRARDÓW ul. Okrzei I Etap	Wielorodzinne	88	4 316	88	0
13	KONIN ul. Berylowa Etap I	Wielorodzinne	144	7 384	143	1
14	ŁOWICZ ul. Medyczna 12	Wielorodzinne	25	1 383	25	0
15	KONIN ul. Berylowa Etap II	Wielorodzinne	144	7 389	143	1
16	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap I	Wielorodzinne	208	11 116	198	10
17	ŁOWICZ ul. Bonifratska	Wielorodzinne	25	1 398	25	0
18	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	Wielorodzinne	237	11 987	213	24
19	SKIERNIEWICE ul. Kopernika	Wielorodzinne	34	1 787	34	0
20	BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 2	Wielorodzinne	56	2 838	55	1
21	ŻYRARDÓW ul. Okrzei II Etap	Wielorodzinne	34	1 933	34	0
22	ŁOWICZ ul. Medyczna 10	Wielorodzinne	30	1 406	30	0
23	ŻYRARDÓW ul. Okrzei III Etap	Wielorodzinne	70	3 977	49	21
24	BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 4 i 6	Wielorodzinne	72	4 129	24	48
25	SKIERNIEWICE ul. Reymonta	Wielorodzinne	212	11 748	136	76
26	RUMIA ul. Dębogórska Etap III	Wielorodzinne	74	3 541	15	59
27	KONIN ul. Berylowa, Etap III	Wielorodzinne	122	5 998	58	64
<b>RAZEM</b>			<b>2 734</b>	<b>148 928</b>	<b>2 395</b>	<b>339</b>

Spółka w 2019 roku sprzedała aktami notarialnymi przeniesienia własności 352 lokale mieszkalne o powierzchni 18,7 tys. m<sup>2</sup> PUM, w porównaniu do sprzedaży 376 lokali o powierzchni 20,4 tys. m<sup>2</sup> PUM w roku 2018.

Na dzień 31.12.2019 r. Spółka posiada do sprzedaży 339 gotowych lokali o powierzchni mieszkalnej 18,3 tys. m<sup>2</sup> PUM.

W ofercie Spółki znajduje się również 666 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni mieszkalnej 35,2 tys. m<sup>2</sup> PUM w inwestycjach będących aktualnie na etapie realizacji. Tabela poniżej prezentuje szczegóły dotyczące tych inwestycji.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 31.12.2019 r.

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m <sup>2</sup> ]	Liczba lokali
1	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap II	0,5016	wielorodzinna	7 154	116
2	ZAKOPANE ul. Szymony	0,9860	mieszkańcowa i usługowa	8 734	241
3	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap I	5,7443	domy jednorodzinne	5 075	31
4	ŻYRARDÓW ul. Ks. J. Popiełuszki	0,3139	wielorodzinna	4 838	98
5	ŁÓDŹ ul. Źródłowa	0,6627	wielorodzinna	9 408	180
<b>RAZEM</b>		<b>8,2085</b>		<b>35 209</b>	<b>666</b>

### 4.3. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

Spółka prowadzi działalność gospodarczą jedynie na terytorium Polski.

#### 4.3.1. Odbiorcy

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

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

#### 4.3.2. Dostawcy

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

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

W roku 2019 większość projektów deweloperskich JHM DEVELOPMENT S.A. na warunkach umowy o świadczenie usługi generalnego wykonawstwa wykonywała spółka MIRBUD S.A.,



obecnie jedyny akcjonariusz Spółki. Całkowita wartość nabycia zapasów i innych kosztów aktywowanych w wartości aktywów obrotowych w 2019 roku wyniosła 83,290 mln zł., w tym wartość robót budowlano-montażowych wyniosła 82,008 mln zł. netto.

#### **4.4. Perspektywy rozwoju działalności JHM DEVELOPMENT S.A. w latach 2020-2022 r.**

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

Dalszy rozwój działalności deweloperskiej w miastach średniej wielkości, szczególnie tych, które są zlokalizowane w pobliżu większych aglomeracji miejskich umożliwi Spółce korzystanie ze swojej stabilnej pozycji oraz doświadczeń na tych rynkach.. Takie lokalizacje pozwalają na zyskową realizację projektów deweloperskich przy zmniejszonym poziomie ryzyka. W miastach średniej wielkości ceny gruntów są umiarkowane, a więc Spółka może łatwiej zgromadzić wkład własny na zakup gruntu i rozpoczęcie inwestycji. W takich lokalizacjach często występuje ograniczona konkurencja, a koszt usług i materiałów budowlanych bywa niższy niż w największych aglomeracjach Polski. Przykładem realizacji tej koncepcji są zakończone w roku 2019 oraz trwające obecnie realizacje w miastach takich jak Rumia, Konin, Skierniewice czy Żyrardów.

Jednocześnie Spółka ma na celu realizację projektów deweloperskich w miastach dużych, charakteryzujących się wyższym popytem oraz wyższymi cenami sprzedaży powierzchni mieszkalnej. Projekty realizowane w miastach dużych stwarzają dla Spółki największy potencjał wzrostu skali działalności. Projekt tego typu został już zrealizowany w Katowicach (obecnie trwa budowa II etapu tej inwestycji) oraz realizowane są projekty w Bydgoszczy, Łodzi oraz przygotowywany do realizacji projekt w Gdańsku.

Na dzień 31.12.2019r bank ziemi będący w posiadaniu Spółki obejmuje ponad 40,0 ha terenów, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną oraz jednorodziną i komercyjną.

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

Na lata 2020 – 2022 w oparciu o posiadany i ciągle rozbudowywany bank ziemi bank ziemi, Spółka planuje rozpoczęcie realizacji kolejnych 10 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną, w sumie 1 602 lokale o powierzchni użytkowej 87,9 tys. m<sup>2</sup> PUM.

Kontynuacja kolejnych etapów osiedli na rynkach, na których deweloper jest obecny od lat oraz uruchomienie działań na nowych rynkach, w tym na rynkach dużych miast, pozwoli w kolejnych latach utrzymać osiągnięty w 2019 roku poziom sprzedaży lokali, a następnie stopniowo go zwiększać.

