

# GRUPA KAPITAŁOWA JHM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
OBEJMUJĄCE OKRES  
OD 01 STYCZNIA 2020 DO 31 GRUDNIA 2020



**JHM**  
DEVELOPMENT

## SPIS TREŚCI

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	5
2.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT .....	5
2.1.	Opis Grupy i przedmiot działalności.....	5
3.	SYTUACJA FINANSOWA GRUPY JHM DEVELOPMENT .....	8
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT wg stanu na 31.12.2020 r. i 31.12.2019. ....	8
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	13
4.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU .....	14
4.1.	Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A. ....	14
4.2.	Działalność spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. ....	15
4.3.	Działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o.....	18
4.4.	Działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o.....	19
4.5.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy .....	19
4.6.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw .....	23
4.6.1.	Odbiorcy.....	23
4.6.2.	Dostawcy.....	24
4.7.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy JHM DEVELOPMENT w latach 2021-2023 .....	24
4.8.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych .....	27
4.9.	Czynniki ryzyka .....	28
4.9.1.	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce...29	
4.9.2.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej.....	29
4.9.3.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej.....	29
4.9.4.	Ryzyko związane z konkurencją - deweloperzy .....	30
4.9.5.	Ryzyko związane z konkurencją w zakresie zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej.....	30
4.9.6.	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego.....	31
4.9.7.	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości .....	31
4.9.8.	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju. ....	31
4.9.9.	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej .....	32
4.9.10.	Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych .....	33
4.9.11.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną .....	33
4.9.12.	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań .....	34
4.9.13.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów.....	34

4.9.14.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska .....	34
4.9.15.	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane .....	35
4.9.16.	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi.....	35
4.9.17.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów .....	36
4.9.18.	Ryzyko niedostatecznej płynności rynku i wahań cen akcji .....	36
4.9.19.	Ryzyko związane z wpływem pandemii na wyniki osiągnięte przez Grupę.....	36
4.10.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach .....	37
4.10.1.	Kredyty i pożyczki .....	37
4.10.2.	Poręczenia i gwarancje.....	40
4.11.	Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji .....	40
4.12.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.....	40
4.12.1.	Zarządzanie zasobami finansowymi .....	41
5.	ZNACZĄCE UMOWY .....	41
5.1.	Umowy ubezpieczenia .....	41
5.2.	Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy .....	41
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na który sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe .....	42
6.	ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	42
7.	OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE .....	42
8.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....	42
9.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE .....	43
9.1.	Akcjonariat .....	43
9.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. ....	43
9.1.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży udziałów .....	44
9.1.3.	Akcje i udziały Spółek Grupy .....	44
9.1.4.	Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	45
9.1.5.	Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji .....	45
9.2.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za rok 2020 .....	47
9.3.	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.....	47
9.4.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju emitenta oraz opis perspektyw działalności Emitenta .....	47
9.5.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem .....	48
9.6.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy.....	48
9.7.	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.....	49
9.8. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących .....	50
9.9. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi .....	52
9.10. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych JHM DEVELOPMENT S.A. ....	52
9.11. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki.....	52
9.12. Pracownicy .....	52
9.13. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	53
9.14. Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	53
10. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A. ..	53
10.1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega JHM DEVELOPMENT S.A.....	54
10.2. Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, które nie były przez Spółkę stosowane, wraz ze wskazaniem jakie były okoliczności i przyczyny nie zastosowania danej zasady .....	54
10.3. Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych I skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	56
10.4. Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji.....	56
10.5. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień .....	57
10.6. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu .....	57
10.7. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych .....	57
10.8. Zasady zmiany statutu JHM DEVELOPMENT S.A.....	57
10.9. Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.....	57
10.10. Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. oraz zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających	61
10.11. Rada Nadzorcza JHM DEVELOPMENT S.A. ....	62
10.12. Komitet Audytu Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A.....	65

## 1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

## 2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT

### 2.1. Opis Grupy i przedmiot działalności.

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

#### Podstawowe dane Spółki dominującej



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

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

Począwszy od dnia 9 sierpnia 2011 roku akcje JHM DEVELOPMENT S.A. były notowane na rynku równoległym GPW w Warszawie S.A. Dnia 13 marca 2020 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę nr 04/2020 w sprawie wycofania akcji JHM DEVELOPMENT S.A. z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów

Wartościowych w Warszawie S.A. W dniu 14 lipca 2020 r. Komisja Nadzoru Finansowego podjęła decyzję w sprawie udzielenia zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Z dniem 28 lipca 2020 r. Spółka utraciła status spółki publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005r o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych i przestała podlegać obowiązkowi, w tym obowiązkowi informacyjnym, właściwym dla spółek publicznych.

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

Nazwa jednostki: **MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.**  
Siedziba jednostki: Warszawa  
Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
NIP: 524-271-14-28  
REGON: 142434636  
Dane adresowe: ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa  
tel/fax: +48(22) 423-10-00  
Pocztą elektroniczną: [sekretariat@marywilska44.waw.pl](mailto:sekretariat@marywilska44.waw.pl)  
Strona internetowa: [www.marywilska44.waw.pl](http://www.marywilska44.waw.pl)



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

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

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



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

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

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



Spółka została założona 16.02.2012r. na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 785/2012. Spółka została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000415335 w dniu 22.03.2012r.

### Przedmiot działalności

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

- o realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- o roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- o kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- o wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- o pozostałe formy udzielania kredytów.

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

- o Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- o Przesyłanie energii elektrycznej, dystrybucja energii elektrycznej, handel energią elektryczną.

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

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

Spółka jest spółką celową w 100% zależną od JHM DEVELOPMENT S.A. i została powołana w celu wynajmu pawilonu handlowego w Starachowicach dla potrzeb sieci handlowej branży „Dom i Ogród”.

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

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

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

Tabela Struktura udziałów JHM DEVELOPMENT S.A. w podmiotach zależnych i powiązanych na dzień 31.12.202r

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

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

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

### 3. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY JHM DEVELOPMENT

#### 3.1. Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT wg stanu na 31.12.2020 i 31.12.2019

##### Pozycje Bilansowe

Tabela: Wybrane pozycje aktywów wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 i 31 grudnia 2019 roku [tys. zł]

Wyszczególnienie	31.12.2020	% udział w całości aktywów	31.12.2019	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>466 660</b>	<b>60,5%</b>	<b>257 049</b>	<b>50,3%</b>	<b>208 793</b>	<b>81,2%</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	14 505	1,9%	13 121	2,6%	1 384	10,5%
Nieruchomości inwestycyjne	440 230	57,1%	226 532	44,4%	213 698	94,3%
Wartości niematerialne	702	0,1%	821	0,2%	-119	-14,5%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	235	0,0%	3 717	0,7%	-3 482	-93,7%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	9 589	1,2%	12 276	2,4%	-2 687	-21,9%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 399	0,2%	581	0,1%	818	140,8%
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek niesklasyfikowane (w tym rozliczenie międzyokresowe)	0	0,0%	0	0,0%	0	0%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>304 421</b>	<b>39,5%</b>	<b>253 594</b>	<b>49,7%</b>	<b>50 827</b>	<b>20,0%</b>
Zapasy	251 299	32,6%	222 199	43,5%	29 101	13,1%
Należności handlowe i pozostałe należności	28 084	3,6%	19 272	3,8%	8 813	45,7%
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)		0,0%		0,0%		0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 455	3,2%	11 659	2,3%	12 796	109,8%
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek niesklasyfikowane (w tym rozliczenie międzyokresowe)	583	0,1%	465	0,1%	118	25,4%
<b>AKTYWA razem</b>	<b>771 081</b>	<b>100,0%</b>	<b>510 643</b>	<b>100,0%</b>	<b>260 438</b>	<b>51,0%</b>

Powyższa tabela przedstawia wartości, strukturę oraz zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych Spółki.

