SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI

JHM DEVELOPMENT S.A.

OBEJMUJĄCE OKRES

OD 01 STYCZNIA 2012 DO 31 GRUDNIA 2012

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 31.12.2012 i 31.12.2011 9

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi 11

4. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU 12

4.1. Działalność JHM DEVELOPMENT S.A. 12

4.2. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Spółki 13

4.3. Informacje o rynkach zbytu i dostaw 15

4.3.1. Odbiorcy 15

4.3.2. Dostawcy 15

4.4. Perspektywy rozwoju działalności JHM Development S.A. w latach 2013-2015r 15

4.5. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych 18

4.6. Czynniki ryzyka 18

4.6.1. Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce 18

4.6.2. Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej 18

4.6.3. Ryzyko związane z konkurencją 19

4.6.4. Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego 19

4.6.5. Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości 19

4.6.6. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju. 20

4.6.7. Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie 21

4.6.8. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich 21

4.6.9. Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną 22

4.6.10. Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań 22

4.6.11. Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów 23

4.6.12. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska 23

4.6.13. Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane 23

4.6.14. Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi 24

4.6.15. Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji 24

4.7. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach 25

4.7.1. Kredyty i pożyczki 25

4.7.2. Poręczenia i gwarancje 26

4.8. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji 26

4.9. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników. 26

4.10.1 Zarządzanie zasobami finansowymi 26

5. ZNACZĄCE UMOWY 27

5.1. Umowy ubezpieczenia 27

5.2. Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy 27

5.3. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe 30

6. ISTOTNE TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE 30

7. OSIĄGNIETE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE 30

8. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH 31

9. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE 32

9.1. Akcjonariat 32

9.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2012r do 31.12.2012r. 32

9.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji 32

9.2. Akcje 32

9.2.1. Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące 33

9.2.2. Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji 3-letnich obligacji 33

9.3. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za rok 2012 34

9.4. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem 34

9.5. Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających Spółki 34

9.6. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. 35

9.7. Wynagrodzenia osób zarządzający i nadzorujących 35

9.8. Umowy zawarte pomiędzy spółka a osobami zarządzającymi. 36

9.9. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych JHM DEVELOPMENT S.A. 36

9.10. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki..... 36

9.11. Pracownicy 36

9.12. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych 36

9.13. Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem , organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej 37

10. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO 38

10.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega JHM DEVELOPMENT S.A..... 38

10.2. Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Spółkę stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny nie zastosowania danej zasady..... 38

10.3. Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych I skonsolidowanych sprawozdań finansowych..... 39

10.4. Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji..... 39

10.5. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień..... 40

10.6. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu 40

10.7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych 40

10.8. Zasady zmiany statutu JHM DEVELOPMENT S.A..... 40

10.9. Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A..... 40

10.10. Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. oraz zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających..... 44

10.11. Rada Nadzorcza JHM DEVELOPMENT S.A. 45

1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego szczegółowo zostały przestawione we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za rok 2012.

2. DZIAŁALNOŚĆ JHM DEVELOPMENT S.A.

2.1. Opis Spółki i przedmiot działalności.

Podstawowe dane Spółki

Pełna nazwa jednostki:	**JHM DEVELOPMENT S.A.**
Siedziba jednostki:	Skierniewice
Forma prawna:	spółka akcyjna
KRS:	0000372753
NIP:	836-181-24-27
REGON:	100522155
Dane adresowe:	ul. Unii Europejskiej 18, 96-100 Skierniewice
tel/fax	+48 (46) 833-97-32
Poczta elektroniczna:	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa:	www. jhmdevelopment.pl

Spółka powstała 27.05.2008r na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A" Nr 3299/2008 sprostowanego w dniu 02.06.2008r aktem notarialnym Repertorium „A" Nr 3413/2008. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000367631w dniu 06.06.2008r jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 24 listopada 2010r., Zgromadzenie Wspólników JHM Development Sp. z o.o. podjęło uchwałę o przekształceniu w spółkę akcyjną, a w dniu 10.12.2010r. Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, dokonał przekształcenia JHM DEVELOPMENT Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – spółki zależnej

MIRBUD S.A., w JHM DEVELOPMENT Spółkę Akcyjną. W rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, JHM DEVELOPMENT S.A. została zarejestrowana pod nr KRS 0000372753.

Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. uchwałą nr 1041/2011 z dnia 8 sierpnia 2011r. postanowił wprowadzić z dniem 9 sierpnia 2011r. w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym akcje zwykłe na okaziciela spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Przedmiot działalności

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

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

3. SYTUACJA FINANSOWA JHM DEVELOPMENT S.A.

3.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno - finansowych, ujawnionych w sprawozdaniu wg stanu na 31.12.2012 i 31.12.2011

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

Wyszczególnienie	31.12.2012	% udział w całości aktywów	31.12.2011	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	**69 591**	**25%**	**52 791**	**20%**	**16 801**	**32%**
Wartości niematerialne i prawne	0	0%	0	0%	0	0%
Rzeczowe aktywa trwałe	14 109	5%	14 081	5%	29	0%
Należności długoterminowe	7 337	3%	2 389	1%	4 948	207%
Inwestycje długoterminowe	48 016	17%	36 162	14%	11 854	33%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	129	0%	158	0%	-29	-18%
Aktywa obrotowe, w tym:	**212 532**	**75%**	**209 025**	**80%**	**3 507**	**2%**
Zapasy	206 743	73%	203 516	78%	3 227	2%
Należności krótkoterminowe	4 119	1%	4 224	2%	-105	-2%
Inwestycje krótkoterminowe	1 307	0%	1 171	0%	136	12%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	363	0%	114	0%	250	219%
A k t y w a r a z e m	**282 123**	**100%**	**261 816**	**100%**	**20 307**	**8%**

Zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych przedstawia powyższa tabela. W roku 2012 w porównaniu do analogicznego okresu 2011 zwiększeniu o 20 307 tys. zł uległa wartość aktywów Spółki (co stanowi wzrost o 8%).

Największe wartości zmian odnotowano w pozycjach:

1. Inwestycje długoterminowe - przyrost o 11 854 tys. zł, co stanowi wzrost o 33% - spowodowany inwestycjami w udziały spółek zależnych: JHM 2 Sp. z o.o., Marywilska 44 Sp. z o.o. oraz JHM 3 Sp. z o.o.
2. Należności długoterminowe - przyrost o 4 948 tys. zł, co stanowi wzrost o 207% - spowodowany przyrostem należności związanych ze sprzedażą na raty,
3. Zapasy - przyrost o 3 227 tys. zł, co stanowi wzrost o 2% -spowodowany nakładami na kontynuację procesów budowlanych

Struktura aktywów uległa nieznacznym zmianom. Nadal wartością dominująca są aktywa obrotowe których udział w aktywach Spółki na koniec 2012 roku spadł z 80% do poziomu 75% wartości aktywów razem.

Wzrost udziału aktywów trwałych z 20% do 25% wartości aktywów razem Spółka zawdzięcza wzrostowi Inwestycji długoterminowych w spółki zależne oraz należności długoterminowych.

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

Wyszczególnienie	31.12.2012	% udział w całości pasywów	31.12.2011	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	151 884	54%	146 845	56%	5 039	3%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	130 239	46%	114 971	44%	15 268	13%
- Rezerwy na zobowiązania	118	0%	125	0%	-7	-6%
- Zobowiązania długoterminowe	89 733	32%	72 074	28%	17 659	25%
- Zobowiązania krótkoterminowe	39 071	14%	40 192	15%	-1 121	-3%
- Rozliczenia międzyokresowe	1 316	0%	2 580	1%	-1 264	-49%
P a s y w a r a z e m	**282 123**	100%	**261 816**	100%	20 307	8%

Działalność Spółki jest w 54 % finansowana ze środków własnych oraz w 46% kapitałem obcym.