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

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji na lata 2020-2022

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m <sup>2</sup> ]	Liczba lokali
1	SOCHACZEW ul. Żeromskiego	0,1198	wielorodzinna	1 750	32
2	KONIN ul. Beryłowa Etap IV i V	1,0125	wielorodzinna	8 827	177
3	BYDGOSZCZ ul. Fordońska	0,7958	mieszkaniowa i usługowa	14 330	304
4	ŁÓDŹ ul. Źródłowa	0,6627	wielorodzinna	9 408	180
5	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej	1,2253	wielorodzinna	14 900	290
6	BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca	0,4137	wielorodzinna	6 554	119
7	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap I	0,6390	wielorodzinna	5 547	106
8	ŻYRARDÓW ul. Legionów Polskich	0,5476	wielorodzinna	9 066	172
9	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap II i III	6,8560	domy jednorodzinne	8 292	50
10	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap II	1,0673	wielorodzinna	9 265	172
<b>RAZEM</b>		<b>13,3397</b>		<b>87 940</b>	<b>1 602</b>

Spółka obserwując zachowania klientów oraz działania konkurencji elastycznie dostosowuje sposoby sprzedaży do oczekiwań rynku. W części miast w ofercie Spółki znajdują się zarówno mieszkania gotowe do odbioru, jak i mieszkania w projektach w trakcie realizacji, co pozwala dotrzeć do szerszego grona nabywców. Uzupełnieniem oferty pozostają apartamenty w miejscowościach turystycznych nabywane dla celów inwestycyjnych – w Helu (apartamenty gotowe, będące jednocześnie przedmiotem najmu krótkoterminowego) oraz w Zakopanem (projekt w realizacji).

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

#### 4.5. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W latach 2020 – 2022 Spółka planuje kontynuowanie realizacji i rozpoczęcie nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w ramach banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Katowicach, Koninie, Sochaczewie, Żyrardowie i Zakopanem) a także w Bydgoszczy, Łodzi, i Gdańsku.

Termin rozpoczęcia nowych inwestycji uzależniony jest od oceny sytuacji rynkowej w segmencie deweloperskim, terminów wydania decyzji administracyjnych, w tym pozwoleń na budowę oraz dostępności finansowania realizacji tych inwestycji kredytami bankowymi lub innymi formami finansowania zewnętrznego. Zamierzenia inwestycyjne Spółki zgodnie z przyjętą strategią prowadzone są w wielu lokalizacjach. Pozwala to na

dywersyfikacje ryzyka, dostęp do różnych segmentów rynku oraz dalszy rozwój skali działalności.

## **4.6. Czynniki ryzyka**

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

Przychody JHM DEVELOPMENT S.A. w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też osiągnane wyniki finansowe uzależnione są od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnane 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, kształtowanie się kursów wymiany walut oraz poziomu deficytu budżetowego.

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

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

Sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce w okresie, którego dotyczy to sprawozdanie ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiągnane przez Spółkę, przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością. Na obecnie bardzo dobrą koniunkturę w branży deweloperskiej wpływ mają niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych, którym jednak towarzyszy utrzymywanie zaostrzonej polityki wielu banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych.

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

### **4.6.3. Ryzyko związane z konkurencją**

Regiony kraju, w których działa Spółka – tj. Polska centralna - cechuje wysoki stopień konkurencji w branży deweloperskiej. JHM DEVELOPMENT S.A. bierze pod uwagę intensywność konkurencji na rynkach lokalnych na których rozważane jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej lub realizacja kolejnych projektów. Z reguły Spółka koncentruje się na tych lokalizacjach gdzie konkurencja jest ograniczona. Występowanie ograniczonej konkurencji w czasie gdy rozważane jest rozpoczęcie inwestycji nie oznacza jednak, że konkurencyjne podmioty nie podejmą inwestycji na tym samym co Spółka lokalnym rynku w nieodległej przyszłości, po rozpoczęciu przygotowań bądź prac przez Spółkę. Ze Spółką konkurują zarówno stosunkowo niewielkie firmy lokalne jak i większe podmioty deweloperskie mogące kompleksowo realizować duże projekty.

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

Nasilenie się konkurencji może przełożyć się na zwiększenie podaży gotowych mieszkań oferowanych na lokalnym rynku, co może oznaczać presję cenową przy sprzedaży lokali, obniżkę stawek czynszu wynajmu lokali jak i wydłużenie okresu ich sprzedaży.

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

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

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

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

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółkę wymaga spełnienia wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółka jest zobowiązana do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich wymaganych pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. 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. Inwestycja podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółki, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi, może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchylecia. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych

planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółki z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

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

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

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

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

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

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

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

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

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

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

#### 4.6.7. Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie

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

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

- istnienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- zdolność sfinansowania zakupu działek przy notowanym ostatnio istotnym wzroście ich cen,
- zdolność sfinansowania rozpoczęcia procesu inwestycji,
- możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń administracyjnych by rozpocząć realizację projektów (warunki zabudowy, zatwierdzenie projektu architektoniczno-budowlanego i pozwoleń na budowę),
- możliwość zapewnienia wymaganego wkładu własnego i uzyskania finansowania bankowego na realizację projektów.

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

#### 4.6.8. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

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

- uzyskanie wymaganych pozwoleń administracyjnych na rozpoczęcie inwestycji z założoną powierzchnią PUM i w założonym okresie,
- sprawne przygotowanie procesu inwestycji, brak protestów ze strony sąsiadów nieruchomości oraz brak występowania innych roszczeń, które mogłyby wpłynąć na opóźnienia w realizacji projektu,
- zapewnienie usług generalnego wykonawstwa na poziomie cen odpowiednim do cen sprzedaży lokali akceptowanych przez lokalny rynek,
- zapewnienie wymaganego wkładu własnego na rozpoczęcie inwestycji i pozyskanie finansowania zewnętrznego na akceptowalnych warunkach,
- zapewnienie atrakcyjnego projektu dla inwestycji,
- sprawna realizacja projektu przez podmioty wykonujące prace budowlane zgodnie z założonym harmonogramem,
- realizacja projektu w ramach założonych kosztów,



- niewystąpienie komplikacji powodujących konieczność wprowadzenia istotnych zmian do realizowanego projektu,
- ograniczona liczba usterek i wad w okresie gwarancji, które Spółka musi usunąć na własny koszt,
- stabilność przepisów regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych.

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

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

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

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

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

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

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

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

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywy Unii Europejskiej utrzymują zaostrzoną politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, jak i wobec osób starających się o uzyskanie kredytów hipotecznych. Spółka planując kolejne projekty stara się brać pod uwagę sytuację rynkową poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów.

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

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

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami, bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółka przeprowadza analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółka będzie zobowiązana do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

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

#### **4.6.13. Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane**

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i domów. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka zawierała i będzie zawierać umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółki co może odbić się na terminowości realizacji inwestycji. W konsekwencji Spółka, która jest odpowiedzialna względem swoich klientów, może ponieść znaczne koszty niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania. Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci Spółki nie wystąpią również do niej z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych



przez Spółkę standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółka ponosi także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków oraz gruntu na którym wybudowane są budynki, a także za wady poszczególnych mieszkań.