Największe zmiany w poszczególnych kategoriach bilansowych dotyczyły spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Rok 2020r. był rokiem szczególnym w historii działalności tej spółki, z uwagi na rozwój pandemii wirusa COVID-19 i związane z nią ograniczenia w działalności gospodarczej. Sytuacja prawna i gospodarcza wywarła znaczący wpływ na podstawową działalność i wyniki Spółki, a także przyczyniła się do decyzji strategicznej w postaci rozszerzenia działalności o prowadzenie najmu na cele magazynowo - logistyczne.



W grudniu 2020r. Spółka zakupiła nieruchomość położoną w Ostródzie, przy trasie szybkiego ruchu S7 z zamiarem jej pełnego przekształceniu na nieruchomość magazynową. Zakup sfinansowany został ze środków wpłacone na poczet podniesienia kapitału zakładowego.

Podsumowując, najważniejsze czynniki które miały wpływ na sytuację finansową Spółki na koniec roku 2020 wskazać należy:

- pandemię koronawirusa COVID-19 i wprowadzone ogólnokrajowe ograniczenia w działalności gospodarczej, w tym okresowy zakaz prowadzenia działalności handlowej dla części podmiotów w obiektach handlowych o powierzchni powyżej 2 000 m<sup>2</sup>, w tym na terenie Centrum Handlowego zarządzanego przez Spółkę,
- strategiczną decyzję o dywersyfikacji działalności o najem powierzchni magazynowych i logistycznych i związany z tym zakup nieruchomości położonej w Ostródzie o łącznej powierzchni najmu 24 502 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na działalność magazynowo - logistyczną,
- podjęcie przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwały o podniesieniu kapitału zakładowego Spółki o 78 250 tys. zł, z czego na dzień 31.12.2020r. wpłaty na kapitał zostały wniesione w wysokości 76 500 tys. zł. Podniesienie kapitału zakładowego nie zostało jeszcze zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.
- zastosowanie po raz pierwszy MSSF 16 „Leasing” do wyceny zobowiązań i aktywów w związku z dzierżawą nieruchomości położonych w Warszawie, przy ul. Marywilskiej – ujęcie powyższych umów dzierżawy, jako umów leasingu.

W wyniku wymienionych powyżej operacji w roku 2020 w porównaniu do analogicznego okresu 2019 roku odnotowano wzrost wartości aktywów Grupy Kapitałowej o kwotę 260,4 mln zł, głównie za sprawą wzrostu wartości w kategoriach: *Nieruchomości inwestycyjne, Zapasy oraz Środki pieniężne i ich ekwiwalenty*.

Największe wartości zmian odnotowano w pozycjach:

1. *Nieruchomości inwestycyjne* - wzrost wartości o 213 698 tys. zł to jest o 94,3% tej pozycji, na który największy wpływ miała:
  - o Wartość zakupionych przez spółkę Marywilka 44 Sp. z o.o. w grudniu 2020r. nieruchomości, zlokalizowanych przy drodze S7 w Ostródzie, z przeznaczeniem pod wynajem na cele działalności magazynowo - logistycznej - kwota 79 973 tys. zł,
  - o Wycena aktywa z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 użytkowanych na podstawie długoterminowych umów dzierżawy - ujęcie aktywa zgodnie z MSSF 16 „Leasing” – wartość wyceny - 138 330 tys. zł.
2. *Zapasy* – wzrost wartości o 29 100 tys. zł to jest o 13,1% wartości tej pozycji. Na zapasy składają się, należące do Spółki produkty deweloperskie (głównie oddane do użytkowania lokale mieszkalne), towary (grunty lub udziały w gruntach związane z lokalami) oraz półprodukty i produkty w toku (inwestycje w trakcie budowy). Na wynikowy poziom zapasów główny wpływ miały:
  - istotny wzrost poziomu wartości *Półproduktów i produktów w toku* z 99 558 tys. zł w roku 2019 do poziomu 148 158 tys. zł na koniec 2020 r., co wiązało się z intensywniejszą akcją inwestycyjną spółki dominującej,
  - utrzymanie się na podobnym poziomie wartości *Towarów* prezentujących wartość będących w posiadaniu JHM DEVELOPMENT S.A. gruntów pod przyszłe inwestycje oraz

udziałów w gruntach inwestycji zakończonych. z 54 398 tys. zł na koniec 2020 r. i 55 510 tys. zł na koniec 2019 r.,

- obniżenie wartości *Produktów deweloperskich* z poziomu 67 371 tys. zł w roku 2019 do wartości 48 985 na koniec 2020 roku,

3. *Środki pieniężne i ich ekwiwalenty* – wzrost o 12 796 tys. zł dotyczy środków zgromadzonych na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych przez nabywców lokali mieszkalnych na inwestycje deweloperskie w trakcie budowy. Wzrost wiąże się z intensywniejszą akcją inwestycyjną spółki w roku 2020.

4. *Należności handlowe* – wzrost wartości z tytułu zwrotu podatku VAT o kwotę 18 101 tys. zł, w związku z zakupem przez spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o. nieruchomości położonych w Ostródzie oraz spadku wartości należności handlowych spółki JHM DEVELOPMENT S.A. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania spółka Marywilska 44 otrzymała zwrot z Urzędu Skarbowego przedmiotowej należności.

Poniższa tabela przedstawia wartości finansowe oraz zmiany w poszczególnych pozycjach pasywów bilansowych na dzień 31.12.2020r w porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2019r.

*Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 i 31 grudnia 2019 roku [tys. zł]*

Wyszczególnienie	31.12.2020	% udział w całości pasywów	31.12.2019	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Kapitał własny</b>	<b>459 415</b>	<b>59,6%</b>	<b>367 069</b>	<b>71,9%</b>	<b>92 347</b>	<b>25,2%</b>
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>225 490</b>	<b>29,2%</b>	<b>70 920</b>	<b>13,9%</b>	<b>154 571</b>	<b>218,0%</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 396	1,3%	9 509	1,9%	887	9,3%
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	32	0,0%	58	0,0%	-26	-44,8%
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	210 201	27,3%	58 915	11,5%	151 286	256,8%
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	4 862	0,6%	2 438	0,5%	2 424	99,4%
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>86 176</b>	<b>11,2%</b>	<b>72 655</b>	<b>14,2%</b>	<b>13 522</b>	<b>18,6%</b>
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	1 178	0,2%	287	0,1%	891	310,5%
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	7 781	1,0%	6 102	1,2%	1 679	27,5%
Zobowiązania handlowe i pozostałe	75 608	9,8%	65 543	12,8%	10 066	15,4%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 199	0,2%	588	0,1%	611	103,9%
Inne rezerwy i zobowiązania (w tym rozliczenia międzyokresowe)	410	0,1%	135	0,0%	275	-
<b>PASYWA razem</b>	<b>771 081</b>	<b>100,0%</b>	<b>510 643</b>	<b>100,0%</b>	<b>260 438</b>	<b>51,0%</b>

Działalność Grupy finansowana była głównie kapitałem własnym. Jego udział na koniec 2020r wynosił 59,6% wartości *Pasywów razem*.