W strukturze zobowiązań na koniec 2012r w porównaniu z poprzednim rokiem odnotowano korzystne zwiększenie udziału zobowiązań długoterminowych (wzrost z 28% do 32% pasywów razem) oraz zmniejszenie udziału zobowiązań krótkoterminowych. Zmniejszenie wartości zobowiązań krótkoterminowe wyniosło 1 121 tys. zł i stanowią one obecnie 14% pasywów ogółem. Rozliczenia międzyokresowe uległy zmniejszeniu o 49% i stanowią one obecnie nieistotną pozycję pasywów bilansu Spółki.

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

Wyszczególnienie	Okres od 01.01.2012 do 31.12.2012	Rentowność	Okres od 01.01.2011 do 31.12.2011	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	40 824	----------	34 669	----------	6 155	18%
Zysk ze sprzedaży	3 689	9,0%	4 736	13,7%	-1 047	-22%
Zysk operacyjny EBIT	6 300	15,4%	2 707	7,8%	3 593	133%
Zysk przed opodatkowaniem	6 227	15,3%	2 466	7,1%	3 761	153%
Zysk netto	5 040	12,3%	1 833	5,3%	3 207	175%

W roku 2012 Spółka odnotowała wzrost przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieszkalnych o 18% w porównaniu z analogicznym okresem 2011 roku.

Należy przy tym zauważyć, że tak dobre wyniki sprzedaży Spółka osiągnęła w okresie, który dla branży deweloperskiej był bardzo trudny. Znalazło to odzwierciedlenie w obniżeniu zysku ze sprzedaży lokali z 13,7% do 9%.

Na zysk operacyjny EBIT pozytywny wpływ miał wynik na sprzedaży trzech pawilonów handlowych dla sieci handlowej Biedronka. Te projekty inwestycyjne zostały uruchomione i zakończone w trakcie roku 2012. Wynik finansowy na tych projektach przyczynił się do wzrostu zysku operacyjnego Spółki na koniec roku 2012 o 133%, do poziomu 6.300 tys. zł. W 2011 roku zysk operacyjny Spółki wyniósł 2.707 tys. zł.

Zysk netto w 2012r wzrósł o 175% do poziomu 5.040 tys. zł, podczas gdy w roku 2011 wynosił 1.833 tys. zł.

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

W 2012r Spółka terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Spółki jest w 54% finansowana ze środków własnych. Finansowanie projektów deweloperskich odbywa się głównie kredytami i pożyczkami długoterminowymi celowymi (od podmiotu dominującego MIRBUD S.A.).

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

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Spółki

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Wskaźnik ogólnego zadłużenia *Zobowiązania ogółem / Aktywa*	0,46	0,44
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego *Zobowiązania długoterminowe / Aktywa*	0,32	0,28
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego *Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa*	0,14	0,15
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego *Zobowiązania / Kapitał własny*	0,86	0,78

Tabela: Wskaźniki płynności Spółki

Wyszczególnienie	31.12.2011	31.12.2011
Wskaźnik płynności bieżącej *Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe*	5,44	5,19
Wskaźnik przyspieszonej płynności *(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe*	0,14	0,12
Wskaźnik płynności środków pieniężnych Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe	0,02	0,02

Spółka ma bardzo wysoki wskaźnik płynności bieżącej ze względu na wielkość zapasów, które stanowią głównie towary, produkty gotowe i produkty w toku związane z działalnością deweloperską. W 2012r nastąpiła poprawa w porównaniu ze stanem na koniec 2011r wskaźników przyspieszonej płynności oraz środków pieniężnych, wynika to głównie ze zwiększenie wartości aktywów obrotowych oraz zmniejszenia się wartości zobowiązań krótkoterminowych

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

4.1. Działalność JHM DEVELOPMENT S.A.

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

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

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

W 2012r JHM DEVELOPMENT S.A. zakończyła realizację inwestycji rozpoczętych w latach poprzednich tj. projektów developerskich w Helu, Bełchatowie (łącznie 231 lokali i ponad 10 tys. m^2 PUM) oraz dwóch budynków w Skierniewicach przy ul. Rawskiej (172 lokale, ponad 9 tys. m^2 PUM).

Rozpoczęta została również realizacja dwu inwestycji w zabudowie wielorodzinnej: w Koninie (łącznie 144 lokale o powierzchni 7,4 tys. m^2 PUM) i w Żyrardowie (pierwszy etap inwestycji obejmującej łącznie 205 lokali, ponad 10 tys. m^2 PUM) oraz inwestycji w Rumi w zabudowie jednorodzinnej (3 domy jednorodzinne o łącznej powierzchni 486 m^2 PUM).

4.2. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Spółki

Strukturę przychodów ze sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowności wg segmentów działalności Spółki w roku 2012 w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku przedstawiają poniższe tabele:

Tabela. Sprzedaż realizowana przez Spółkę w okresie 01.01.2012 - 31.12. 2012 w ujęciu asortymentowym

Wyszczególnienie	Wartość sprzedaży w 2012 r (w tys. zł)	Struktura sprzedaży w 2012 r (w %)	Wartość sprzedaży w 2011 r (w tys. zł)	Struktura sprzedaży w 2011 r (w %)
Sprzedaż materiałów i towarów	4 041	9,9%	3 250	9,4%
Działalność deweloperska	36 721	90,0%	31 109	89,7%
Sprzedaż usług wynajmu	62	0,1%	311	0,9%
SUMA	**40 824**	**100,0%**	**34 669**	**100,0%**
Z tego dla jednostek powiązanych	*11*	*100,0%*	*2*	*100,0%*

Struktura sprzedaży realizowanej przez Spółkę w pełni odzwierciedla charakter działalności – usługi deweloperskie. Główny udział w strukturze sprzedaży wg wydzielonych segmentów rynkowych ma działalność deweloperska, stanowiąca 90% wielkości sprzedaży.

Związana z nią sprzedaż towarów i materiałów (obejmująca sprzedaż udziałów gruncie w przypadku lokali w budynkach wielorodzinnych i gruntu w przypadku domów) stanowi 9,9% przychodów Spółki.

Sprzedaż usług wynajmu stanowiąca trzeci segment działalności rynkowej nie ma istotnego udziału w sprzedaży ogółem.

Struktura przychodów Spółki w porównaniu z rokiem poprzednim uległa niewielkim zmianom – wzrósł udział sprzedaży w segmencie działalności developerskiej oraz udział sprzedaży materiałów i towarów, które stanowią obecnie niemal 100% wartości sprzedaży ogółem.

Tabela. Struktura kosztów sprzedaży Spółki w okresie 01.01.2012- 31.12. 2012 w ujęciu asortymentowym.

Wyszczególnienie	Koszty sprzedaży w 2012 r	Struktura kosztów w 2012 r	Koszty sprzedaży w 2011 r	Struktura kosztów w 2011 r
Wartość sprzedanych materiałów i towarów	3 918	11,8%	3 186	11,9%
Działalność deweloperska	29 216	88,0%	23 201	87,0%
Sprzedaż pozostałych usług	55	0,2%	285	1,1%
Razem	**33 190**	**100,0%**	**26 671**	**100,0%**
Z tego dla jednostek powiązanych	*0*	*0,0%*	*0*	*0,0%*

Tabela. Rentowność wg segmentów dla Spółki w okresie 01.01.2012- 31.12. 2012

Wyszczególnienie	Zysk/strata na sprzedaży w 2012 r	Rentowność sprzedaży w 2012 r	Zysk/strata na sprzedaży w 2011 r	Rentowność sprzedaży w 2011 r
Wartość sprzedanych materiałów i towarów	123	3,0%	62	1,9%
Działalność deweloperska	7 505	20,4%	7 909	25,4%
Sprzedaż pozostałych usług	7	10,7%	27	8,5%
Razem	**7 634**	**18,7%**	**7 998**	**23,1%**
Z tego dla jednostek powiązanych	*11*	*100,0%*	*2*	*100,0%*

Jak wynika z powyższych tabel dla działalności developerskiej, pomimo wzrostu wolumenu sprzedaży rentowność w tym segmencie uległa obniżeniu (z 25,4% w roku 2011 do 20,4% w roku 2012). Wynika to z panującej w roku 2012 trudnej sytuacji na rynku mieszkaniowym, powodującej konieczność obniżki cen transakcyjnych na oferowane mieszkania i w konsekwencji obniżenie marży na sprzedaży.