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

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

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

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

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

W związku z podjęciem w dniu 13 marca 2020 r. przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwały nr 04/2020 w sprawie wycofania akcji JHM DEVELOPMENT S.A. z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., ryzyko to nie dotyczy Spółki

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

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

#### 4.6.17. Ryzyko związane z wpływem pandemii na wyniki osiągnięte przez Spółkę

Ryzyko związane z wpływem pandemii koronawirusa na działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A. było analizowane przez Zarząd Spółki. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie jest zauważalne bezpośrednie zagrożenie dla działalności Spółki, a wpływ pośredni jest obecnie bardzo trudny do oceny.

Wystąpienie i utrzymywanie się w dłuższym okresie wymienionego powyżej czynnika może mieć negatywny wpływ na kondycję całej gospodarki i w konsekwencji przełożyć się na perspektywę rozwoju działalności Spółki.

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

##### 4.7.1. Kredyty i pożyczki

W roku 2019 Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. korzystała z finansowania zewnętrznego kredytami bankowymi oraz obligacjami.

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

- W dniu 26 lutego 2019 roku została podpisana z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie umowa kredytu nieodnawialnego przeznaczonego na finansowanie w wartości netto przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie II etap osiedla Twoja Dolina w Katowicach. (Umowa Kredytowa 1).

Ponadto w dniu 26 lutego 2019 roku została podpisana z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie umowa o obrotowy odnawialny kredyt przeznaczony na finansowanie podatku VAT związanego z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie II etap osiedla Twoja Dolina w Katowicach (dalej: Umowa Kredytowa 2).

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

1.Kwota kredytu: 28.920,0 tys. zł;

2.Okres kredytowania: od dn. 26.02.2019r. do 31.12.2021r.;

3.Cel kredytowania: współfinansowanie oraz refinansowanie wartości netto realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie II etap osiedla Twoja Dolina w Katowicach w postaci zespołu mieszkalnego wielorodzinnego składającego się z dwóch budynków z garażem podziemnym, instalacjami wewnętrznymi.;

4.Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:

- hipoteką umowną do kwoty 44 235 tys. zł, na przysługującym Emitentowi prawie użytkowania wieczystego nieruchomości; wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz Kredytu na VAT (Umowa Kredytowa 1, Umowa Kredytowa 2);

- przelewem wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, a po zakończeniu Inwestycji przelewem wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych z wyłączeniem lokali wyodrębnionych na rzecz poszczególnych nabywców; wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz Kredytu na VAT (Umowa Kredytowa 1, Umowa Kredytowa 2);

- wekslem in blanco z wystawienia Emitentowi wraz z deklaracją wekslową;

- poddaniem się przez Emitenta na rzecz Banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego;
  - 5. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej –(WIBOR 3M + stała marża Banku);
  - 6. Spłata odsetek: miesięcznie;
  - 7. Termin spłaty kredytu wraz z odsetkami: 31 .12.2021 r.
- Bank udzielił Emitentowi kredytu w ramach Umowy Kredytowej 2 na poniższych warunkach:
- 1.Kwota kredytu: 570,0 tys. zł;
  - 2.Okres kredytowania: od 26.02.2019r. do 31.05.2020r.;
  - 3.Cel kredytowania: finansowanie podatku VAT związanego z realizacją drugiego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego pn. Osiedle Twoja Dolina w Katowicach;
  - 4.Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:
    - hipoteką umowną do kwoty 44 235 tys. zł, na przysługującym Emitentowi prawie użytkowania wieczystego nieruchomości; wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz Kredytu nieodnawialnego (Umowa Kredytowa 2, Umowa Kredytowa 1);
    - przelewem wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, a po zakończeniu Inwestycji przelewem wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych z wyłączeniem lokali wyodrębnionych na rzecz poszczególnych nabywców. Wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz Kredytu Nieodnawialnego (Umowa Kredytowa 2, Umowa Kredytowa 1);
    - przelewem wierzytelności pieniężnych z umowy o wykonanie robót budowlano-montażowych; wspólne zabezpieczenie Kredytu oraz Kredytu Nieodnawialnego (Umowa Kredytowa 2, Umowa Kredytowa 1);
    - wekslem in blanco z wystawienia Emitentowi wraz z deklaracją wekslową;
    - poddaniem się przez Emitenta na rzecz Banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego.
  5. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej – stopa procentowa równa jest wysokości stawki referencyjnej, powiększonej o stałą marżę Banku (WIBOR 3M + stała marża Banku);
  6. Spłata odsetek: miesięcznie;
  7. Termin spłaty kredytu wraz z odsetkami: 31 maja 2020 roku;
- Szczegółowe warunki powyższych umów nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych na rynku.
- W dniu 15 kwietnia 2019 roku została podpisana z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Grzybowska 81, 00-844 Warszawa (zwanym dalej „Bankiem”), działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz stron konsorcjum bankowego powołanego Umową konsorcjum bankowego nr 5/19/1419 z dnia 15 kwietnia 2019 r. zawartą pomiędzy Bankiem a Bankiem Spółdzielczym w Jasieńcu z siedzibą w 05-604 Jasieniec, ul. Warecka nr 44, umowa kredytu obrotowego deweloperskiego przeznaczonego na finansowanie w wartości netto budowy III etapu przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie „Osiedle Diamentowe” w Koninie (dalej: „Umowa Kredytowa 1”).  
Emitent informuje, iż w dniu 15 kwietnia 2019 roku została podpisana z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie umowa o obrotowy odnawialny kredyt

rewolwingowy przeznaczony na finansowanie podatku VAT związanego z realizacją III etapu przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie „Osiedle Diamentowe” w Koninie (dalej: „Umowa Kredytowa 2”).