Wzrost sumy pasywów dotyczył przede wszystkim pozycji kapitałów własnych, w związku z wpłatami dokonanymi na poczet podniesienia kapitału zakładowego spółki Marywilska 44 oraz wzrostem wartości długoterminowych zobowiązań i rezerw na zobowiązania wynikającej wyłącznie z wykazania zobowiązań z wyceny leasingu zgodnie ze standardem MSSF 16.

1. *Kapitały Własne* - wzrost wartości kapitałów własnych wynikał z wykazania w pozostałych kapitałach spółki wpłat dokonanych na poczet podniesienia kapitału zakładowego w wysokości 76 500 tys. zł. Na koniec 2020r. wpłaty należne na poczet podniesienia kapitału zakładowego w Spółce zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 02 grudnia 2020r. nie zostały w całości wniesione i uchwała o podniesieniu kapitału nie została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym.

2. *Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania* - wykazanie zobowiązań z tytułu leasingu finansowego w wysokości 138 330 tys. zł obejmujących wycenę płatności z tytułu długoterminowych umów dzierżawy nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie, przy ul. Marywilskiej. Ujęcie pozycji nie ma wpływu na sytuację gotówkową Spółki, a stanowi jedynie ujęcie leasingu zgodne z MSSF 16.

3. *Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania* - wzrost wartości krótkoterminowych zobowiązań wynikał przede wszystkim ze wzrostu wartości zobowiązań handlowych i pozostałych o kwotę 20 076 tys. zł. Wzrost wartości tej pozycji to głównie zobowiązanie spółki Marywilska 44 z tytułu zapłaty części ceny zakupu nieruchomości położonej w Ostródzie. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania zobowiązanie zostało uregulowane.

Wyżej opisane zmiany spowodowały zwiększenie finansowania dłużnego w bilansie spółki Marywilska 44 z poziomu 15% do poziomu 39%. Powyższe nie przekłada się jednak na pogorszenie możliwości Spółki do obsługi zadłużenia, czy też jej sytuację gotówkową. Wykazanie w sprawozdaniu finansowym zobowiązań z tytułu leasingu nie wpływa na wzrost miesięcznych wydatków ponoszonych przez Spółkę (Spółka w ubiegłych latach również ponosiła wydatki związane z dzierżawą terenu).

Jednocześnie Spółka otrzymała środki na poczet podniesienia kapitału zakładowego, w związku z realizowaną transakcją zakupu nieruchomości z przeznaczeniem pod działalność magazynowo – logistyczną. Nabycie nowych, przynoszących dochód nieruchomości sfinansowane jedynie ze środków własnych przełoży się na zdecydowanie lepszą sytuację finansową Spółki w kolejnych latach.

## Pozycje Rachunku Zysków i Strat

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Spółek Grupy za 2020 i 2019r [tys. zł]

Wyszczególnienie	Okres 01.01 - 31.12.2020	Rentowność	Okres 01.01 - 31.12.2019	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	147 461	-----	139 362	-----	8 099	5,8%
Zysk na sprzedaży	33 278	22,6%	37 581	27,0%	-4 303	-11,4%
Zysk operacyjny EBIT	23 884	16,2%	26 054	18,7%	-2 170	-8,3%
Zysk przed opodatkowaniem	19 614	13,3%	21 926	15,7%	-2 312	-10,5%
Zysk netto	15 846	10,7%	17 916	12,9%	-2 070	-11,6%

W 2020 roku Grupa odnotowała wzrost przychodów ze sprzedaży o 5,8% w stosunku do poprzedniego roku. Jednak sytuacja w dwu podstawowych obszarach działalności Grupy Kapitałowej, która miała wpływ na wypracowane wyniki wyglądała zgoła odmiennie.

### Wynajem powierzchni handlowych:

Na wyniki finansowe spółki Marywilska 44 w roku 2020 najsilniej przełożyła się pandemia wirusa COVID-19 i związane z nią ogólnokrajowe obostrzenia w zakresie działalności gospodarczej, w tym zakaz prowadzenia działalności handlowej dla większości sklepów w obiektach o powierzchni powyżej 2 000 m<sup>2</sup>. Wprowadzone ustawą z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020r. poz.374 z późn.zm.) przepisy uniemożliwiły pobieranie opłat czynszowych od większości najemców, w okresach od 14 marca do 03 maja 2020r., od 07 do 28 listopada 2020r. oraz od 28 grudnia 2020r. do 31 stycznia 2021r. Spółka w wyżej wskazanych okresach miała bardzo ograniczone możliwości czerpania przychodów ze swojej podstawowej działalności jaką jest najem powierzchni handlowej.

Poza niemal całkowitym zakazem działalności w obiektach handlowych o powierzchni powyżej 2 000 m<sup>2</sup> we wskazanych okresach poszczególne grupy najemców powierzchni na terenie kompleksu handlowego objęte były dodatkowymi ograniczeniami:

- najemcy działający w branży rozrywkowej i w branży fitness nie mogli prowadzić działalności przez większość miesięcy 2020r., a tym samym w okresie zakazu nie byli zobowiązani do płatności czynszów za najem powierzchni.
- od 24 października 2020r. do momentu zatwierdzenia niniejszego sprawozdania lokale gastronomiczne, stanowiące znaczącą grupę najemców Spółki, mogą prowadzić sprzedaż posiłków wyłącznie na wynos, co przełożyło się znacząco na wysokość opłat czynszowych uiszczanych przez tę grupę najemców.

Wszystkie powyższe ograniczenia wywarły silny negatywny wpływ na poziom przychodów ze sprzedaży, jak i na osiągnięte wyniki finansowe spółki Marywilska 44.

Jednocześnie z uwagi na znaczące społeczne obawy przed zarażeniem wirusem SARS CoV2, ograniczenia w ruchu ludności, wprowadzone zalecenia i przepisy sanitarne oraz ograniczenia w dostępie do usług rozrywkowych i gastronomicznych liczba osób odwiedzających Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 i Park Handlowy MARYWILSKA 44

odnotowały wyraźny spadek. Spadek liczby klientów na terenie kompleksu handlowego był podstawą do udzielenia obniżek w czynszach dla najemców działających zarówno na terenie Centrum Handlowego jak również Parku Handlowego, co również wywarło znaczący negatywny wpływ na poziom przychodów i wyniki finansowe Spółki.

Spadek przychodów ze sprzedaży w roku 2020r. w porównaniu do roku 2019 wyniósł 13 495 tys. zł, co stanowi spadek o 31% r/r.

Znaczący spadek poziomu przychodów przełożył się na znaczący spadek zysków na wszystkich poziomach sprawozdania z całkowitych przychodów i odpowiednio rentowności działalności.

Spadek poziomu zysku ze sprzedaży wyniósł 13 126 tys. zł (spadek o 78%) r/r. Zysk ze sprzedaży wyniósł 3 665 tys., co przełożyło się na rentowność sprzedaży na poziomie 12% (spadek o 26 pp. r/r).

Zysk operacyjny EBIT za 2020r. wyniósł 3 312 tys. zł, co oznacza spadek o 9 123 tys. zł r/r. Rentowność sprzedaży na tym poziomie wyniosła 11% (spadek o 17 pp r/r).

W rezultacie wartość zysku przed opodatkowaniem wyniosła 281 tys. zł, co oznacza spadek o 8 651 tys. r/r. Rentowność na tym poziomie wyniosła niecałe 1%.

