

UCHWAŁA Nr VI/2020

RADY NADZORCZEJ JHM DEVELOPMENT S.A.

**z siedzibą w Skierniewicach
z dnia 1 czerwca 2020 r.**

w sprawie: przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z wyników oceny jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sprawozdań Zarządu z działalności Spółki a także Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT oraz wniosku Zarządu w sprawie wyłączenia od podziału zysku netto za rok obrotowy 2019, zawierającego ocenę sytuacji Spółki a także Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT.

Rada Nadzorcza na podstawie § 27 ust. 2 lit. j) Statutu Spółki, w związku z art. 382 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych i zasadą II.Z.10. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW, uchwała co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza, wypełniając statutowe obowiązki postanawia przyjąć Sprawozdanie Rady z wyników oceny jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sprawozdań Zarządu z działalności Spółki a także Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT, oraz wniosku Zarządu w sprawie wyłączenia od podziału zysku netto za rok obrotowy 2019, zawierające zwięzłą ocenę sytuacji Spółki a także Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT w treści stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Rada Nadzorcza wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. o podjęcie uchwał w sprawie:

1. zatwierdzenia jednostkowego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy obejmujący okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r.
2. wyłączenia od podziału zysku netto w kwocie **9.095.216,70** (słownie: dziewięć milionów dziewięćdziesiąt pięć tysięcy dwieście szesnaście 70/100) złotych osiągniętego w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r. i przeznaczenia go w całości na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.
3. zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za rok obrotowy obejmujący okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Podpisy członków Rady Nadzorczej

1. Wiesław Kosonóg
2. Waldemar Borzykowski
3. Agnieszka Bujnowska
4. Andrzej Zakrzewski.....
5. Radosław Niewiadomski.....

Sprawozdanie Rady Nadzorczej

z wyników oceny jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sprawozdań Zarządu z działalności Spółki a także Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT oraz wniosku Zarządu w sprawie wyłączenia od podziału zysku netto za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r., zawierające ocenę sytuacji Spółki, a także Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT.

I. Wyniki oceny sprawozdań finansowych oraz sprawozdań Zarządu z działalności Spółki, a także Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT

Rada Nadzorcza po wysłuchaniu rekomendacji Komitetu Audytu oraz analizie informacji zawartych w jednostkowym oraz skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym stwierdza, iż przedłożone sprawozdania zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i są zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa. Zawarte w sprawozdaniach informacje są zgodne z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym, rzetelnie odzwierciedlają sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy Kapitałowej **JHM DEVELOPMENT** oraz osiągnięte wyniki

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej prezentuje wszystkie istotne aspekty dotyczące zarówno działalności Spółki jak i Grupy Kapitałowej **JHM DEVELOPMENT**.

W wyniku przeprowadzonej oceny oraz po uwzględnieniu sprawozdania biegłego rewidenta z wyników badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej **JHM DEVELOPMENT** Rada Nadzorcza dokonała:

1. Pozytywnej oceny jednostkowego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki sporządzonego za rok obrotowy 2019.
2. Pozytywnej oceny wniosku Zarządu dotyczącego wyłączenia od podziału zysku netto za rok 2019.
3. Pozytywnej oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej **JHM DEVELOPMENT** za rok obrotowy 2019.

II. Ocena sytuacji Spółki

Sprzedaż mieszkań mierzona zarówno liczbą lokali jak i powierzchnią użytkową mieszkalną PUM w m² w roku 2019 nieznacznie zmniejszyła się w porównaniu do roku 2018. W omawianym okresie sprawozdawczym Spółka sprzedała aktami notarialnymi przeniesienia własności 352 lokale mieszkalne o powierzchni 18,7 tys. m² w porównaniu do sprzedaży 376 lokali o powierzchni 20,4 tys. m² w roku 2018. Obniżenie poziomu sprzedaży w roku 2019 wynika z harmonogramu zakończenia poszczególnych inwestycji developerskich, ostatecznej daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie oraz terminów zawarcia umów przeniesienia własności.

W konsekwencji przychody ze sprzedaży obniżyły się r/r o 5,4%. Jednakże przy niższym poziomie sprzedaży odnotowano wzrost rentowności sprzedaży do 20,4% z poziomu 19,7%. Przy czym uwzględniając strukturę sprzedaży poprawa rentowności sprzedaży nastąpiła w segmencie działalności developerskim, natomiast w segmencie najmu nieruchomości inwestycyjnych rentowność sprzedaży pozostała niemal na niezmiennym poziomie.