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

1. Kwota kredytu: 17.800 tys. złotych;
2. Okres kredytowania: od dn. 15 kwietnia 2019 r. do 31 grudnia 2021 r.;
3. Cel kredytowania: współfinansowanie oraz refinansowanie kosztów netto przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych (budynki nr 5 i 6), w ramach III etapu inwestycji „Osiedle Diamentowe” w Koninie przy ul. Topazowej i ul. Berylowej;
4. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:
  - hipoteką umowną do sumy 30.260 tys. złotych - wpis z najwyższym pierwszeństwem - na zabezpieczenie kapitału, wraz z odsetkami, ustanowioną na prawie własności nieruchomości położonej w Koninie,
  - zastawem rejestrowym na wierzytelnościach z Rachunku pomocniczego Kredytobiorcy, prowadzonego w Banku,
  - cesją wierzytelności z tytułu wypłat należności zgromadzonych na rachunku służącym do rozliczania wpłat z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych,
  - cesją wierzytelności przyszłych z tytułu umów sprzedaży i najmu powierzchni powstałych w ramach kredytowanego Przedsięwzięcia,
  - przelewem praw z umów ubezpieczenia,
  - 2 weksłami własnymi in blanco z wystawienia Kredytobiorcy na rzecz Banku i Banku Spółdzielczego w Jasieńcu,
  - oświadczenie o poddaniu się egzekucji Kredytobiorcy, złożone w formie aktu notarialnego na podstawie przepisu art. 777 kpc.
5. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej – stopa procentowa równa jest wysokości stawki referencyjnej, powiększonej o stałą marżę Banku (WIBOR 3M + stała marża Banku);
6. Spłata odsetek: miesięcznie;
7. Termin spłaty kredytu wraz z odsetkami: 31 grudnia 2021 r.

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

1. Kwota kredytu: 300 tys. złotych;
2. Okres kredytowania: od dn. 15 kwietnia 2019 r. do 31 grudnia 2021 r.;
3. Cel kredytowania: finansowanie podatku VAT związanego z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych (budynki nr 5 i 6), w ramach III etapu inwestycji „Osiedle Diamentowe” w Koninie przy ul. Topazowej i ul. Berylowej;
4. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:
  - hipoteką umowną do sumy 510 tys. złotych – wpis z drugim pierwszeństwem po hipotece umownej do sumy 17.800 tys. złotych ustanowioną na prawie własności nieruchomości położonej w Koninie,
  - cesją wierzytelności z tytułu wypłat należności ze środków zgromadzonych na rachunku służącym do rozliczania wpłat z OMRP,

- wekslem własnym in blanco z wystawienia Kredytobiorcy na rzecz Banku.
  - 5. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej – stopa procentowa równa jest wysokości stawki referencyjnej, powiększonej o stałą marżę Banku (WIBOR 3M + stała marża Banku);
  - 6. Spłata odsetek: miesięcznie;
  - 7. Termin spłaty kredytu wraz z odsetkami: 31 grudnia 2021 r.
- Szczegółowe warunki powyższych umów nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych na rynku.

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

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółkę w roku 2019 i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów wg stanu na dzień 31.12.2019 r. [tys. zł]

Nazwa jednostki	Oprocentowanie	Kwota kredytu	Termin spłaty	Kwota do spłaty	
				część długo-terminowa	część krótko-terminowa
BS SKIERNIEWICE	Stopa ref + marża banku	2 700	30.07.2021	525	900
BS SKIERNIEWICE	Stopa ref + marża banku	8 823	31.12.2034	6 984	429
ALIOR BANK	WIBOR 3M + marża banku	44 956	31.05.2023	-	-
BANK BPS	WIBOR 3M + marża banku	12 729	30.12.2021	6 920	-
BANK BPS	WIBOR 3M + marża banku	17 800	30.12.2021	741	-
BANK BPS	WIBOR 3M + marża banku	300	31.12.2021	-	218
BOŚ BANK	WIBOR 3M + marża banku	28 920	30.12.2021	2 037	-
BOŚ BANK	WIBOR 3M + marża banku	570	31.05.2020	-	230
<b>RAZEM</b>				<b>17 207</b>	<b>1 777</b>

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie nastąpiła całkowita spłata kredytów udzielonych na współfinansowanie inwestycji *Apartamenty Reymonta* w Skierniewicach.

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

#### POŻYCZKI UDZIELONE

Na dzień 31.12.2019 r. spółka JHM DEVELOPMENT nie posiada należności z tytułu udzielonych pożyczek.

#### 4.7.2. Poręczenia i gwarancje

Na dzień 31.12.2019 r. spółka JHM DEVELOPMENT nie posiada zobowiązań z tytułu udzielanych poręczeń lub gwarancji.

#### 4.8. Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie emitowała akcji.

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

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

#### 4.10. Zarządzanie zasobami finansowymi

W roku 2019 Spółka terminowo regulowała swoje zobowiązania. Działalność Spółki była w ponad 78% finansowana środkami własnymi. Finansowanie projektów deweloperskich odbywa się głównie kredytami bankowymi.

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

### 5. ZNACZĄCE UMOWY

#### 5.1. Umowy ubezpieczenia

JHM DEVELOPMENT wraz ze spółką dominującą - MIRBUD S.A. objęty jest ochroną ubezpieczeniową na podstawie zawartej w dniu 22.03.2019r „Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 13/MIRBUD/2019” z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2019r do 31.03.2020r. Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia, Spółka zawiera szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą jej działalności.

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

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

- W dniu 01 lipca 2019 r. Emitent podpisał Umowę z WAMA Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Sopocie, ul. Józefa Czyżewskiego 8-10/1B, 81-706 Sopot.  
Przedmiotem Umowy jest budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z kondygnacją podziemną o funkcji parkingu wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną w Żyrardowie przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki.  
Wartość Umowy: 18 650 tys. zł netto  
Termin zakończenia prac wymienionych w Umowie: 31 grudnia 2020 roku.
- W dniu 04 listopada 2019 r. Emitent podpisał Umowę z MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18.  
Przedmiotem Umowy jest budowa zespołu mieszkalnego, wielorodzinnego w Łodzi przy ul. Smugowej i Źródłowej, oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na jego użytkowanie.



Wartość Umowy: 40.680 tys. zł netto

Termin zakończenia prac wymienionych w Umowie: 30 września 2021 r.

- o W dniu 20 grudnia 2019 r. Emitent podpisał Umowę z WAMA Polska Spółka z o.o. z siedzibą w Sopocie przy ul. Józefa Czyżewskiego 8-10/1B, 81-706 Sopot. Przedmiotem Umowy jest budowa dwóch budynków mieszkalnych (budynek D i budynek E), wielorodzinnych z usługami, podziemnym garażem, niezbędną infrastrukturą wraz z uzyskaniem ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynków przy ulicy Wielkopolskiej w Gdańsku.

Wartość Umowy: 21.870 tys. zł netto

Termin zakończenia prac wymienionych w Umowie: 31 października 2021 r.

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

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

Po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, zawarto następujące umowy mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe:

- o W dniu 17 stycznia 2020 r. Emitent otrzymał zwrotnie podpisaną Umowę z MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18. Przedmiotem Umowy jest budowa trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z funkcją usługową oraz garażem podziemnym na terenie nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Fordońskiej oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na ich użytkowanie. Wartość Umowy: 75.360 tys. zł netto. Termin zakończenia prac wymienionych w Umowie: 31 lipca 2022 r.