Zysk netto spółki wyniósł 56 tys. zł (spadek o 7 174 tys. zł. r/r).

### **Działalność deweloperska:**

Dwie z trzech oddawanych w roku 2020 inwestycji uzyskały pozwolenie na użytkowanie w czwartym kwartale tego roku. Tym samym w roku 2020 możliwe było przekazanie i przeniesienie własności tylko części lokali w ramach tych projektów. Były to inwestycje w Koninie (122 lokale) oraz w Żyrardowie (98 lokali). W drugim kwartale 2020 roku oddano natomiast do użytkowania inwestycję w Katowicach (116 lokali).

W efekcie w roku 2020 nastąpiło rozpoznanie przychodów ze sprzedaży 331 lokali mieszkalnych i usługowych, podczas gdy w roku poprzednim przekazano klientom 352 lokale. Należy przy tym zauważyć, że rok 2020 Spółka zakończyła z 167 zawartymi umowami deweloperskimi i przedwstępными, podczas gdy w poprzednim roku było to 149 podpisanych umów. Ten poziom przedsprzedaży dla inwestycji w trakcie budowy pozytywnie wpłynie na liczbę przekazanych w tych inwestycjach, po ich oddaniu do użytkowania w roku 2021.

Przy wyżej opisanym poziomie sprzedaży na działalności deweloperskiej spółka JHM DEVELOPMENT S.A. odnotowała wzrost rentowności sprzedaży – w 2020 roku rentowność na sprzedaży wyniosła 24,2%, podczas gdy w roku poprzednim była to rentowność 20,1%.

### **3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi.**

W 2020 r. Spółki Grupy terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 59,6% finansowana środkami własnymi. Współfinansowanie projektów deweloperskich odbywa się głównie przy użyciu środków pochodzących z kredytów bankowych oraz z emisji obligacji.

Wpływy ze sprzedaży w oparciu o zrealizowane inwestycje deweloperskie i komercyjne oraz osiągnięte przez pozostałe spółki Grupy Kapitałowej wysoki poziom komercjalizacji wynajmu powierzchni handlowych, pomimo trudnych warunków gospodarczych związanych z pandemią COVID-19, zapewniają niezbędną płynność finansową.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności przedstawiają się następująco:

*Tabela: Wskaźniki zadłużenia spółek grupy JHM DEVELOPMENT*

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,40	0,28
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,28	0,12
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,11	0,14
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	0,68	0,39

Wszystkie wskaźniki zadłużenia spółek Grupy na koniec roku 2020 pozostały na bardzo niskich poziomach. Zmiany wartości wskaźników wynikały głównie ze wzrostu wartości zobowiązań przy jednoczesnym wzroście aktywów i kapitału własnego.

*Tabela: Wskaźniki płynności spółek grupy JHM DEVELOPMENT*

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Wskaźnik płynności bieżącej <i>Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	3,58	3,50
Wskaźnik przyspieszonej płynności <i>Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,62	0,43
Wskaźnik płynności środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,29	0,16

Odnotowana na koniec 2020 roku w stosunku do końca poprzedniego roku zmiana wskaźników płynności Spółki wynika ze wzrostu poziomu pozycji *Aktywa obrotowe* w kategorii *Zapasy* przy jednoczesnym wzroście poziomu *Zobowiązań krótkoterminowych* w kategorii *Zobowiązań do jednostek powiązanych*.

Wartości wszystkich wskaźników pozostawały na poziomie bezpiecznym dla prowadzonych przez Spółki Grupy rodzajów działalności.

## **4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU**

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

Spółka jako deweloper realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w roku 2020 obejmowała głównie realizację zakończonych w tym roku inwestycji deweloperskich w Katowicach, Koninie i Żyrardowie. Przychody ze sprzedaży lokali w inwestycjach w Katowicach i Koninie zostały rozpoznane w roku 2020. Przedaż lokali w Żyrardowie wpłynie na wyniki w kolejnym roku.

Spółka prowadziła również inwestycje, których realizacja będzie kontynuowana w roku 2021 i następnym. Do tych inwestycji należą projekty w Łodzi, Sochaczewie, Koninie, Bydgoszczy i Zakopanem.

Inwestycje te są zlokalizowane zgodnie z założeniami strategicznymi Spółki, które obejmują kontynuację działalności w średniej wielkości miastach o dużym potencjale oraz rozszerzenie

działalności o miasta duże – liczące powyżej 100 tys. mieszkańców.

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

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

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

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

Marywilska 44 Sp. z o.o. to spółka działająca na polskim rynku w sektorze zarządzania i wynajmu powierzchni komercyjnych, należąca do Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT. Spółkę charakteryzuje działalność w oparciu o jasno zdefiniowany katalog wartości, a także kilkunastoletnie doświadczenie w zarządzaniu i wynajmie powierzchni handlowych.

Spółka zarządza Kompleksem Handlowy MARYWILSKA 44, położonym w Warszawie przy ul. Marywilska 44 (dzielnica Białołęka), w skład którego wchodzi: Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 o powierzchni użytkowej 62 126 m<sup>2</sup> oraz Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni użytkowej 12 084 m<sup>2</sup>, łącznie powierzchnia użytkowa kompleksu handlowego obejmują 74 210 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz naziemne miejsca parkingowe.

W grudniu 2020r. Spółka zakupiła nieruchomość położoną w Ostródzie przy ul. Grunwaldzkiej 55 bezpośrednio przy zjeździe z trasy S5 łączącej Gdańsk i Warszawę. Powierzchnia użytkowa nabytych nieruchomości to 29 625 m<sup>2</sup>. Celem nabycia nieruchomości było rozszerzenie prowadzonej działalności o najem powierzchni magazynowo - logistycznych. W pierwszym kwartale 2021r. planowane jest nabycie drugiej części nieruchomości położonej w Ostródzie .

#### Działalność Spółki w segmencie najmu nieruchomości handlowych.

**Centrum Handlowe MARYWILSKA 44** to unikatowy projekt w skali regionu, który funkcjonuje na mapie handlowej Warszawy od niemalże 10 lat. Charakteryzuje się dużą liczbą stosunkowo małych podmiotów handlowych, w znacznej części z bardzo wyspecjalizowaną ofertą handlową. Dzięki zlokalizowaniu wszystkich niewielkich podmiotów pod jednym dachem dużego centrum handlowego osiągamy efekt skali, który pozwala na zaangażowanie odpowiednich środków nie tylko na utrzymanie obiektu, ale też na wspólną reklamę, transport klientów itp. Handlowym sukcesem jest z pewnością wypracowanie grupy lojalnych klientów, którzy wracają regularnie na Marywilską. Cenią sobie zakupy w kameralnych butikach, cenią niepowtarzalną relację jaką nawiązują z obsługą sklepu – najczęściej właścicielem, który na bieżąco reaguje na zmieniające się potrzeby konsumenta, a znając upodobania swoich klientów dostosowuje do nich swoją ofertę. Dla wielu klientów ważna jest różnorodność towaru –najemcy reprezentują 14 narodowości. Oczywiście klienci wracają tu także ze względu na bardzo korzystną relację jakości oferowanego towaru do ceny, bo konkurencja w CH MARYWILSKA 44 jest ogromna. Najemcy sprzedają swoje produkty głównie poprzez kanał niezależny: hurtownie, punkty sprzedaży detalicznej. Obecnie w strukturze najemców CH MARYWILSKA 44 największą grupę stanowią najemcy z branży mody (65%), kolejne kategorie to: usługi (8%), gastronomiczna (11%), spożywcza (9%), wyposażenie wnętrz (3%), rekreacja (4%).