W efekcie w roku 2019 Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 9.126 tys. zł i jest on niższy o 1.510 tys. zł. w porównaniu do poprzedniego okresu sprawozdawczego.

Podstawowe wskaźniki płynności oraz zadłużenia na dzień 31.12.2019 roku utrzymywały się na bezpiecznym poziomie.

Rada Nadzorcza uwzględniając przyjętą przez Zarząd strategię zarówno w zakresie lokalizacji projektów developerskich oraz ustalonej etapowości ich realizacji, posiadanego banku ziemi, realizację nowych inwestycji a także działania Zarządu nakierowane na optymalizację poziomu zewnętrznego finansowania każdego rozpoczętego projektu stwierdza iż Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiada duży potencjał i możliwości rozwoju w perspektywie następnych okresów, przy zapewnieniu w roku 2020 stabilnych (149 umów developerskich na dzień 31.12.2019r.) przychodów ze sprzedaży i utrzymaniu obecnej koniunktury na rynku developerskim.

Na dzień przyjęcia niniejszego sprawozdania trudno ocenić wpływ pandemii COVID-19 na rynek usług budowlanych, segment developerski czy segment najmu nieruchomości inwestycyjnych. Istnieje ryzyko wzrostu bezrobocia, ryzyko związane z dostępnością kredytów inwestycyjnych i mieszkaniowych oraz ryzyko związane ze wzrostem kosztów kredytowania. Działalność gospodarcza Spółki obejmuje segmenty ściśle skorelowane z sytuacją makro i mikroekonomiczną. Ewentualne pogorszenie koniunktury całej krajowej gospodarki prawdopodobnie negatywnie przełoży się na wyniki Spółki w perspektywie kolejnych okresów.

III. Ocena sytuacji Grupy Kapitałowej

Na dzień 31.12.2019 roku w skład Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT wchodzi jednostka dominująca JHM DEVELOPMENT S.A., której podstawowym rodzajem prowadzonej działalności jest działalność developerska oraz jednostki zależne:

- Marywilska 44 Sp. z o.o. - prowadząca działalność w zakresie zarządzania halami targowymi i wynajmem powierzchni komercyjnych na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44,
- JHM 1 Sp. z o.o. ; JHM 2 Sp. z o.o.; - spółki powołane w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

W roku 2019 wartość aktywów Spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w porównaniu do roku poprzedniego zwiększyła się o 7,7% przy czym Aktywa trwałe stanowią 53,4% całości aktywów Grupy Kapitałowej (zmniejszenie o 0,4 p.p).

Działalność Grupy finansowana była w 71,9% kapitałem własnym (zmniejszenie o 1,7 p.p w porównaniu do poprzedniego roku). W strukturze zadłużenia długoterminowe zobowiązania finansowe na koniec okresu stanowiły 11,5 % (rok 2018 - 12,5%) całości pasywów, długoterminowe zobowiązania handlowe stanowiły 0,5% (rok 2018 - 0,8%) całości pasywów. Krótkoterminowe zobowiązania finansowe stanowiły 1,2% (rok 2018 - 1,4%) całości pasywów, a krótkoterminowe zobowiązania handlowe 12,8% (rok 2018 - 9,4%) całości pasywów.

W porównaniu z poprzednim rokiem obrotowym przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej zmniejszyły się o 2,7%, zysk na sprzedaży wzrósł o 0,7%, natomiast zysk netto zwiększył się o 2,8%.

Spółka zależna MARYWILSKA 44 Sp. z o. o. generuje przychody głównie z wynajmu powierzchni komercyjnych w kompleksie handlowym w skład którego wchodzi Centrum Handlowe Marywilska 44 oraz oddany do użytku w roku 2017 Park Handlowy Marywilska 44. W roku 2019 Spółka odnotowano wysoki poziom komercjalizacji powierzchni handlowej.

JHM 1 sp. z o. o. zarządza obiektem handlowo - usługowym w oparciu o umowę długoterminowego najmu sieci handlowej Bricomarché.

JHM 2 sp. z o. o. zarządza obiektem zlokalizowanym w Rumi gdzie głównym najemcą jest sieć handlowa BIEDRONKA będąca własnością spółki Jeronimo Martins Polska S.A.