W 2012r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiadała w sprzedaży lokale mieszkalne w 10 zakończonych inwestycjach. obejmujących 15 budynków mieszkalnych oraz 60 domów jednorodzinnych (łącznie 743 lokali, ponad 43 tys. m^2 PUM). Był to efekt projektów deweloperskich prowadzonych w latach poprzednich oraz w roku 2012.

Obiekty te zlokalizowane są w miastach małych i średniej wielkości, głównie w centralnej Polsce. Szczegółowe zestawienie jest przedstawione w tabeli poniżej. Tabela obejmuje wszystkie projekty inwestycyjne zrealizowane do dnia 31.12.2012r.

Tabela: Wykaz zrealizowanych projektów deweloperskich oraz liczba lokali sprzedanych na dzień 31.12.2012r

LP	Lokalizacja	Projekt	PUM w m2	Liczba lokali w budynku	Liczba lokali sprzedanych
1	BRZEZINY ul. Głowackiego	Budynek nr 1	2 822	48	25
		Budynek nr 2	2 838	56	27
		Budynek nr 3	1 273	24	3
2	ŻYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego	Budynek nr 1	2 154	37	37
		Budynek nr 2	2 255	46	46
3	RUMIA ul. Dębogórska	Budynek nr B3	12 987	244	153
4	SKIERNIEWICE ul. Trzcińska	Budynek nr 1	4 560	84	73
		Budynek nr 2	3 992	75	55
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności	Budynek nr 1	1 790	32	31

6	RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza Wielkiego	Budynek nr 1	1 858	34	17
7	HEL ul. Steyera	Budynek nr 1	1 834	53	5
		Budynek nr 2	1 662	53	1
8	BEŁCHATÓW ul. Hubala	wielorodzinna	6 550	125	60
9	SKIERNIEWICE ul. Rawska	Budynek nr 3	4 518	84	29
		Budynek nr 4	4 516	88	18
10	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	Domy jednorodzinne	10 503	73	19
RAZEM			**66 111**	**1 156**	**599**

W roku 2012 Spółka sprzedała 186 lokali mieszkalnych o powierzchni ok. 13,0 tys. m^2 PUM, w porównaniu do 151 lokali sprzedanych w roku 2011 (o powierzchni ok. 8,3 tys. m^2 PUM). Stanowi to zasługujący na uznanie wzrost o 21% mierzony ilością sprzedanych lokali.

Na dzień 01.01.2013r Spółka posiada na stanie do sprzedaży 557 lokali.

4.3. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

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 banki udzielające finansowania projektowego, firmy budowlane wykonujące prace budowlane i wykończeniowe czy firmy architektoniczne oraz podmioty wykonujące usługi dodatkowe np. marketingowe. W każdej z ww. działalności funkcjonuje na polskim rynku znaczna konkurencja.

Nie występuje uzależnienie od żadnego z dostawców.

4.4. Perspektywy rozwoju działalności JHM Development S.A. w latach 2013-2018r

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 oraz budowę obiektów handlowo-usługowych z ich przeznaczeniem pod wynajem.

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

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

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

- Realizację oportunistycznych projektów deweloperskich w lokalizacjach takich jak miejscowości o dużym potencjale turystycznym jak Jastrzębia Góra i Zakopane, czy selektywnie, w większych i dużych miastach Polski takich jak Łódź czy Katowice. Ze względu na coraz większe doświadczenie branżowe, jak i coraz większe zasoby kapitałowe, przy atrakcyjnych cenach zakupu gruntów można zyskownie i przy akceptowalnym poziomie ryzyka realizować takie projekty.

Na dzień 31.12.2012r Spółka posiada bank ziemi obejmujący ponad 48,5 ha, z czego ponad 22,1 ha jest przeznaczone pod zabudowę jedno i wielorodzinną, a 26,4 ha ma przeznaczenie produkcyjno-usługowe. Spółka będzie kontynuowała projekty w mniejszych i średniej wielkości miastach Polski oraz rozpocznie realizację projektów w dużych miastach takich jak Łódź czy Katowice. W części planowanych projektów będą to kolejne etapy wcześniej, z powodzeniem zrealizowanych inwestycji. Ponadto JHM DEVELOMENT S.A. planuje także realizację projektów deweloperskich w miejscowościach o dużym potencjale turystycznym, takich jak Zakopane

W 2013 roku Spółka będzie kontynuować realizację trzech inwestycji rozpoczętych w roku 2012 obejmujące zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: w Koninie (I etap budowy Osiedla Diamentowego obejmujący 2 budynki) i Żyrardowie (I etap budowy Osiedla Okrzejówka obejmujący 1 budynek) oraz trzy budynki w zabudowie jednorodzinnej zlokalizowane w Rumii. W sumie inwestycje te obejmują 235 lokali o powierzchni 12,2 tys. m^2 PUM.

Na lata 2014 – 2018 w oparciu o posiadany bank ziemi, Spółka planuje realizację kolejnych 7 projektów inwestycyjnych obejmujących:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: w Koninie (II etap), Żyrardowie (II i III budynek), Katowicach, Brzezinach (IV etap), Rumi (II etap) (w sumie 759 lokali i 38,9 tys. m2 PUM)
- zabudowę jednorodzinną: w Łodzi i Rawie Mazowieckiej (w sumie 43 lokale i niemal 7,6 tys. m2 PUM)
- zabudowę apartamentową: w Zakopanem (w sumie229 lokali i niemal 9,0 tys. m2 PUM)

Tabela: Wykaz planowanych i realizowanych przez Spółkę projektów deweloperskich do realizacji na lata 2013-2018

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki w ha	Rodzaj zabudowy	PUM w m2	Liczba lokali
1	BRZEZINY ul. Głowackiego Etap IV	0,4	wielorodzinna	2 838	56
2	KATOWICE ul. Pułaskiego	1,2	wielorodzinna	11 111	205
3	KONIN ul. Cyrkoniowa Etap I	0,6	wielorodzinna	7 383	144
4	KONIN ul. Cyrkoniowa Etap II	0,5	wielorodzinna	7 383	144
5	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska	6,2	jednorodzinna i wielorodzinna	5 860	34
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	0,5	jednorodzinna	1 732	9
7	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	0,9	wielorodzinna oraz komercyjna	11 830	237
8	RUMIA ul. Władysława Jagiełły	0,1	jednorodzinna	486	3
9	ZAKOPANE ul. Szymony	1,0	mieszkaniowa, usługowa	8 950	229
10	ŻYRARDÓW ul. Okrzei	1,1	wielorodzinna	10 053	205
RAZEM		**12,5**		**67 626**	**1 266**

W 2013 roku Spółka zrealizuje również kolejny projekt inwestycyjny dotyczący segmentu wynajmu nieruchomości komercyjnych. Jest to budowa galerii o przeznaczeniu handlowo-usługowo-biurowym, zlokalizowana w Rumi. Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi 3.018 m^2. Spółka posiada warunkową mowę najmu pomieszczeń handlowych w tym obiekcie podpisaną z Jeronimo Martins Polska S.A. – właściciela sieci handlowej Biedronka. Umowa dotyczy wynajmu powierzchni użytkowej 1.024 m^2.

Obiekt zostanie oddany do użytkowania w IV kwartale 2013r.

Spółka obserwując zachowania klientów oraz działania konkurencji elastycznie dostosowuje sposoby sprzedaży do oczekiwań rynku. Posiadając w ofercie szeroką paletę już zakończonych inwestycji gotowych do sprzedaży oraz inwestycji planowanych do zakończenia w roku 2013 w Koninie, Żyrardowie i Rumii.

Zarząd Spółki uważa, że jednym z jego priorytetów przekładającym się na generowanie znacznej wartości jest optymalizacja operacyjna. Celem Spółki jest minimalizacja stałego poziomu zatrudnienia i ograniczenie go głównie do doświadczonej kadry pracowników, w szczególności wyższego szczebla, która w oparciu o nowoczesne systemy informatyczne jest w stanie sprawnie zarządzać realizowanymi projektami. Temu celowi służył także realizowany w roku 2012 projekt wdrożenia w Spółce nowoczesnego systemu informatycznego SAP. Podjęte działania pozwolą na minimalizację kosztów stałych i przełożą się na zwiększenie rentowności operacyjnej Spółki.