**Park Handlowy MARYWILSKA 44** - otwarty w 2017r. zdywersyfikował istniejącą od lat ofertę modową Centrum, promując artykuły dla domu i ogrodu, a także rozszerzył istniejącą strefę rekreacyjno – sportową, a także możliwość realizacji hobby. W gronie najemców są m.in. PSB Mrówka, JYSK, DYWANELLA, AT Oświetlenie, JETA Łazienki, MK Meble, Galeria Dobrych Mebli, JUMP ARENA Park Trampolin, LONIA Papugarnia , BIKE MOTO CENTER, PRESTIŻOWY DOM.

Spółka od 10 lat z sukcesem budowała swoją pozycję na warszawskiej mapie nieruchomości handlowych, poszerzając grono klientów i odwiedzających. Spółka każdego roku odnotowywała rosnącą liczbę odwiedzających kompleks handlowy, co przekładało się na bardzo dobre wyniki finansowe.

Rynek najmu nieruchomości handlowych, na którym działa Spółka, w roku 2020 został jednak silnie dotknięty wybuchem pandemii COVID-19 – w okresach od dnia 14 marca do 03 maja 2020r., od 07 listopada do 28 listopada 2020r. oraz od 28 grudnia 2020r. do 31 stycznia 2021r. większość najemców w obiektach handlowych powyżej 2 000 m<sup>2</sup> nie mogła prowadzić działalności, a wynajmujący nie mieli prawa do pobierania czynszu w tym okresie.

W pozostałych okresach po 04 maja 2020r., gdy większość sklepów w galeriach handlowych została ponownie otwarta ruch w centrach handlowych był zdecydowanie mniejszy, niż przed wybuchem pandemii. Wpływ na spadek liczby odwiedzających centra handlowe mają przede wszystkim takie czynniki jak obawy przed zarażeniem wirusem COVID-19 oraz ograniczenie wydatków na odzież i dodatki z związku z mniejszą mobilnością ludności oraz pogorszeniem nastrojów konsumenckich.

Znaczący spadek liczby odwiedzających w ciągu roku odnotowała również Spółka. Spadek liczby odwiedzających przełożył się na przychody ze sprzedaży osiągane przez najemców spółki, co w długiej perspektywie przedkłada się wysokość osiąganego czynszu oraz na poziom komercjalizacji zarządzanych obiektów. W związku z powyższym w ciągu całego roku Spółka prowadziła dwa rodzaje działań:

- Działania mające na celu maksymalizację przychodów ze sprzedaży przy jednoczesnym kształtowaniu poziomu czynszu najmu lokalu na poziomie umożliwiającym najemcą kontynuację prowadzonej działalności
- Działania zmierzające do utrzymania atrakcyjności centrum dla odwiedzających i przyciągnięcie odwiedzających.

Działania mające na celu maksymalizację przychodów, przy utrzymaniu poziomów czynszu zapewniających najemcom możliwość kontynuacji działalności obejmowały przede wszystkim:

- Udzielenie okresowych obniżek w czynszach najmu w związku ze spadkiem odwiedzalności kompleksu handlowego
- Efektywne odzyskiwanie należności handlowych poprzez udzielanie rabatów wyłącznie dla najemców nie posiadających zaległości płatniczych wobec spółki
- Negocjacje z najemcami w zakresie przedłużenia umów najmu, które wygasają w ciągu roku
- Poszukiwanie nowych najemców, działających w branżach mniej podatnych na sytuację związaną z wybuchem pandemii.



Poza osiągnięciem jak najlepszych wyników finansowych wyżej opisane działania miały na celu utrzymanie wysokiego poziomu komercjalizacji w okresie pandemii i po jej ustaniu.

Jako efekt tych działań wskazać należy, że na dzień 31.12.2020r. wskaźnik poziomu wynajmu powierzchni handlowych w CH Marywilska wynosił 90,58 % (spadek o 0,65 pp. w stosunku do 31.12.2019r.). Natomiast wskaźnik wynajmu powierzchni na terenie Parku Handlowego wyniósł na dzień 31.12.2020r. 95,97% (wzrost o 2,1 pp. w stosunku do 31.12.2019r.) Warto również wskazać, że od 31.01.2021, kiedy to ponownie otwarta została większość sklepów w obiektach handlowych o powierzchni powyżej 2 000 m<sup>2</sup> zdecydowana większość sklepów jest otwarta, wygasające w tym okresie umowy zostały przedłużone, a najemcy regularnie wnoszą opłaty czynszowe. Jednocześnie Spółka pozyskała nowych najemców w branżach takich jak np. odzież i tekstylia, gospodarstwo domowe, obuwie, rowery i akcesoria rowerowe

Administracyjny zakaz pobierania opłat czynszowych oraz rabaty w czynszach przyznane najemcom w pozostałych miesiącach po wybuchu pandemii przełożyły się natomiast na spadek przychodów ze sprzedaży na poziomie 31% w całym roku 2020.

Równocześnie Spółka podjęła szereg działań zmierzających do obniżenia kosztów bieżącego utrzymania centrum (ochrona, sprzątanie, obsługa techniczna, materiały eksploatacyjne), obniżenia kosztów sprzedaży i reklamy oraz obniżenia lub odroczenia płatności związanych z dzierżawą gruntu oraz podatku od nieruchomości i zobowiązań podatkowych. Spółka uzyskała również odroczenie spłaty raty kapitałowej od zaciągniętego kredytu inwestycyjnego w okresie od marca do sierpnia br. Powyższe umożliwiło osiągnąć nieznacznie dodatni wynik finansowy oraz utrzymać dobrą pozycję gotówkową i pełną zdolność do regulowania wszelkich zobowiązań.

## **Działalność Spółki w segmencie najmu nieruchomości magazynowo - logistycznych.**

W związku z pandemią wirusa COVID-19 i znaczących ograniczeniach w zakresie możliwości prowadzenia działalności handlowej w obiektach wielkopowierzchniowych Spółka poszukiwała nowych możliwości w zakresie osiągania przychodów i generowania zysków. Segmentem rynku nieruchomości, który okazał się względnie odporny na zmiany gospodarcze spowodowane pandemią wirusa COVID-19 był segment nieruchomości magazynowych.

W oparciu o powyższe założenia zarząd Spółki podjął decyzje o rozszerzeniu działalności o najem powierzchni magazynowej i o nabyciu od spółki EXPO MAZURY S.A. nieruchomości obejmującej kompleks 6 hal zlokalizowanych w Ostródzie przy trasie S7 pomiędzy Warszawą a Gdańskiem. W ubiegłych latach podstawową funkcją obiektu stanowiła działalność wystawienniczo-eventowa.

Wymienione wyżej nieruchomości stanowią kompleks sześciu wysokiej klasy hal magazynowo - wystawienniczych zlokalizowany w Ostródzie, bezpośrednio przy drodze ekspresowej S7. Łączna powierzchnia nieruchomości to 12,8 ha, zaś łączna powierzchnia zabudowy obejmującej hale, zaplecze konferencyjno-targowe oraz zaplecze techniczne to ponad 56 700 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Na terenie hal możliwe jest prowadzenie działalności magazynowej, produkcyjnej, wystawienniczej oraz konferencyjnej.