W ramach Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2019 nastąpił spadek wolumenu sprzedaży w ramach działalności developerskiej (o 5,1 mln zł) i wzrost wolumenu sprzedaży w segmencie najmu nieruchomości inwestycyjnych (o 1,35 mln zł) przy zwiększeniu rentowności odpowiednio o 0,9 p.p. w segmencie developerskim i zmniejszeniu rentowności 0,2 p.p. w segmencie najmu nieruchomości.

W związku z pandemią COVID-19 istotnym zdarzeniem po dniu bilansowym było

ograniczenie działalności prowadzonej na terenie Centrum Handlowego Marywilska 44 i Parku Handlowego Marywilska 44. Zarząd tej Spółki podjął wszelkie czynności w celu minimalizacji kosztów bieżącej działalności. Na dzień przyjęcia niniejszego sprawozdania lokale handlowe, gastronomiczne i usługowe są dostępne dla klientów zgodnie z obowiązującymi przepisami sanitarno-epidemiologicznymi.

IV. Ocena systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki

Za system kontroli wewnętrznej w odniesieniu do sporządzania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych odpowiada Zarząd Spółki. Skonsolidowane sprawozdania finansowe sporządzane są po akceptacji jednostkowych sprawozdań finansowych przez Zarządy spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Powiązanie kontroli wewnętrznej z systemem rachunkowości następuje poprzez zapewnienie kontroli formalno-rachunkowej i merytorycznej dowodów księgowych stanowiących podstawę zapisu w księgach. Za sporządzenie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiedzialna jest Główna Księgowa. Nadzór merytoryczny nad procesem sprawozdawczości finansowej sprawuje Dyrektor ds. Ekonomiczno-Finansowych. Półroczne i roczne sprawozdania finansowe oraz dane finansowe będące podstawą tych sprawozdań poddawane są przeglądowi lub badaniu audytora. Spółka na bieżąco monitoruje projekty regulacji prawnych, które po przejściu procesu legislacyjnego wpłyną na obowiązki sprawozdawcze lub podstawową działalność operacyjną.

Zgodnie z wiedzą Rady Nadzorczej przyjęte w Spółce zasady kontroli wewnętrznej w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych funkcjonują prawidłowo.

Spółka prowadzi analizę obszarów ryzyka związanych z działalnością firmy. Identyfikacji oraz oceny ryzyka, a także zarządzania ryzykiem dokonuje Zarząd Spółki na podstawie informacji dostarczonych przez poszczególne komórki organizacyjne odpowiedzialne za monitoring potencjalnych zagrożeń w obszarze działalności operacyjnej.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia przyjęte w Spółce zasady zarządzania ryzykiem a także wdrożony system SAP, który ewidentnie usprawnił zarówno proces zarządzania jak i kontrolę wewnętrzną.

Obowiązki informacyjne dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego oraz przekazywania przez emitentów papierów wartościowych informacji bieżących i okresowych wypełniane są przez Spółkę prawidłowo. Zarząd przyjął wewnętrzną procedurę zbierania, analizowania i raportowania wydarzeń cenotwórczych oraz redagowania raportów bieżących i okresowych.

JHM Development S.A. nie ma przyjętej polityki w zakresie prowadzonej działalności sponsoringowej lub charytatywnej. Decyzje w tym zakresie podejmuje każdorazowo Zarząd rozpatrując indywidualnie każdy przypadek. Zgodnie z informacją Zarządu w roku 2019 Spółka nie prowadziła działalności sponsoringowej, charytatywnej oraz innej o podobnym charakterze.

V. Współpraca z Zarządem Spółki

Współpraca z Zarządem Spółki przebiegała prawidłowo. Udział Zarządu w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz materiały dostarczane przez Zarząd na posiedzenia Rady Nadzorczej stanowiły merytoryczną podstawę do podejmowania uchwał. W opinii Rady Nadzorczej Zarząd sprawnie prowadzi sprawy Spółki i skutecznie realizuje założenia przyjętej strategii.

Podpisy członków Rady Nadzorczej

1. Wiesław Kosonóg

2. Waldemar Borzykowski

3. Radosław Niewiadomski

4. Agnieszka Bujnowska

5. Andrzej Zakrzewski