4.5. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Spółka zakłada realizację w latach 2013 i 2014 znaczących zamierzeń inwestycyjnych - zakończenie i oddanie do użytkowania inwestycji deweloperskich zlokalizowanych w Koninie i Żyrardowie - lokale mieszkalne, w Rumii –domy jednorodzinne, w sumie 235 lokali.

W latach 2014 – 2018 Spółka planuje rozpoczęcie nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Koninie, Żyrardowie, Katowicach, Łodzi, Rumii, Brzezinach, Rawie Mazowieckiej i w Zakopanem). Plany te obejmują 1.031 lokali o powierzchni użytkowej ponad 55,4 tys. m^2 PUM.

Termin rozpoczęcia nowych inwestycji uzależniony będzie od oceny sytuacji rynkowej w segmencie deweloperskim.

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

Ewentualne negatywne zmiany w stabilności sytuacji makroekonomicznej i ogólnej koniunktury gospodarczej Polski mogą mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju 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 osiągane przez Spółkę, przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością. Na obecnie niską koniunkturę nakładają się dodatkowo stosunkowo wysokie i rosnące bezrobocie, powodujące, że wiele osób nie ma zdolności kredytowej oraz będące następstwem kryzysu finansowego z lat ubiegłych zaostrzenie polityki wielu banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych. W efekcie wielu potencjalnych klientów deweloperów, którzy nie utracili swego zatrudnienia, również nie było w stanie uzyskać potrzebnego kredytu na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach.

Wystąpienie w przyszłości kryzysów finansowych, gospodarczych, recesji czy okresów spowolnienia gospodarczego lub innych czynników negatywnie wpływających na branżę deweloperską może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju 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 lokalizacjach gdzie konkurencja jest ograniczona. Występowanie ograniczonej konkurencji w czasie gdy rozważane jest rozpoczęcie inwestycji nie oznacza jednak, że konkurencyjne podmioty nie podejmą inwestycji na tym samym co Spółka lokalnym rynku w nieodległej przyszłości po rozpoczęciu przygotowań bądź prac przez Spółkę. Ze Spółką konkurują zarówno stosunkowo niewielkie firmy lokalne jak i większe podmioty deweloperskie mogące kompleksowo realizować duże projekty. Nasilenie się konkurencji może przełożyć się na zwiększenie podaży gotowych mieszkań oferowanych na lokalnym rynku, co może oznaczać presję cenową przy sprzedaży lokali, obniżkę stawek czynszu wynajmu lokali jak i wydłużenie okresu ich sprzedaży.

Występowanie lub intensyfikacja konkurencji na rynkach na których 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, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, 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 spełniania 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 pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego. Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie 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 uchylenia. 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 czynniki o charakterze ogólnym, takie jak:

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

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę 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 programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach (np. programy: „Rodzina na swoim", „Mieszkanie dla Młodych"),
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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

Opisane powyżej czynniki mogą spowodować, że Spółka nie będzie w stanie zrealizować zakładanej strategii rozwoju, w tym planowanych projektów deweloperskich, a przez to czynniki te mogą mieć

istotny negatywny wpływ na działalność Spółki, jej sytuację finansową, wyniki lub perspektywy rozwoju.

4.6.7. Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie

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

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

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

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

4.6.8. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

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

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

Wystąpienie 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. Bywają sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników poza kontrolą Spółki. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego urzędu miejskiego bądź gminnego. W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od 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 mieszkań i domów jednorodzinnych. Ze względu na fakt, iż inwestycje deweloperskie są prowadzone w dłuższej perspektywie i nierzadko z kilkuletnim wyprzedzeniem trzeba zakładać ceny sprzedaży wybudowanych nieruchomości, istnieje ryzyko, że podczas realizacji projektu nastąpią istotne zmiany cen mieszkań i domów na danym rynku, w tym istotne spadki cen lokali mieszkalnych i domów. Ceny nieruchomości na danym rynku zależą od szeregu czynników takich jak m.in. ogólna sytuacja gospodarcza rejonu, poziom stopy bezrobocia, ilość lokali mieszkalnych dostępnych do sprzedaży przez innych deweloperów na danym rynku, dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów itd. W przypadku istotnego spadku cen nieruchomości Spółka może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań i domów po zaplanowanych cenach w określonym czasie.

Wystąpienie jakichkolwiek czynników, które spowodują spadek cen mieszkań lub domów na rynkach gdzie Spółka realizuje projekty, może mieć istotny niekorzystny wpływ jej na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju 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 zaostrzyły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim jak i wobec osób starających się o pozyskanie kredytów hipotecznych. Niezależnie od decyzji banków, pewne ograniczenia w dostępności kredytów mogą się również pojawić na skutek decyzji uprawnionych instytucji. I tak na przykład Komisja Nadzoru Finansowego wprowadziła w ostatnich latach dodatkowe wymogi dla osób, które chciałyby się starać o kredyt w walutach obcych, co spowodowało marginalizację rynkową tego rodzaju kredytów.

Polityka Spółki w zakresie korzystania z kredytów bankowych jest konserwatywna i Spółka stara się być przygotowana na sytuacje, kiedy na polskim rynku pojawiają się ograniczenia w dostępności kredytów dla deweloperów. Z drugiej strony Spółka stara się brać pod uwagę sytuację na rynku kredytów hipotecznych gdy planuje kolejne projekty zarówno poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów jak i samej oferty bankowych kredytów hipotecznych oraz ewentualnych programów rządowych np. poprzez oferowanie mieszkań kwalifikujących się do wsparcia rządowego w ramach programu „Rodzina na swoim", czy zapowiadanego programu „Mieszkanie dla Młodych".

Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń w dostępności kredytów dla deweloperów oraz kredytów hipotecznych 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 nie Spółka była zobowiązany 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. Termin podnoszenia tych roszczeń wynosi 3 lata.

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

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

4.6.14. Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

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

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

4.6.15. Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji

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

4.7. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

4.7.1. Kredyty i pożyczki

W roku 2012 Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. korzystała z finansowania kredytami oraz pożyczkami. W roku, którego dotyczy sprawozdanie, Spółka podpisała wymienione poniżej umowy kredytowe.

- W miesiącu maju Spółka zawarła z Bankiem Zachodnim WBK S.A. umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości do 19,2 mln zł. na refinansowanie kosztów zabudowy nieruchomości położonych w Skierniewicach i Rumi. Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką łączną do kwoty 28,8 mln zł na nieruchomościach położonych w Skierniewicach przy ul. Trzcińskiej i Rumi przy ul. Dębogórskiej.
- W miesiącu lipcu Spółka uzyskała w Banku PKO BP przedłużenie na kolejny okres 12-miesięczny kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym wysokości 5 mln zł, z przeznaczeniem na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności. Zabezpieczeniem kredytu stanowią hipoteki na posiadanych nieruchomościach w Łodzi ul. Jugosłowiańska oraz w Rawie Mazowieckiej ul. Górna do kwoty 13 mln złotych.
- W miesiącu wrześniu Spółka podpisała z Bankiem PKO BP umowę kredytu obrotowego nieodnawialnego w walucie polskiej, na spłatę dwóch kredytów udzielonych w PKO BP SA w łącznej wysokości 23,5 mln zł., w ramach której Bank udzielił Spółce kredytu w wysokości pozostałej do spłaty kwoty 10,2 mln zł . Spłata kredytu została zabezpieczona hipoteką łączną do kwoty 15,8 mln zł na nieruchomościach, w Bełchatowie przy ul. Norwida oraz w Brzezinach przy ul. Głowackiego.