Celem Spółki jest pełne przekształcenie obiektu w sposób umożliwiający czerpanie przychodów z najmu powierzchni magazynowych. Funkcje uzupełniającą pełnić będzie najem powierzchni biurowych, socjalnych oraz rekreacyjnych. Po dokonaniu transakcji zakupu

nieruchomości Spółka planuje poniesienie nakładów inwestycyjnych w zakresie dostosowania technicznej infrastruktury obiektu do nowych funkcji tj.:

- wprowadzenie zmiany w istniejących instalacjach przeciwpożarowych, w tym tryskaczowych, hydrantowych i instalacjach oddymiania,
- dostosowanie nośności posadzek do wymagań najemców / wymiana posadzek,
- zapewnienie infrastruktury umożliwiającej dostawę towarów na teren magazynów – w tym wykonania tzw. doków rozładunkowych oraz przebudowy infrastruktury drogowej.

Transakcja zakupu nieruchomości odbędzie się w dwóch etapach. W pierwszym etapie, zakończonym w grudniu 2020r. Spółka nabyła prawo do korzystania z hal o numerach 4, 5 oraz 6 o łącznej powierzchni 29 625 m<sup>2</sup> wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Nabycie pozostałej części nieruchomości, to jest hal o numerach 1, 2 oraz 3 o łącznej powierzchni użytkowej 27 098 m<sup>2</sup> planowane jest w pierwszym kwartale 2021r.

Spółka podjęła działania zmierzające do komercjalizacji obiektu. W styczniu 2021r. podpisane zostały pierwsze umowy najmu i trwają prace adaptacyjne. Tu warto zaznaczyć, że Spółka Marywilska 44 sp. z o. o. posiada duże doświadczenie w zakresie zarządzania dużymi obiektami komercyjnymi oraz zatrudnia specjalistów z tego obszaru. Pozwoli to na optymalizację kosztów działalności obiektu w Ostródzie. Jednocześnie doświadczenie Spółki w zakresie komercjalizacji, wypracowane kontakty i sposoby pozyskiwania nowych najemców dają szansę na szybką komercjalizację całego obiektu w Ostródzie.

Wpływ przychodów z najmu powierzchni w halach w Ostródzie na wynik finansowy Spółki widoczny będzie od początku 2021r.

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

W ramach dywersyfikacji działalności podstawowej w Grupie JHM DEVELOPMENT do realizacji projektów inwestycyjnych w segmencie rynkowym wynajmu nieruchomości komercyjnych powołana została spółka celowa JHM 1 Sp. z o. o. Projektem inwestycyjnym zrealizowanym przez Spółkę jest pawilon handlowo-usługowy branży „Dom i Ogród” w Starachowicach. Przedsięwzięcie zostało rozpoczęte w roku 2011. Po zakończeniu procesu budowy i uzyskaniu pozwolenie na użytkowanie obiektu, w dniu 29.10.2012r dokonano odbioru obiektu handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą i w tym samym dniu nastąpiło wydanie przez Spółkę przedmiotu najmu najemcy – sieci handlowej NOMI branży „Dom i Ogród”.

Po zmianie najemcy, którym od lutego 2016 roku jest sieć handlowa „Bricomarché” Spółka JHM 1 Sp. z o.o. zarządza obiektem w oparciu o umowę długoterminowego wynajmu tej nieruchomości. Umowa opiewa na okres dziesięcioletni z możliwością jej automatycznego przedłużenia na kolejne dwa dziesięcioletnie okresy.

#### **Wpływ pandemii COVID-19 na działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o.**

Branża budowlana w której działa „Bricomarché” - główny i jedyny najemca pawilonu handlowego w Starachowicach zarządzanego przez spółkę JHM 1 Sp. z o.o. nie podlegała dotychczas długotrwałym zakazom prowadzenia działalności ze względu na pandemię COVID-19. Nie odbiło się to więc istotnie na poziomie przychodów ze sprzedaży spółki. W okresie sprawozdawczym czynsze najmu fakturowane były zgodnie z umową i regulowane były bez większych zakłóceń.

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

W przypadku spółki JHM 2 Sp. z o.o. jej głównym obszarem działalności jest zarządzanie obiektami gdzie głównym najemcą jest sieć handlowa „Biedronka” będąca własnością spółki Jeronimo Martins Polska S.A. z siedzibą w Kostrzynie.

Projektami inwestycyjnymi zrealizowanymi przez Spółkę był zakup pawilonów handlowych położonych w Bielsku-Białej, Istebnej i Zabrze oraz budowa w Rumi niewielkiego centrum handlowego o charakterze *retail park* pod nazwą *Centrum Janowo*.

*Centrum Janowo* zlokalizowane jest w bezpośrednim sąsiedztwie Osiedla Królewskiego - inwestycji deweloperskiej JHM DEVELOPMENT S.A., której trzy etapy zostały zrealizowane. Całe Osiedle liczy 555 lokali mieszkalnych i usługowych.

Obiekty handlowe w Bielsku-Białej, Istebnej i Zabrze zostały sprzedane w latach poprzednich. W ramach realizacji strategii Zarząd Spółki nie wyklucza również sprzedaży kolejnego obiektu, uzależniając decyzje od atrakcyjności składanych ofert. W przyszłości, w ramach działalności spółki JHM 2 Sp. z o.o., nie jest wykluczona budowa i wynajem innych obiektów.

#### Wpływ pandemii COVID-19 na działalność spółki

W obiekcie Centrum Janowo ograniczenia możliwości prowadzenie działalności gospodarczej w związku z pandemią COVID-19 dotknęły najemców w różnym stopniu. Branża spożywcza, w której działa sieć handlowa BIEDRONKA, nie podlegała żadnym ograniczeniom działalności. Wprowadzane w związku z epidemią COVID-19 na terenie Polski zakazy prowadzenia działalności objęły kilku najemców prowadzących w Centrum Janowo działalność gospodarczą w tym fitness, solarium i kosmologię.

Na dzień sporządzenia sprawozdania zarówno fitness jak i solarium w związku z wprowadzeniem z dniem 17 października 2020r kolejnych obostrzeń z uwagi na pandemię COVID 19, nadal podlegają zakazowi prowadzenia działalności. W okresie zakazu prowadzenia działalności, w odniesieniu do najemców z tych branż czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne nie były naliczane.

Pozostali najemcy Centrum w okresie sprawozdawczym mogli prowadzić działalność niemal nieprzerwanie.

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

Strukturę przychodów ze sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowność wg segmentów działalności dla Spółek Grupy w roku 2020 w porównaniu do analogicznego okresu 2019 roku przedstawiają poniższe tabele:

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

Wyszczególnienie	Wartość sprzedaży w 2020r	Struktura sprzedaży	Wartość sprzedaży w 2019r	Struktura sprzedaży
Działalność deweloperska	114 599	77,6%	92 731	66,4%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	32 877	22,3%	46 646	33,5%
<b>RAZEM</b>	<b>147 476</b>	<b>100,0%</b>	<b>139 377</b>	<b>100,0%</b>

Struktura sprzedaży realizowanej przez Grupę w pełni odzwierciedla charakter działalności – realizację projektów deweloperskich oraz usługi wynajmu powierzchni handlowych.

Przychody w segmencie deweloperskim wypracowywane są w ramach działalności spółki JHM DEVELOPMENT S.A, a w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych głównie przez spółkę MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. oraz przez spółki celowe JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o.

Wzrost wolumenu sprzedaży w segmencie deweloperskim o 21,87 mln zł towarzyszył spadek o 13,77 mln zł przychodów ze sprzedaży w działalności związanej z wynajmem nieruchomości inwestycyjnych.