Szczegółowe warunki przedmiotowej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi zawierane przez Spółkę na innych warunkach niż rynkowe.

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

Spółka nie publikowała prognoz dotyczących okresu sprawozdawczego.

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

Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A., jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki. Odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w procesie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, które są przygotowywane i publikowane przez jednostkę

dominującą, zgodnie z zasadami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitenta papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

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

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

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

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 31.12.2019 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 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.**

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 31.05.2019r, podjęło uchwałę nr 9A/2019 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2018 i postanowiło zysk netto w kwocie 10.636.124,84 zł osiągniętego w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r. wyłączyć od podziału i przeznaczyć w całości na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki

Spółka uzyskała informację o wniesieniu pozwu o uchylenie uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Na dzień publikacji obecnego sprawozdania Sąd nie wyznaczył terminu rozprawy odnośnie wniesionego pozwu.



### 9.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji

W raportowanym okresie zdarzenia nie wystąpiły.

## 9.2. Akcje

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2019r. wynosił 173 000 000 zł (sto siedemdziesiąt trzy miliony złotych) i dzielił się na 69 200 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego JHM Development S.A. na 31 grudnia 2019r

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

### Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej

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

Na dzień publikacji sprawozdania jedynym akcjonariuszem posiadającym 100% akcji JHM DEVELOPMENT S.A. jest spółka MIRBUD S.A.

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

Łączna liczba akcji JHM DEVELOPMENT S.A. będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 31.12.2019 roku przedstawia się następująco:

Tabela: Łączna liczba akcji będąca w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień 30.12.2019r

Akcje Spółki w posiadaniu członków organów zarządzających i nadzorujących	Jerzy Mirgos	Regina Biskupska	Agnieszka Bujnowska
<b>Stan na 31-12-2018</b>			
Posiadane akcje zwykłe	4 305 000	4 000	8 000
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w zysku	6,22%	0,01%	0,01%
Udział w głosach	6,22%	0,01%	0,01%
<b>Stan na 31-12-2019</b>			
Posiadane akcje zwykłe	0	0	0
Posiadane akcje uprzywilejowane			
Udział w kapitale	0,00%	0,00%	0,00%
Udział w zysku	0,00%	0,00%	0,00%
Udział w głosach	0,00%	0,00%	0,00%

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

### 9.2.2. Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji

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

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

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

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

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

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

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

Na dzień 31.12.2019 r. Emitent w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji dokonał przedterminowego częściowego wykupu 3 480 szt. obligacji serii B.

### 9.3. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za rok 2019

W roku 2019 nie wystąpiły czynniki ani zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej Spółki.

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

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

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

Przychody JHM DEVELOPMENT S.A. w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego osiągnięte wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie.

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

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

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

### Czynniki wewnętrzne

- o dalszy rozwój działalności deweloperskiej realizowanej poprzez kontynuację prowadzonych projektów mieszkaniowych w Katowicach, Żyrardowie, Łodzi, Bydgoszczy oraz Zakopanem, a także uruchamianie nowych projektów
- o sprzedaż produktów deweloperskich zakończonych w roku 2019 i latach poprzednich w Skierniewicach, Żyrardowie, Koninie, Katowicach, Brzezinach;
- o wypracowanie wysokiego poziomu marży na realizacji projektów, osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji, także z wykorzystaniem informatycznego systemu zarządzania SAP.

### Czynniki zewnętrzne

- o popyt w budownictwie mieszkaniowym,
- o kształtowanie się poziomu cen materiałów budowlanych i usług budowlanych,
- o poziom i warunki konkurencji,
- o dostępność i koszty kredytów inwestycyjnych,
- o polityka monetarna (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów, w szczególności kredytów hipotecznych),
- o polityka rządowa dotycząca budownictwa, w szczególności budownictwa mieszkaniowego, w tym programy pomocy państwa, które w pewnych aspektach mogą być konkurencyjne dla działalności Spółki,
- o sprawność działania organów administracji publicznej,
- o trendy w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań,
- o popyt w segmencie rynku wynajmu powierzchni handlowych.

## 9.6. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

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

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

Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2019 do 31.12.2019 przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

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

Rada Nadzorcza JHM DEVELOPMENT S.A. dnia 17 grudnia 2019 r. podjęła uchwałę nr XIV/2019 w sprawie powołania z dniem 02 stycznia 2020r. do składu Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. Pani Kai Moniki Mirgos.

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

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2019 – 31.12.2019 r.

Rada Nadzorcza	
Kosonóg Wiesław	Przewodniczący Rady Nadzorczej od 31.05.2019
Jankowski Dariusz	Przewodniczący Rady Nadzorczej do 31.05.2019
Borzykowski Waldemar	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej
Zakrzewski Andrzej	Członek Rady Nadzorczej
Niewiadomski Radosław	Członek Rady Nadzorczej

Dnia 31 maja 2019 r. wygasł mandat dotychczasowego przewodniczącego Pana Dariusza Jankowskiego. Zmiana została zarejestrowana w KRS dnia 10 lipca 2019 r.

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

W raportowanym okresie zdarzenia nie wystąpiły.

## 9.9. Wynagrodzenia osób zarządzający i nadzorujących

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w Spółce, uzyskanego w okresie 01.01.2019r – 31.12.2019r przedstawia poniższa tabela .

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki w okresie 01.01.2019-31.12.2019

Nazwisko i imię	Stanowisko	Krótko-terminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długo-terminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Wynagrodzenie w jednostkach zależnych	Razem
Biskupska Regina	Prezes Zarządu	395	0	0	0	0	0	395
Mirgos Jerzy	Wiceprezes Zarządu	300	0	0	0	0	0	300
Siedlarski Sławomir	Członek Zarządu	378	0	0	0	0	0	378
Mirgos Kaja	Prokurent	60	0	0	0	0	0	60
Jankowski Dariusz	Przewodniczący Rady Nadzorczej do 31.05.2019 r.	12	0	0	0	0	0	12
Kosonóg Wiesław	Przewodniczący Rady Nadzorczej od 31.05.2019 r.	20	0	0	0	0	0	20
Borzykowski Waldemar	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	18	0	0	0	0	0	18
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej	18	0	0	0	0	0	18
Zakrzewski Andrzej	Członek Rady Nadzorczej	15	0	0	0	0	0	15
Niewiadomski Radosław	Członek Rady Nadzorczej	15	0	0	0	0	0	15
<b>Razem</b>		<b>1 232</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 232</b>

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

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.  
ZA OKRES OD 01.01.2019 DO 31.12.2019**