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółkę w roku 2012 i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek wg stanu na dzień 31.12.2012r. tys. PLN

Nazwa jednostki	Oprocentowanie	Kwota kredytu	Okres kredytowania	Kwota do spłaty część długoterminowa	Kwota do spłaty część krótkoterminowa
NOBLE BANK S.A.	WIBOR 1M + marża banku	4 990	27.05.2009-07.07.2019	3 432	435
Bank BGŻ	WIBOR 3M + marża banku	10 000	17.06.2011-17.06.2013	0	5 000
PKO BP	WIBOR 1M + marża banku	5 000	27.07.2012-26.07.2013	0	4 614
PKO BP	WIBOR 1M + marża banku	10 218	28.09.2012-27.09.2015	4 251	3 406
BZ WBK	WIBOR 3M + marża banku	19 200	22.05.2012-30.06.2014	5 000	8 469
MIRBUD S.A.	WIBOR 1M + marża	71 700	22.03.2010-16.12.2018	66 050	0
INDOS S.A.	0,05% dziennie	5 000	23.01.2013	0	5 000
RAZEM				**78 733**	**26 924**

POŻYCZKI UDZIELONE

W okresie sprawozdawczym Spółka udzieliła pożyczki spółce zależnej JHM 1 Sp. z o.o. w kwocie 2,0 mln zł z przeznaczeniem na realizację inwestycji. Kwota pozostała do spłaty na dzień 31.12.2012r wynosiła 430 tys. zł.

4.7.2. Poręczenia i gwarancje

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

Tabela: Poręczenia udzielone przez JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2012r

Lp	Na czyją rzecz	Tytuł	Kredytodawca	Okres obowiązywania zobowiązania	Wartość zobowiązania	Wartość poręczenia
1	JHM 1 Sp. z o.o.	Umowa kredytu	Raiffeisen Bank Polska	od 25-11-2011 do 20-10-2021	3,2 mln EUR	4,8 mln EUR
2	JHM 2 Sp. z o.o.	Umowa kredytu	PKO BP	od 22-10-2012 do 31-12-2022	8,378 mln PLN	12,567 mln PLN
3	JHM 2 Sp. z o.o.	Umowa kredytu	PKO BP	od 22-10-2012 do 30-04-2013	4,282 mln PLN	6,423 mln PLN

4.8. Wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji

W dniu 03.03.2011 roku Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. Uchwałą nr IV/2011 postanowił podwyższyć kapitał zakładowy Spółki o kwotę 29 330 000,00 zł do kwoty 125 000 000,00 zł, w drodze emisji 29 330 000 nowych akcji serii B o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Środki uzyskane z emisji Spółka zostały wykorzystane na bieżącą działalność w procesie realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

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

W 2012r Spółka nie publikowała prognoz wyników na 2012r.

4.10.1 Zarządzanie zasobami finansowymi

W 2012r Spółka terminowo regulowała swoje zobowiązania. Działalność Spółki była w 54% finansowana ze środków własnych. Finansowanie projektów deweloperskich odbywa się głównie kredytami i pożyczkami długoterminowymi celowymi (od podmiotu dominującego MIRBUD S.A.).

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

5. ZNACZĄCE UMOWY

5.1. Umowy ubezpieczenia

JHM DEVELOPMENT wraz ze spółką dominującą - MIRBUD S.A. objęty jest ochroną ubezpieczeniową na podstawie zawartej w dniu 27.03.2012 r. „Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 6/MIRBUD/2011" z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2012 r. do 31.03.2013r. Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia, Spółka zawiera szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą jego działalności.

5.2. Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy

W roku 2012 Spółka kontynuowała inwestycje rozpoczęte w poprzednich latach oraz rozpoczęła realizację dwu inwestycji dotyczących budowy lokali w zabudowie wielorodzinnej: w Koninie i w Żyrardowie. Poza inwestycjami mieszkaniowymi w ramach JHM DEVELOPMENT S.A. realizowane były trzy inwestycje o charakterze komercyjnym – budowa pawilonów handlowych. Poniżej zawarto opis znaczących umów dotyczących wspomnianych inwestycji:

1. W dniu 07.03.2012r zawarta została przedwstępna umowa, której: przedmiotem jest zobowiązanie JHM DEVELOPMENT S.A. do zawarcia ze Sprzedającym - Master Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umów sprzedaży nieruchomości w Zabrzu, Jeleśni, Istebnej, Bielsku Białej. W stosunku do wszystkich wyżej wymienionych nieruchomości zostały wydane decyzje prawomocne w administracyjnym toku postępowania zatwierdzające projekt budowlany i udzielające pozwolenia na budowę pawilonów handlowych branży spożywczej wraz z infrastrukturą techniczną. Emitent na przedmiotowych nieruchomościach wybuduje pod wynajem pawilony handlowe o łącznej powierzchni użytkowej 4.627 m2, które przekaże w okresie od 31 sierpnia do 30 listopada 2012r. najemcy do użytkowania, a Sprzedający przy zawarciu umowy przyrzeczonej o sprzedaży nieruchomości w Bielsku Białej dokona przeniesienia wszelkich praw i obowiązków wynikających z umowy najmu jaka została zawarta na wynajem pawilonu handlowego w Bielsku Białej z najemcą Jeronimo Martins Polska S.A. z siedzibą w Kostrzynie.

2. W dniu 22.03.2012 r. zarejestrowana została przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi spółka zależna JHM DEVELOPMENT S.A. - JHM 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, pod nr KRS 0000415335. Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31.12.2012 wynosił 10.300 tys. zł. Spółka została powołana do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na wybudowaniu na nieruchomościach położonych w Zabrzu, Jeleśni, Istebnej, Bielsku Białej i Rumii oraz innych w tym celu nabytych, obiektów handlowych sieci spożywczej „Biedronka" i na wynajmowaniu tych obiektów wyłącznie na rzecz Jeronimo Martins Polska S.A z siedzibą w Kostrzynie. Zarząd Spółki jest jednoosobowy – funkcję Prezesa Zarządu pełni Pani Halina Mirgos. Spółka wchodzi w skład Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT.

3. W dniu 04.04.2012r. została zawarta umowa przyrzeczona pomiędzy JHM DEVELOPMENT S.A. i Master Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na mocy której Emitent nabył nieruchomość położoną w Bielsku-Białej Wapienicy, o łącznym obszarze 5.861 m2 jak również nastąpiło przeniesienia na Emitenta ogółu prawa i obowiązków wynajmującego wynikających z umowy najmu, jaka została zawarta w celu wybudowania przez wynajmującego obiektu

handlowego sieci "Biedronka" i jego wynajęcia na rzecz Jeronimo Martins Polska S.A. z siedzibą w Kostrzynie. Nabycie nieruchomości nastąpiło za cenę w kwocie 2.038 tys. zł brutto. Sprzedający dokonał jednocześnie przeniesienia na rzecz Emitenta praw i obowiązków wynikających z prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę pawilonu handlowego sieci "Biedronka", autorskich praw majątkowych do zatwierdzonego projektu budowlanego oraz praw i obowiązków wynikających z wszelkich decyzji, umów z gestorami mediów, projektów, pozwoleń, uzyskanych przez Sprzedającego.

4. W dniu 18.04.2012r została zawarta umowa przyrzeczona pomiędzy JHM DEVELOPMENT S.A. i Master Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na mocy której Emitent nabył nieruchomość położoną w Istebnej o łącznym obszarze 4.679 m2 , jak również nastąpiło przeniesienie na Emitenta ogółu praw i obowiązków wynajmującego wynikających z umowy najmu, jaka została zawarta w celu wybudowania przez wynajmującego obiektu handlowego sieci "Biedronka" i jego wynajęcia na rzecz Jeronimo Martins Polska S.A. z siedzibą w Kostrzynie. Nabycie nieruchomości nastąpiło za cenę w kwocie 2.290 tys. zł brutto. Jednocześnie nastąpiło przeniesienie na rzecz Emitenta praw i obowiązków wynikających z prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę obiektu handlowego sieci "Biedronka", autorskich praw majątkowych do zatwierdzonego projektu budowlanego oraz praw i obowiązków wynikających z wszelkich decyzji, umów z gestorami mediów, projektów, pozwoleń, uzyskanych przez Sprzedającego.

5. W dniu 30.04.2012 roku Spółka zawarła z Zakładem Usług Budowlanych MALINA Stanisław Malina z siedzibą w Helenów Drugi 10A, 62-563 Licheń Stary umowę, przedmiotem której jest wybudowanie w ramach generalnego wykonawstwa wielorodzinnego zespołu mieszkaniowego na terenie Konina. Budowa podzielona została na dwa etapy. Wynagrodzenie Zakładu Usług Budowlanych MALINA Stanisław Malina z tytułu realizacji przedmiotu ww. umowy wynosi: 34.118 tys. zł netto, z czego wartość realizacji każdego etapu to kwota 17.059 tys. zł netto. Rozpoczęcie robót budowlanych Etapu I nastąpiło 02 maja 2012 roku, ich zakończenie nastąpi do 30 listopada 2013r.
   Realizacja Etapu II rozpoczęta zostanie w terminie 60 dni licząc od daty złożenia przez Spółkę oświadczenia w formie pisemnej, zawierającego polecenie rozpoczęcia prac, a zakończona w okresie 21 miesięcy od daty rozpoczęcia. Brak złożenia oświadczenia o rozpoczęciu Etapu II w terminie 18 miesięcy od podpisania przedmiotowej umowy, powoduje, ze umowa dla Etapu II nie została zawarta, a Stronom nie przysługują żadne roszczenia z tytułu jej wykonania.
   Łączny wymiar kar nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia umownego netto.

6. W dniu 14.08.2012r., zarejestrowana została przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi spółka zależna JHM DEVELOPMENT S.A. - JHM 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach, pod nr KRS 0000429905. JHM 3 Sp. z o.o. została założona w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego – Osiedle Diamentowe na nieruchomościach położonych w Koninie przy ul. Cyrkoniowej/Topazowej/ Kryształowej. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 1.000 udziałów o wartości 50,- zł każdy udział. Wszystkie udziały w kapitale zakładowym Spółki zostały pokryte gotówką i objęte przez JHM DEVELOPMENT S.A. Kapitał zakładowy Spółki może zostać podwyższony do wysokości 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych Uchwałą Zgromadzenia Wspólników, podjętą w terminie do 31 grudnia 2013 roku. Zarząd Spółki jest jednoosobowy – funkcję Prezesa Zarządu pełni Pani Halina Mirgos. Spółka wchodzi w skład Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT.

7. W dniu 24.10.2012 roku Spółka zawarła z Kompleksową Obsługą Budownictwa KOBNEXT Sp. z o.o. z siedzibą w Częstochowie umowę, przedmiotem której jest wybudowanie trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych w trzech etapach wraz z instalacjami wewnętrznymi i infrastrukturą zewnętrzną w Żyrardowie przy ul. Okrzei 53. Wynagrodzenie na rzecz Generalnego Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu ww. Umowy ustalone zostało na kwotę 26.100 tys. zł netto. Budowa podzielona została na trzy etapy. Rozpoczęcie robót budowlanych etapu I nastąpiło 03 listopada 2012r., zaś ich zakończenie nastąpi do 31 marca 2014r.
   Realizacja etapu II zostanie rozpoczęta w terminie 30 dni licząc od daty złożenia przez Spółkę oświadczenia w formie pisemnej, zawierającego polecenie rozpoczęcia prac, a zakończona w okresie 14 miesięcy od daty rozpoczęcia.
   Realizacja etapu III zostanie rozpoczęta w terminie 30 dni licząc od daty złożenia przez Spółkę oświadczenia w formie pisemnej, zawierającego polecenie rozpoczęcia prac, a zakończona w okresie 16 miesięcy od daty rozpoczęcia. Brak złożenia oświadczenia o rozpoczęciu etapu II oraz etapu III w terminie 16 miesięcy od podpisania przedmiotowej Umowy, powoduje, ze Umowa dla etapu II oraz etapu III nie została zawarta, a Stronom nie przysługują żadne roszczenia z tytułu jej wykonania.
   Łączny wymiar kar nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia umownego netto.
   Zapisy obydwu umów nie odbiegają od standardów powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

8. W dniu 30.10.2012r. JHM DEVELOPMENT S.A. zawarł z JHM 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach (Spółka zależna w 100% od Emitenta) jako Kupującym, w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Istebnej o obszarze 4.679 m², zabudowanej obiektem handlowym o powierzchni zabudowy 1.185 m² wraz z infrastrukturą towarzysząca i zagospodarowaniem terenu, za łączną kwotę brutto 6.788 tys. zł. W dniu 29 października 2012r. ww. zabudowana nieruchomość została protokolarnie przekazana Najemcy w najem zgodnie z umową najmu, której ogół praw i obowiązków wynajmującego został przeniesiony na Emitenta, na podstawie umowy przyrzeczonej z dnia 18 kwietnia 2012r. Umowa najmu została zawarta na czas określony 10 lat liczony od daty wydania przedmiotu najmu. Po upływie tego terminu zostanie zawarta kolejna, nowa umowa najmu na czas określony 10 lat i z zachowaniem wszystkich postanowień umowy uprzedniej, pod warunkiem, że Najemca najpóźniej na 3 miesiące przed upływem terminu obowiązywania umowy nie zawiadomi Wynajmującego w formie pisemnej o rezygnacji z kontynuowania najmu.

9. W dniu 19.12.2012r. JHM DEVELOPMENT S.A. zawarł z JHM 2 Spółką z o.o. z siedzibą w Skierniewicach (Spółka zależna w 100% od Emitenta) jako Kupującym, w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości położonej w Bielsku-Białej-Wapienicy o obszarze 5.861 m² zabudowanej obiektem handlowym o powierzchni zabudowy 1.617,00 m² i powierzchni użytkowej 1.482,87 m² wraz z infrastrukturą towarzysząca i miejscami parkingowymi, za łączną kwotę brutto 8.974 tys. zł. W dniu 19 grudnia 2012r. nastąpiło protokolarnie przekazane Najemcy w najem 1.098,35 m² powierzchni użytkowej w obiekcie handlowym wzniesionym na ww. nieruchomości zgodnie z umową najmu, której ogół praw i obowiązków Wynajmującego został przeniesiony na Emitenta, na podstawie umowy przyrzeczonej z dnia 18 kwietnia 2012r. Umowa najmu została zawarta na czas określony 10 lat liczony od daty wydania przedmiotu najmu. Po upływie tego terminu zostanie zawarta kolejna, nowa umowa najmu na czas określony 10 lat i z zachowaniem wszystkich postanowień umowy

uprzedniej, pod warunkiem, że Najemca najpóźniej na 3 miesiące przed upływem terminu obowiązywania umowy nie zawiadomi Wynajmującego w formie pisemnej o rezygnacji z kontynuowania najmu. Na pozostałą powierzchnię użytkową w ww. obiekcie handlowym Emitent zawarł 3 umowy najmu z podmiotami niezależnymi od Najemcy.

10. W dniu 20.12.2012r. przez fakt przekazania przez JHM DEVELOPMENT S.A. nowo-wybudowanego obiektu handlowego o powierzchni użytkowej 1.098,65 m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na nieruchomości położonej przy ul. Jordana 61a w Zabrzu na rzecz Najemcy, tj. Jeronimo Martins Dystrybucja S.A. z siedzibą w Kostrzynie, Umowa najmu weszła w życie, tym samym w dniu 20 grudnia 2012r. spełnił się ostatni z warunków dotyczących wykonania i przekazania Najemcy w najem pawilonów handlowych w Istebnej, Bielsku Białej oraz Zabrzu.
    Wszystkie Umowy najmu zostały zawarte na czas określony 10 lat liczony od daty wydania przedmiotu najmu. Po upływie tego terminu zostanie zawarta kolejna, nowa umowa najmu na czas określony 10 lat i z zachowaniem wszystkich postanowień umowy uprzedniej, pod warunkiem, że Najemca najpóźniej na 3 miesiące przed upływem terminu obowiązywania umowy nie zawiadomi Wynajmującego w formie pisemnej o rezygnacji z kontynuowania najmu. Łączna wartość brutto czynszu z najmu dotycząca wszystkich trzech pawilonów za okres 10 lat na dzień przekazania raportu wynosi 20.457 tys. zł,
    Pozostałe postanowienia Umowy nie odbiegają od typowych uregulowań tego rodzaju umów. Wszystkie prawa i obowiązki wynikające z Umowy najmu przeniesione zostały na rzecz JHM 2 Sp. z o.o. (Spółka zależna w 100% od Emitenta)

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

Nie wystąpiły zdarzenia lub umowy zawarte po dniu na które sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.