Nazwisko i imię	Stanowisko	Krótko-terminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długo-terminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Wynagrodzenie w jednostkach zależnych	Razem
Biskupska Regina	Prezes Zarządu	373	0	0	0	0	0	373
Mirgos Jerzy	Wiceprezes Zarządu	300	0	0	0	0	0	300
Siedlarski Sławomir	Członek Zarządu	355	0	0	0	0	0	355
Mirgos Kaja	Prokurent	40	0	0	0	0	0	40
Jankowski Dariusz	Przewodniczący Rady Nadzorczej	24	0	0	0	0	0	24
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej	18	0	0	0	0	0	18
Borzykowski Waldemar	Członek Rady Nadzorczej	18	0	0	0	0	0	18
Mazur Agnieszka	Członek Rady Nadzorczej do 10.04.2018	3	0	0	0	0	0	3
Zakrzewski Andrzej	Członek Rady Nadzorczej	15	0	0	0	0	0	15
Kosonóg Wiesław	Członek Rady Nadzorczej	15	0	0	0	0	0	15
Niewiadomski Radosław	Członek Rady Nadzorczej	15	0	0	0	0	0	15
<b>Razem</b>		<b>1 176</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 176</b>

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

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

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

### 9.13. Pracownicy

Wielkość średniego zatrudnienia w JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01 - 31.12.2019 r. przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Średnie zatrudnienia w JHM DEVELOPMENT S.A.

Struktura zatrudnienia	W przeliczeniu na pełne etaty	
	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Pracownicy nieprodukcyjni	23	21
Pracownicy produkcyjni	0	0
Osoby na umowach kontraktowych	13	13
<b>Razem</b>	<b>36</b>	<b>34</b>

W Spółce nie działają związki zawodowe i nie obowiązują w niej zakładowe układy zbiorowe pracy. W Spółce w okresie od 01.01.2019 r. do dnia 31.12.2019 r. nie zanotowano i nie prowadzi się aktualnie spraw związanych z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niezdolności do pracy, rozwiązania umowy o pracę, naruszenia obowiązków ustawowych lub z tytułu odpowiedzialności za cudze czyny. Spółka wypełnia wszelkie przewidziane przez przepisy prawa pracy obowiązki pracodawcy wobec zatrudnionych pracowników.

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

Zgodnie z uchwałą nr VII/2018 podjętą przez Radę Nadzorczą JHM DEVELOPMENT S.A. dnia 12.04.2018 r., w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania i przeglądu sprawozdań finansowych JHM DEVELOPMENT S.A. oraz Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za rok obrotowy 2018 i 2019 Zarząd Spółki zawarł umowę ze spółką POLAUDIT sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. J. Ficowskiego 15, wpisanej na listę firm audytorskich



prowadzoną przez KRBR pod nr 552; do przeprowadzenia badania jednostkowego sprawozdania finansowego JHM DEVELOPMENT S.A. oraz Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za rok obrotowy 2018, obejmującego okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. i przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego obejmującego okres od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. oraz badania jednostkowego sprawozdania finansowego JHM DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2019 obejmującego okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. i przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego obejmującego okres od 01.01.2019 r. do 30.06.2019 r.

Umowa została zawarta na okres przeprowadzenia badania.

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

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

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	30	30
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego finansowego	18	18
Pozostałe usługi		
<b>Razem</b>	<b>48</b>	<b>48</b>

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

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

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



## 10. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

Oświadczenie o stosowaniu w spółce JHM DEVELOPMENT SA zasad ładu korporacyjnego w roku 2019 zostało sporządzone zgodnie z treścią § 70 ust. 6 pkt. 5) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

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

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

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

Spółka w roku 2019 stosowała zasady „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” z odstępstwami, o których Emitent poinformował w raporcie nr 1/2016 EBI z dnia 26.02.2016 r.

Odstępstwa dotyczą następujących zasad:

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

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

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

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

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

Komentarz Spółki: Zasada nie jest stosowana. Spółka nie posiada opracowanej polityki różnorodności. Spółka zatrudnia osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje oraz doświadczenie zawodowe nie różnicując wieku lub płci. Wybór kadr zależy w zupełności od osiągnięć, skuteczności oraz profesjonalizmu poszczególnych kandydatów.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych., które są przygotowywane i publikowane, zgodnie z zasadami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29.03.2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitenta papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Założeniem efektywnego systemu kontroli wewnętrznej w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych.

Nadzór merytoryczny nad przygotowaniem jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych pełni Dyrektor Ekonomiczno-Finansowy. Sprawozdania finansowe jednostkowe i skonsolidowane JHM DEVELOPMENT sporządzane są przez Głównego Księgowego jednostki dominującej.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe sporządza się na podstawie sprawozdań finansowych jednostki dominującej oraz jednostek zależnych. Sprawozdania finansowe jednostki zależnej po uwzględnieniu korekt doprowadzających do zgodności z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) są sporządzane w oparciu o jednolite zasady rachunkowości stosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

W procesie sporządzania sprawozdań finansowych jednym z podstawowych elementów kontroli jest badanie rocznego sprawozdania finansowego i przegląd półrocznego sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta celem wyrażenia przez niego w opinii i raporcie, czy sprawozdanie finansowe jest prawidłowe oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową Spółki, jak też jej wynik finansowy. Roczne sprawozdanie finansowe z opinią biegłego rewidenta przedstawiane jest Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy do zatwierdzenia.

#### **10.4. Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji**

Według stanu na dzień 31.12.2019 r. 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.

Na dzień publikacji sprawozdania jedynym akcjonariuszem posiadającym 100% akcji JHM DEVELOPMENT S.A. jest spółka MIRBUD S.A.