6. ISTOTNE TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

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

7. OSIĄGNIETE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. w roku 2012 nie publikowała prognoz wyników finansowych.

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

Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A., 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 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitenta papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Założeniem efektywnego systemu kontroli wewnętrznej w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. 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 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 grudnia 2012 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 01.01.2012r do 31.12.2012r.

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

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 grudnia 2012r. wynosił 125 000 000 zł (sto dwadzieścia pięć milionów złotych) i dzielił się na 125 000 000 akcji o wartości nominalnej 1,- zł każdy.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego JHM Development S.A. na 31 grudnia2012r.:

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na 31 grudnia2012 roku była następująca:

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale
MIRBUD S.A.	90 000 000	72,0%
PIONEER PEKAO TFI	7 880 000	6,3%
Jerzy Mirgos	7 032 914	5,6%
Pozostali akcjonariusze	20 087 086	16,1%
Razem	**125 000 000**	**100,00%**

Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej

W dniu 29.06.2011 Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny JHM DEVELOPMENT S.A. wraz z wnioskiem o jego zatwierdzenie i dopuszczenie akcji serii A i B do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych. Uchwałą nr 1031/2011 z dnia

05.08.2011r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dopuścił do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcje zwykłych na okaziciela serii A i B spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Warunkowy kapitał zakładowy

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

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. 2012 roku przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Funkcja w Spółce	Liczba posiadanych akcji (w szt.)	Liczba akcji w %
Halina Mirgos	Prezes Zarządu	496 989 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 496 989 zł	0,40%
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu	7 032 914 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 7 032 914 zł	5,63%
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	126 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 126 000 zł	0,10%
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej	40 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja o łącznej wartości 40 000 zł	0,03%
RAZEM		**7 695 903**	**6,16%**

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

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

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

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

Cena zamiany jednej Obligacji serii A na akcje serii C będzie równa 2,80 (dwa złote osiemdziesiąt groszy). Obligacje są oprocentowane stałym oprocentowaniem wynoszącym WIBOR 3M + marżą 5% w skali roku.

Na dzień 31.12.2012r. zobowiązanie finansowe z tytułu emisji obligacji wynosi: 11 000 000,- zł (jedenaście milionów złotych).

9.3. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za rok 2012

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

9.4. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły znaczące zmiany w zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

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

Rada Nadzorcza Spółki w dniu 19.06.2012r podjęła uchwałę, zgodnie z którą z dniem jej podjęcia Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. działał będzie w składzie dwuosobowym. Rada Nadzorcza powołała z dniem 19.06.2012r w skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. Pana Jerzego Mirgos - powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu.

Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2012 do 31.12.2012 przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2012 – 31.12.2012

Imię i nazwisko	Stanowisko
Halina Mirgos	Prezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu (od 19.06.2012r)

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

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2012 – 31.12.2012

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

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

Pomiędzy głównym akcjonariuszem jednostki dominującej MIRBUD SA posiadającej 72 % akcji JHM Development S.A. Panem Jerzym Mirgos, a Prezesem Zarządu Panią Haliną Mirgos występują powiązania rodzinne. Pani Halina Mirgos jest matką Pana Jerzego Mirgos. Pani Halina Mirgos ponadto jest akcjonariuszem Emitenta, na dzień sporządzania sprawozdania posiada 0,40% w kapitale zakładowym Spółki

9.7. Wynagrodzenia osób zarządzający i nadzorujących

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Spółce uzyskanego w okresie 01.01.2012r – 31.12.2012r przedstawia poniższa tabela .

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki w roku 2012

Nazwa organu	Krótkotermi nowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długotermino we	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Łącznie
Zarząd	**306**	**0**	**0**	**0**	**0**	**306**
Prezes Zarządu	170	0	0	0	0	170
Wiceprezes Zarządu	136	0	0	0	0	136
Rada Nadzorcza	**74**	**0**	**0**	**0**	**0**	**74**
Przewodniczący RN	18	0	0	0	0	18
Z-ca Przewodniczącego	14	0	0	0	0	14
Członek RN	12	0	0	0	0	12
Członek RN	12	0	0	0	0	12
Członek RN	12	0	0	0	0	12
Członek RN	5	0	0	0	0	5
Łącznie	**380**	**0**	**0**	**0**	**0**	**380**

9.8. Umowy zawarte pomiędzy spółka 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 jest lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

9.10. 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.

9.11. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2011r przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Średnie zatrudnienia w JHM DEVELOPMENT

Spółka	Pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę	Pracownicy zatrudnieni na podstawie innych umów
JHM Development S.A.	18	3

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

W Spółce w okresie od 01.01.2012r do dnia 31.12.2012r nie zanotowano i nie prowadzi się aktualnie spraw związanych z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niezdolności do pracy, rozwiązania umowy o pracę, naruszenia obowiązków ustawowych lub z tytułu odpowiedzialności za cudze czyny. Spółka wypełnia wszelkie przewidziane przez przepisy prawa pracy obowiązki pracodawcy wobec zatrudnionych pracowników.

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

W dniu 23.07.2012r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła umowy o przegląd skróconego, skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za okres 01.01.2012r – 30.06.2012r ze spółką BGGM AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisaną pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

W dniu 29.12.2012r Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła umowy o badanie i ocenę sprawozdania finansowego Spółki oraz sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej JHM

DEVELOPMENT za rok 2012 ze spółką BGGM AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Ratuszowa 11, zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy, w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000327377 oraz wpisaną pod nr 3489 na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

W okresie od 01.01.2012r. do 31.12.2012r. ogółem wypłacono wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w kwocie 26 tys. zł netto.

9.13. 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

Zgodnie z § 29 ust. 5 Regulaminu Giełdy (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 18 lutego 2011r.) oraz treścią Uchwały nr 1013/2007 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA z dnia 11 grudnia 2007 roku określająca zakres i strukturę raportu dotyczącego stosowania zasad ładu korporacyjnego przez spółki, Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. prezentuje raport dotyczący stosowania zasad ładu korporacyjnego w 2011 roku.

Oświadczenie o stosowaniu w spółce JHM DEVELOPMENT SA zasad ładu korporacyjnego w roku 2012 zostało sporządzone zgodnie z treścią § 91 ust. 5 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

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

JHM DEVELOPMENT S.A. podlega zbiorowi zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre praktyki spółek notowanych na GPW", który został przyjęty przez Radę Nadzorczą Giełdy Papierów Wartościowych w dniu 19 października 2011 roku, zmieniony Uchwałą nr 19/1307/2012 Rady Giełdy z dnia 21.11.2012r.

Tekst jednolity, uwzględniający wzmiankowane powyżej zmiany, stanowi załącznik do Uchwały Nr 19/1307/2012 z dnia 21 listopada 2012 roku i jest dostępny publicznie na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie w sekcji poświęconej Zasadom Ładu Korporacyjnego: http://www.corp-gov.gpw.pl/publications.asp

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

Spółka w roku 2012 stosowała zasady „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW" (Tekst jednolity stanowi załącznik do Uchwały 19/1307/2012 Rady Nadzorczej Giełdy z dnia 21 listopada 2012 r.), z następującymi wyłączeniami:

a) w sposób trwały zasady **nr I.1 "Spółki powinny umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej".**

   Uzasadniając niestosowanie zasady nr I.1, Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. wyjaśnia, iż Spółka nie posiada odpowiedniej infrastruktury technicznej umożliwiającej transmitowanie obrad walnego zgromadzenia w sieci Internet, rejestrowania jego przebiegu oraz upubliczniania na stronie internetowej Spółki. Biorąc pod uwagę znikome zainteresowanie akcjonariuszy przebiegiem obrad wyrażającym się niską frekwencją na walnych zgromadzeniach Spółka nie uważa, by brak takiego środka komunikacji z inwestorami istotnie ograniczał lub utrudniał bądź zakłócał prowadzenie rzetelnej polityki informacyjnej. W przyszłości Zarząd Spółki rozważy wprowadzenie tej formy komunikacji z inwestorami. Przebieg obrad rejestrowany jest w formie protokołu notarialnego a następnie publikowany na stronie internetowej Spółki (przez podanie co najmniej treści podjętych uchwał i

wyników głosowań). Ponadto Spółka zapewnia możliwość udziału mediów w obradach walnego zgromadzenia.

b) Zgodnie z zasadą nr III 7 "*W ramach rady nadzorczej powinien funkcjonować, co najmniej komitet audytu. W skład tego komitetu powinien wchodzić, co najmniej jeden członek niezależny od spółki i podmiotów pozostających w istotnym powiązaniu ze spółką, posiadający kompetencje w dziedzinie rachunkowości i finansów. W spółkach, w których rada nadzorcza składa się z minimalnej wymaganej przez prawo liczby członków, zadania komitetu mogą być wykonywane przez radę nadzorczą*".