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

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

#### **10.6. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu**

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

#### **10.7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych**

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

#### **10.8. Zasady zmiany statutu JHM DEVELOPMENT S.A.**

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

#### **10.9. Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.**

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

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

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

Uchwały Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 18 Statutu, wymagają w szczególności: dokonanie podziału zysku lub pokrycia strat, zmiana Statutu Spółki, zmiana przedmiotu działalności Spółki, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego, sposób i warunki umorzenia akcji, połączenie lub przekształcenie Spółki, rozwiązanie i likwidacja Spółki, emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego, tworzenie i znoszenie kapitałów i funduszy Spółki – na wniosek Zarządu Spółki przedłożony łącznie z pisemną opinią Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariuszy, który powinien być zaopiniowany przez Zarząd Spółki i Radę Nadzorczą; rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego, oraz sprawozdania Zarządu Spółki z działalności za ubiegły rok obrotowy Spółki oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków, wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, wyrażenie zgody na zawarcie przez Radę Nadzorczą w imieniu Spółki, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce. Nabycie lub zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w użytkowaniu wieczystym, obciążenie nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania innymi prawami rzeczowymi nie wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwały dotyczące 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 następni akcjonariusze uprawnieni do udziału w Walnym Zgromadzeniu. W razie gdy osoba uczestnicząca w Walnym Zgromadzeniu opuści obrady lub akcjonariuszowi wpisanemu na listę odmówi się prawa udziału w Walnym Zgromadzeniu wobec stwierdzenia braku jego uprawnień - listę należy odpowiednio sprostować przez wykreślenie tej osoby. Po każdej zmianie w składzie uczestników Walnego Zgromadzenia Przewodniczący ponownie podpisuje listę obecności. Celem dodatkowego sprawdzenia listy obecności Walne Zgromadzenie może powołać komisję w składzie co najmniej trzyosobowym. Jeśli z wnioskiem takim wystąpią akcjonariusze posiadający jedną dziesiątą akcji kapitału akcyjnego reprezentowanego na Walnym Zgromadzeniu komisja musi być powołana. Od decyzji komisji przysługuje zainteresowanemu akcjonariuszowi odwołanie do Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z § 6 Regulaminu, głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Głosowanie tajne musi być przeprowadzone w sprawach wyboru i odwołania Członków Rady Nadzorczej, wyboru wszystkich innych osób wybieranych przez Walne Zgromadzenie, pociągnięcia do odpowiedzialności członków władz spółki lub likwidatorów, w sprawach osobistych w tym udzielenia Członkom Zarządu zezwolenia na uczestniczenie w spółce konkurencyjnej,

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

Uchwały Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół Walnego Zgromadzenia sporządza notariusz w formie aktu notarialnego. Niedopełnienie tego obowiązku skutkuje bezwzględną nieważnością uchwał. Do protokołu należy dołączyć dowody zwołania Walnego Zgromadzenia i proponowanego porządku obrad, podpisaną przez uczestników Walnego Zgromadzenia i Przewodniczącego listę obecności, pełnomocnictwa i inne dokumenty złożone przez przedstawicieli akcjonariuszy. Niezależnie od protokołu notarialnego Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może zarządzić sporządzenie pełnego protokołu Walnego Zgromadzenia rejestrującego w sposób całościowy przebieg Walnego Zgromadzenia i treść poszczególnych wypowiedzi. Protokół sporządza wybrany przez Walne Zgromadzenie Sekretarz. Protokoły ze wszystkich Walnych Zgromadzeń włącza się do księgi protokołów prowadzonej przez Zarząd. Każdy akcjonariusz nawet nie uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu może przeglądać księgę protokołów Walnych Zgromadzeń i żądać wydania odpisów całości lub części protokołów, za odpłatnością.

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

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

W roku 2019 Zarząd pełnił swoje obowiązki w niezmienionym podanym poniżej składzie:

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

Regulamin uchwała Zarząd, a zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza. Prezes Zarządu ma głos rozstrzygający we wszystkich przypadkach, gdy oddano równą liczbę głosów za i przeciw danej uchwale. Uchwały Zarządu wymagają sprawy przekraczające zwyczajny 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 przekraczającej 5% kapitałów własnych Spółki za ostatni zbadany rok obrotowy Spółki, wymaga uzyskania zgody Rady Nadzorczej.

Wcześniejszej akceptacji Rady Nadzorczej wymaga także decyzja Zarządu w sprawie:

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

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

#### **10.11. Rada Nadzorcza JHM DEVELOPMENT S.A.**

Rada Nadzorcza Spółki wybierana jest przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. W tym samym trybie członkowie Rady Nadzorczej mogą być odwołani. Członek Rady Nadzorczej nie

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

W roku 2019 Rada Nadzorcza pełniła swoje obowiązki w następującym składzie:

Dariusz Jankowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej do 31.05.2019

Wiesław Kosonóg – Przewodniczący Rady Nadzorczej od 31.05.2019

Waldemar Borzykowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Agnieszka Bujnowska – Sekretarz Rady Nadzorczej

Andrzej Zakrzewski – Członek Rady Nadzorczej

Radostaw Niewiadomski – Członek Rady Nadzorczej

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

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

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

Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zawiadomienie wszystkich członków Rady Nadzorczej w terminie umożliwiającym członkom Rady zapoznanie się

z proponowanym porządkiem obrad oraz przygotowaniem się do obrad Rady. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, którego dotyczy. Wymogu powyższego nie stosuje się, gdy obecni są wszyscy członkowie Rady i wyrażą oni zgodę na zmianę lub uzupełnienie porządku obrad, a także, gdy podjęcie określonych działań przez Radę jest konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą. Uchwały Rady Nadzorczej zapadać mogą w każdej sprawie przyjętej pod obrady w porządku obrad uchwalonym w głosowaniu jawnym; każdy członek Rady może zgłosić do momentu rozpoczęcia głosowania nad porządkiem obrad 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 powiązaniem lub podmiotem powiązaniem 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 powiązanymi oraz na dokonywanie wszelkich innych



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

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

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

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

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustalane jest przez Walne Zgromadzenie na podstawie przejrzystych procedur i zasad. Wynagrodzenie to nie stanowi istotnej pozycji kosztów działalności Spółki i nie wpływa w poważny sposób na jej wynik finansowy. Łączna wysokość wynagrodzeń wszystkich, a także indywidualna każdego z członków Rady Nadzorczej w rozbiciu dodatkowo na poszczególne jego składniki jest ujawniana w raporcie rocznym wraz z informacją o procedurach i zasadach jego ustalania. Działalność Rady Nadzorczej jest finansowana ze środków własnych Spółki w ciężar jej kosztów.

#### **10.12 Komitet Audytu Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A.**

W ramach struktury Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. funkcjonuje Komitet Audytu, wyodrębniony jako organ monitorujący, doradczy i opiniotwórczy działający kolegalnie na



podstawie szczególnych przepisów prawa, Statutu Spółki oraz Regulaminu Komitetu Audytu JHM DEVELOPMENT S.A.

#### **Skład osobowy Komitetu Audytu:**

##### **Wiesław Kosonóg – Przewodniczący Komitetu Audytu**

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

##### **Radosław Niewiadomski – Sekretarz Komitetu Audytu**

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

Posiada wiedzę i doświadczenie w zakresie rachunkowości popartą:

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

##### **Andrzej Zakrzewski – Członek Komitetu Audytu**

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

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

- ukończył z tytułem mgr inżynier Wojskową Akademię Techniczną w Warszawie Wydział Mechaniczny
- doświadczenie zawodowe w branży budowlanej:
  - Zakład Inwestycji i Budownictwa Skierniewice – obecnie Spółdzielnia Inwestycji i Budownictwa Łowicz – stanowisko: Kierownik Grupy Robót Sanitarnych.
  - Zakład Przetwórstwa Owocowo – Warzywnego „HORTEX” Skierniewice - stanowisko Starszy Inspektor ds. Nadzoru Inwestycyjnego.