Zarząd informuje, iż Rada Nadzorcza Spółki 26.09.2012r powołała ze swego grona Komitet Audytu w następującym składzie: Waldemar Borzykowski – Przewodniczący Komitetu Audytu, Jarosław Karasiński – Członek Komitetu Audytu, Agnieszka Jóźwiak – Sekretarz Komitetu Audytu. Członkiem Komitetu Audytu spełniającym warunki niezależności i posiadającym kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości, przewidziane w Ustawie jest Pan Waldemar Borzykowski.

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

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

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

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

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

10.4. Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

Według stanu na dzień 31.12.2012r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 125.000.000 (słownie: sto dwadzieścia pięć milionów) złotych i jest podzielony na 125.000.000 (słownie: sto dwadzieścia pięć milionów) akcji o wartości nominalnej 1,00 zł (słownie: jeden złoty) każda.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego na dzień 31 grudnia 2012 roku:

Struktura akcjonariatu	Liczba akcji	Udział w kapitale zakł	Liczba głosów na WZA	% głosów na WZA
MIRBUD S.A.	90 000 000	72,00%	90 000 000	72,00%
Pioneer Pekao Investment Management	7 880 000	6,30%	7 880 000	6,30%
Jerzy Mirgos	7 032 914	5,63%	7 032 914	5,63%
Pozostali akcjonariusze	20 087 086	16,07%	20 087 086	16,07%
RAZEM	**125 000 000**	**100,00%**	**125 000 000**	**100,00%**

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

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

10.6. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu

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

10.7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych

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

10.8. Zasady zmiany statutu JHM DEVELOPMENT S.A.

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

10.9. Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.

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

Statut Spółki w § 16 przewiduje, że WZ odbywa się w siedzibie Spółki - lub w Warszawie.
Zgodnie z § 14 Statutu Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w terminie 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje: Zarząd, Rada Nadzorcza - gdy Zarząd nie zwoła go w terminie określonym powyżej. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje: Zarząd, Rada Nadzorcza - gdy zwołanie go uzna za wskazane, akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący przynajmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę głosów w Spółce, Zarząd na żądanie akcjonariuszy reprezentujących przynajmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego, złożone na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z żądaniem umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Jeżeli Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania, o którym mowa powyżej, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem.
Uchwał Walnego Zgromadzenia, zgodnie z § 18 Statutu, wymagają w szczególności: dokonanie podziału zysku lub pokrycia strat, zmiana Statutu Spółki, zmiana przedmiotu działalności Spółki, podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego, sposób i warunki umorzenia akcji, połączenie lub przekształcenie Spółki, rozwiązanie i likwidacja Spółki, emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa, zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz

ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego, tworzenie i znoszenie kapitałów i funduszy Spółki – na wniosek Zarządu Spółki przedłożony łącznie z pisemną opinią Rady Nadzorczej lub na wniosek akcjonariuszy, który powinien być zaopiniowany przez Zarząd Spółki i Radę Nadzorczą; rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego, oraz sprawozdania Zarządu Spółki z działalności za ubiegły rok obrotowy Spółki oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków, wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru, wyrażenie zgody na zawarcie przez Radę Nadzorczą w imieniu Spółki, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce. Nabycie lub zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub w użytkowaniu wieczystym, obciążenie nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania innymi prawami rzeczowymi nie wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwały dotyczące zdjęcia z porządku obrad bądź zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy podejmowane są większością ¾ (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

W okresie od 01.01.2012r. do 18.06.2012r. Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. był jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. pełniła Halina Mirgos. W dniu 19.06.2012r Rada Nadzorcza rozszerzyła skład Zarządu do dwuosobowego. Na funkcję Wiceprezesa Zarządu powołany został Jerzy Mirgos.

Zgodnie z § 29 Statutu Zarząd składa się z 1 (jednego) do 3 (trzech) członków. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza Spółki odrębną uchwałą. Liczbę członków pierwszego Zarządu określa uchwała o przekształceniu Spółki. Członków Zarządu lub cały Zarząd powołuje Rada Nadzorcza. Członkowie pierwszego Zarządu powołani zostają uchwałą o przekształceniu Spółki. Członkowie Zarządu powoływani są na indywidualną kadencję, trwającą pięć lat od daty powołania. Zgodnie z § 31 Statutu Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę. Regulamin Zarządu określa szczegółowo tryb działania Zarządu.

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

1. wprowadzenie regulaminu organizacyjnego, określającego organizację przedsiębiorstwa Spółki,
2. ustanawianie prokury,
3. zaciąganie kredytów i pożyczek,
4. udzielanie gwarancji kredytowych i poręczeń majątkowych,
5. 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 3, 4, i 5 o wartości przekraczających 10.000.000 (dziesięć milionów) złotych, wymaga uzyskania wcześniej akceptacji Rady Nadzorczej.

Wcześniejszej akceptacji Rady Nadzorczej wymaga także decyzja Zarządu w sprawie:

1. zaprzestania lub istotnego ograniczenia jakiejkolwiek działalności Spółki przewidzianej w Statucie,
2. uchwalenia lub zmiany planu strategicznego Spółki,
3. wypłaty akcjonariuszom Spółki zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy.

Zgodnie z § 32 Statutu jeżeli Zarząd jest jednoosobowy lub dwuosobowy do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki uprawniony jest jednoosobowo każdy z Członków Zarządu jeżeli Zarząd jest trzyosobowy wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu. W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

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 6 członków, którzy powoływani są na indywidualną kadencję, trwającą cztery lata od dnia powołania.

W roku 2012 Rada Nadzorcza pełniła swoje obowiązki w następującym składzie:

1. Dariusz Jankowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Waldemar Borzykowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Agnieszka Bujnowska – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Agnieszka Jóźwiak – Członek Rady Nadzorczej
5. Andrzej Zakrzewski - Członek Rady Nadzorczej
6. Jarosław Karasiński - Członek Rady Nadzorczej (od 19.06.2012r)

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

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

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

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

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

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

1. powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki oraz ustalanie liczby członków Zarządu Spółki,
2. ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu,
3. wyrażanie zgody na świadczenie z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiekolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz członków Zarządu i na rzecz podmiotów z nimi powiązanych,
4. wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązanym lub podmiotem powiązanym członka Zarządu lub Rady Nadzorczej,
5. zawieranie, za zgodą Walnego Zgromadzenia, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce,
6. na wniosek Zarządu udzielanie zezwolenia na tworzenie oddziałów za granicą,
7. 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,

8. badanie sprawozdań finansowego zarówno, co do zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,
9. badanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki a także grupy kapitałowej oraz wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia strat,
10. składanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w punktach 8 i 9 zawierającego zwięzłą ocenę sytuacji Spółki a także grupy kapitałowej,
11. wyrażanie zgody na zawiązanie przez Spółkę innej spółki i objęcie albo nabycie akcji lub udziałów w innych spółkach,
12. wyrażenie zgody na dokonanie czynności, o których mowa w § 31 ust. 7 i 8 Statutu Spółki,
13. 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.

Skierniewice, dnia 31.01.2013r