- Własna działalność gospodarcza: Zakład usługowy w zakresie instalacji wod.-kan., co, gazowych i wentylacji – współwłaściciel zakładu.

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

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

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

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

- 1) wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z odpowiednim wyprzedzeniem, aby umowa o badanie sprawozdania finansowego mogła zostać podpisana w terminie umożliwiającym firmie audytorskiej przeprowadzenie przeglądu śródrocznych sprawozdań finansowych i udział w inwentaryzacji znaczących składników majątkowych;
- 2) przy wyborze firmy audytorskiej Komitet Audytu oraz Rada Nadzorcza Spółki zwracają szczególną uwagę na konieczność zachowania niezależności firmy audytorskiej i biegłego rewidenta, w szczególności Komitet Audytu, przedstawiając rekomendację Radzie Nadzorczej Spółki, uwzględnia zakres usług wykonywanych przez firmę audytorską i biegłego rewidenta w okresie ostatnich pięciu lat poprzedzających wybór firmy audytorskiej;
- 3) kontrola i monitorowanie niezależności zespołu biegłych rewidentów i firmy audytorskiej są dokonywane na każdym etapie, w szczególności: przy rozpatrywaniu złożonych ofert, przed przystąpieniem do czynności rewizji finansowej również w przypadku kontynuowania zlecenia w kolejnym roku obrotowym;
- 4) wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z uwzględnieniem doświadczenia firmy audytorskiej w zakresie ustawowego badania sprawozdań finansowych jednostek zainteresowania publicznego, w tym spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz znajomością segmentów w których działają spółki Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT a także proponowanej ceny za przeprowadzenie badań ustawowych;
- 5) wybór firmy audytorskiej dokonywany jest z uwzględnieniem zasady rotacji firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta w taki sposób, aby maksymalny czas

nieprzerwanego trwania zleceń badań ustawowych przeprowadzanych przez tę samą firmę audytorską lub firmę audytorską powiązaną z tą firmą audytorską lub jakiegokolwiek członka sieci działającej w państwach Unii Europejskiej, do której należą te firmy audytorskie, nie przekraczała pięciu lat, zaś kluczowy biegły rewident nie przeprowadzał badania ustawowego w Spółce przez okres dłuższy niż pięć lat. Kluczowy biegły rewident może ponownie przeprowadzać badanie ustawowe w Spółce po upływie co najmniej trzech lat od zakończenia ostatniego badania ustawowego;

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

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

1. Dopuszcza się po uprzednim uzyskaniu opinii Komitetu Audytu Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. (dalej: Komitet Audytu), świadczenie usług jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową badanej jednostki do których w szczególności należą:
  - 1) usługi przeprowadzania procedur należytej staranności (due dilligence) w zakresie kondycji ekonomiczno-finansowej;
  - 2) usługi wydawania listów poświadczających wykonywane w związku z prospektem emisyjnym badanej jednostki, przeprowadzane zgodnie z krajowym standardem usług pokrewnych i polegające na przeprowadzaniu uzgodnionych procedur;
  - 3) usługi atestacyjne w zakresie informacji finansowych pro forma, prognoz wyników lub wyników szacunkowych, zamieszczane w prospekcie emisyjnym badanej jednostki;
  - 4) badanie historycznych informacji finansowych do prospektu, o którym mowa w rozporządzeniu Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r. wykonującym dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam;
  - 5) weryfikacja pakietów konsolidacyjnych;
  - 6) potwierdzanie spełnienia warunków zawartych umów kredytowych na podstawie analizy informacji finansowych pochodzących ze zbadanych przez daną firmę audytorską sprawozdań finansowych;
  - 7) usługi atestacyjne w zakresie sprawozdawczości dotyczącej ładu korporacyjnego, zarządzania ryzykiem oraz społecznej odpowiedzialności biznesu;
  - 8) usługi polegające na ocenie zgodności informacji ujawnianych przez instytucje finansowe i firmy inwestycyjne z wymogami w zakresie ujawniania informacji dotyczących adekwatności kapitałowej oraz zmiennych składników wynagrodzeń;

- 9) poświadczenia dotyczące sprawozdań lub innych informacji finansowych przeznaczonych dla organów nadzoru, rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego spółki lub właścicieli, wykraczające poza zakres badania ustawowego i mające pomóc tym organom w wypełnianiu ich ustawowych obowiązków.
2. Zlecenie dodatkowych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych na rzecz firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych lub podmiotu powiązanego z tą firmą audytorską lub członka jej sieci może nastąpić jedynie po przeprowadzeniu przez Komitet Audytu JHM DEVELOPMENT S.A. oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, w szczególności oceny czy świadczona usługa ma istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe.
3. Przed udzieleniem zlecenia na świadczenie dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych, Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. jest zobowiązany do przedłożenia Komitetowi Audytu zakresu usług objętych zleceniem wraz z oświadczeniem kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie odnośnie zachowania wymogów niezależności określonych odpowiednio w zasadach etyki zawodowej oraz standardach wykonywania takich usług przez przyjmującą zlecenie firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jej sieci.
4. Przed przyjęciem zlecenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdania finansowego JHM DEVELOPMENT S.A., podmiot powiązany z tą firmą audytorską oraz członka jej sieci, na świadczenie dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych na rzecz jednostek kontrolowanych przez JHM DEVELOPMENT S.A., kluczowy biegły rewident przedstawia do oceny Komitetu Audytu zakresu usług objętych zleceniem wraz z opinią czy zlecona usługa może mieć istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT.
5. W przypadku gdy całkowite wynagrodzenie firmy audytorskiej za świadczenie na rzecz badanej jednostki, jej jednostki dominującej lub jednostki przez nią kontrolowanej dodatkowych usług dozwolonych niebędących badaniem sprawozdań finansowych, przekroczy kryterium o którym mowa w art.4 ust. 2 akapit pierwszy rozporządzenia nr 537/2014, firma audytorska nie może podjąć takiego świadczenia z wyjątkiem sytuacji gdy uzyska w drodze decyzji administracyjnej zgodę Komisji Nadzoru Audytowego.
  - ✓ Rekomendacja Komitetu audytu dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania została sporządzona w następstwie zorganizowanej procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria
  - ✓ W trakcie roku obrotowego Komitet audytu odbył 4 posiedzenia.

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

Skierniewice, 23.03.2020r