W strukturze sprzedaży spółek Grupy w roku 2020 działalność deweloperska wraz z powiązaną z nią sprzedażą towarów i materiałów (wartość gruntów i udziałów w gruncie związanych ze sprzedawanym lokalem) wygenerowała ponad 77,6% Przychodów Razem Grupy podczas gdy w poprzednim roku było to ok. 66,4%.

Spadek przychodów z działalności najmu wynikał z okresowych administracyjnych zakazów dla najemców prowadzących działalność na terenie obiektów handlowych zarządzanych przez spółkę MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. oraz JHM 2 Sp. z o.o.

*Tabela: Rentowność sprzedaży spółek grupy JHM DEVELOPMENT w ujęciu asortymentowym*

Wyszczególnienie	Zysk/Strata na sprzedaży w 2020r	Rentowność sprzedaży	Zysk/Strata na sprzedaży w 2019r	Rentowność sprzedaży
Działalność deweloperska	27 737	24,2%	18 640	20,1%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	5 555	17,0%	18 956	40,7%
<b>RAZEM</b>	<b>33 292</b>	<b>22,6%</b>	<b>37 596</b>	<b>27,0%</b>

Jak wynika z powyższego zestawienia Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. działająca w segmencie deweloperskim odnotowała wzrost rentowności sprzedaży o ponad 4 punkty procentowe z 20,1% w roku 2019 do 24,2% w roku 2020.

Ze względu na wyższą wartość przychodów ze sprzedaży wypracowana marża w ujęciu kwotowym wzrosła przy tym z 18,6 mln zł do 27,7 mln zł.

Wzrost rentowności sprzedaży lokali w porównaniu do poprzedniego roku Spółka zawdzięcza bardzo dobrej sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce oraz faktowi, że w roku 2020 sprzedawane były głównie lokale mieszkalne w nowooddanych inwestycjach.

Działalność komercyjna odnotowała spadek poziomu rentowności sprzedaży zarówno w ujęciu wartościowym jak i procentowym.

W efekcie sumaryczna marża wypracowana przez spółki Grupy była niższa o 4,4 punkty procentowe, a w ujęciu kwotowym o 4,3 mln zł.

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

Na dzień 31.12.2020 r. sprzedaż gotowych lokali mieszkalnych prowadzona była w 7 lokalizacjach, obejmujących 19 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (łącznie 343 lokali o powierzchni użytkowej 18,1 tys. m<sup>2</sup> PUM). W trzech lokalizacjach Spółka dysponowała gotowymi lokalami w budynkach oddanych do użytkowania w roku 2020 (w Katowicach – II etap *Osiedla Twoje Dolina*, w Koninie – IV etap *Osiedla Diamentowego* i w Żyrardowie – *Osiedle Nowa Strefa*).

Szczegółowe zestawienie jest przedstawione w tabeli poniżej. Tabela obejmuje wszystkie projekty inwestycyjne zrealizowane do dnia 31.12.2020r.

*Tabela: Wykaz zrealizowanych projektów deweloperskich oraz liczba lokali sprzedanych na dzień 31.12.2020r*

LP	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia PUM [m <sup>2</sup> ]	Liczba lokali sprzedana	Liczba lokali do sprzedania
1	BRZEZINY ul. Głowackiego	Wielorodzinne	128	6 933	128	0
2	ŻYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego	Wielorodzinne	83	4 409	83	0
3	RUMIA ul. Dębogórska Etap I	Wielorodzinne	244	12 987	241	3
4	SKIERNIEWICE ul. Trzcńska	Wielorodzinne	159	8 552	159	0
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności	Wielorodzinne	32	1 790	32	0
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza Wielkiego	Wielorodzinne	34	1 858	34	0
7	HEL ul. Steyera	Apartamenty	106	3 496	99	7
8	BEŁCHATÓW ul. Hubala	Wielorodzinne	125	6 550	125	0
9	SKIERNIEWICE ul. Rawska	Wielorodzinne	172	9 034	172	0
10	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	Domy jednorodzinne	73	10 503	73	0
11	RUMIA ul. Jagiełły/Bony	Domy jednorodzinne	3	486	3	0
12	ŻYRARDÓW ul. Okrzei I Etap	Wielorodzinne	88	4 316	88	0
13	KONIN ul. Berylowa Etap I	Wielorodzinne	144	7 384	143	1
14	ŁOWICZ ul. Medyczna 12	Wielorodzinne	25	1 383	25	0
15	KONIN ul. Berylowa Etap II	Wielorodzinne	144	7 389	144	0
16	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap I	Wielorodzinne	208	11 116	202	6
17	ŁOWICZ ul. Bonifraterska	Wielorodzinne	25	1 398	25	0
18	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	Wielorodzinne	237	11 987	226	11
19	SKIERNIEWICE ul. Kopernika	Wielorodzinne	34	1 787	34	0
20	BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 2	Wielorodzinne	56	2 838	56	0
21	ŻYRARDÓW ul. Okrzei II Etap	Wielorodzinne	34	1 933	34	0
22	ŁOWICZ ul. Medyczna 10	Wielorodzinne	30	1 406	30	0
23	ŻYRARDÓW ul. Okrzei III Etap	Wielorodzinne	70	3 977	69	1
24	BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 4 i 6	Wielorodzinne	72	4 129	63	9
25	SKIERNIEWICE, ul. Reymonta	Wielorodzinne	212	11 748	184	28
26	RUMIA, ul. Dębogórska Etap III	Wielorodzinne	74	3 541	46	28
27	KONIN, ul. Berylowa, Etap III	Wielorodzinne	122	5 998	106	16
28	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap II	Wielorodzinne	116	7 081	95	21
29	ŻYRARDÓW ul. Ks. J. Popiełuszki	Wielorodzinne	98	4 838	8	90
30	KONIN ul. Berylowa Etap IV	Wielorodzinne	122	5 998	0	122
<b>RAZEM</b>			<b>3 070</b>	<b>166 845</b>	<b>2 727</b>	<b>343</b>

Spółka w 2020 roku sprzedała aktami notarialnymi przeniesienia własności 331 lokali mieszkalnych o powierzchni 18,1 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkalnej PUM, w porównaniu do sprzedaży 352 lokali o powierzchni 18,7 tys. m<sup>2</sup> PUM w roku 2019.

Na dzień 31.12.2020r Spółka posiada do sprzedaży 343 gotowe lokale o powierzchni mieszkalnej 18,07 tys. m<sup>2</sup> PUM.

W ofercie Spółki znajduje się również 715 lokali mieszkalnych w budownictwie wielorodzinnym oraz domów jednorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 41,9 tys. m<sup>2</sup> PUM w inwestycjach będących aktualnie na etapie realizacji.

Tabela poniżej prezentuje szczegóły dotyczące tych inwestycji.

*Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 31.12.2020 r.*

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m2]	Liczba lokali
1	KONIN ul. Beryłowa Etap V	0,4001	wielorodzinna	2 829	55
2	ZAKOPANE ul. Szymony	0,9860	mieszkaniowa i usł	8 705	241
3	ŁÓDŹ ul. Jugosławińska Etap I, II i III	12,6003	domy jednorodzinne	13 367	81
4	SOCHACZEW ul. Żeromskiego	0,1198	wielorodzinna	1 499	27
5	BYDGOSZCZ ul. Fordońska	0,7958	mieszkaniowa i usł	15 493	311
<b>RAZEM</b>		<b>14,9020</b>		<b>41 893</b>	<b>715</b>

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

W roku 2020 podobnie, jak w latach ubiegłych spółka koncentrowała swoją działalność na wynajmie powierzchni handlowych i zarządzaniu kompleksem handlowym MARYWILSKA 44 w skład którego wchodzi; CH MARYWILSKA 44 oraz Park Handlowy MARYWILSKA 44. Rynek najmu powierzchni handlowych, na którym działa Spółka obejmuje teren Warszawy i okolic. Założony plan strategii rozwoju przewiduje zwiększenie obecności Spółki w skali ogólnopolskiej. Odbiorców produktu usług oferowanych przez Spółkę można podzielić na dwie grupy :

- Małe podmioty prowadzące działalność gospodarczą.
- Podmioty prowadzące sieć handlową.

Ze względu na dużą liczbę potencjalnych najemców na terenie Kompleksu Handlowego MARYWILSKA 44 oraz różnorodność oferowanych przez nich towarów i usług nie występuje bezpośrednie uzależnienie Spółki od żadnego z odbiorców.

W ramach swojej oferty Spółka oferuje usługi wynajmu lokali użytkowych na działalność handlową, gastronomiczną, usługową.

W związku z nabyciem w grudniu 2020r. nieruchomości o charakterze magazynowo – logistycznym położonej w Ostródzie, Spółka stała się uczestnikiem nowego rynku najmu nieruchomości magazynowych. Odbiorcami Spółki tym samym stały się takie podmioty jak:

- Podmioty gospodarcze prowadzące działalność przemysłową poszukujące przestrzeni dla celów magazynowych,
- Podmioty świadczące usługi logistyczne i transportowe poszukujące powierzchni umożliwiającej realizację swojej podstawowej działalności: sortowania, przechowywanie, magazynowanie,
- Podmioty działające w branży handlowej poszukujące przestrzeni do przechowywania i magazynowania towaru,

- Inne podmioty poszukujące powierzchni m.in. na cele świadczenia usług w branży rozrywki i rekreacji, produkcji lekkiej i innych usług.

Obecnie głównym najemcom nieruchomości w Ostródzie jest Spółka działająca w branży produkcji mebli i wyposażenia wnętrza. Przedmiotowa spółka wykorzystuje wynajętą przestrzeń na cele magazynowania swoich produktów.

Większość dostępnej powierzchni nieruchomości przeznaczona zostanie pod najem dla celów magazynowych, pozostała część może zostać wykorzystana dla celów działalności rozrywkowej, handlowej bądź produkcyjnej. Spółka wykazuje elastyczne podejście w zakresie możliwości najmu wskazanych przestrzeni i dostosowania obiektu do wymaganych parametrów technicznych oraz co do warunków umownych z nowymi najemcami. Nieruchomość położona jest w regionie o niskim nasyceniu powierzchnią magazynową wysokiej jakości, co przełoży się na możliwość pozyskania najemców na korzystnych warunkach.

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

Projektem inwestycyjnym zrealizowanym przez Spółkę jest pawilon handlowo-usługowy branży „Dom i Ogród” w Starachowicach. Rok 2020 był ósmym pełnym rocznym okresem prowadzenia działalności w obiekcie handlowym i jednocześnie trzecim po zmianie najemcy. Głównym i jedynym najemcą w pawilonie handlowym jest obecnie spółka MGI Polska Sp. z o.o. działająca pod marką *Bricomarché*. Umowa najmu podpisana w 2016r opiewa na okres dziesięcioletni z możliwością jej automatycznego przedłużenia na kolejne dwa dziesięcioletnie okresy.

Wynajem powierzchni handlowych jest podstawowym i jedynym segmentem działalności Spółki.

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

Podstawowym obszarem działalności spółki JHM 2 Sp. z o.o. jest zarządzanie obiektami wynajętymi częściowo na potrzeby sieci handlowej *Biedronka* oraz innych najemców. Wynajem przez głównego najemcę, sieć *Biedronka*, odbywa się w oparciu o dziesięcioletnie umowy najmu, zawierające możliwość ich przedłużenia na kolejny okres dziesięcioletni. Umowa najmu reguluje również odpowiedzialność stron za czynności i ponoszone koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w stanie wymaganym do prowadzenia przez najemcę działalności. Głównym obszarem działalności jest obecnie zarządzanie obiektem handlowym *Centrum Janowo*, typu *convenience* położonymi w Rumi. Na koniec 2020 roku wszystkie lokale w Centrum Handlowym były wynajmowane.

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

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

Spółki Grupy Kapitałowej prowadzą działalność gospodarczą jedynie na terytorium Polski.

### **4.6.1. Odbiorcy**

Ze względu na różne obszary działania spółek grupy JHM DEVELOPMENT można mówić o dużym zróżnicowaniu ich klientów. I tak w zakresie nabywców lokali mieszkalnych, klienci stanowią różnorodną grupę niepowiązanych ze sobą podmiotów i osób indywidualnych,

w zakresie usług wynajmu powierzchni handlowych klienci są również zróżnicowani zarówno co do wielkości firm handlowych jak i asortymentu oferowanych przez nich towarów i usług. Ze względu na dużą liczbę klientów zarówno w jednym jak i w drugim obszarze działalności nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług spółek Grupy.

#### 4.6.2. Dostawcy

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

W roku 2020 większość projektów deweloperskich JHM DEVELOPMENT S.A. na warunkach umowy o świadczenie usługi generalnego wykonawstwa wykonywała spółka MIRBUD S.A., obecnie jedyny akcjonariusz Spółki. Wartość nabycia zapasów i innych kosztów aktywowanych wartości aktywów obrotowych wyniosła w tym okresie 83,48 mln zł, w tym wartość robót budowlano-montażowych wyniosła 82,29 mln zł netto.

#### 4.7. Perspektywy rozwoju działalności Grupy JHM DEVELOPMENT w latach 2021-2023

Podstawowym celem Grupy Kapitałowej pozostaje rozwój skali działalności, przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. By osiągnąć ten cel Grupa planuje dalszy rozwój skali działalności deweloperskiej oraz coraz lepsze wykorzystanie potencjału wynajmu obiektów handlowo-usługowych.

#### JHM DEVELOPMENT S.A.

Cele rozwojowe Spółka zamierza osiągać poprzez dalsze zwiększanie skali działalności deweloperskiej - dalszy rozwój działalności deweloperskiej w miastach średniej wielkości, szczególnie tych, które są zlokalizowane w pobliżu większych aglomeracji miejskich, co umożliwi Spółce korzystanie ze swojej stabilnej pozycji oraz doświadczeń na tych rynkach. Takie lokalizacje pozwalają na zyskową realizację projektów deweloperskich przy zmniejszonym poziomie ryzyka. W miastach średniej wielkości ceny gruntów są umiarkowane, a więc Spółka może łatwiej zgromadzić wkład własny na zakup gruntu i rozpoczęcie inwestycji. W takich lokalizacjach często występuje ograniczona konkurencja. Przykładem realizacji tej koncepcji są zakończone w roku 2020 oraz trwające obecnie realizacje w miastach takich jak Konin czy Żyrardów.

Jednocześnie Spółka ma na celu realizację projektów deweloperskich w miastach dużych, liczących powyżej 300 000 mieszkańców, które charakteryzują się wyższym popytem oraz wyższymi jednostkowymi cenami sprzedaży powierzchni mieszkalnej. Projekty realizowane w miastach dużych stwarzają dla Spółki największy potencjał wzrostu skali działalności. Projekty tego typu zostały już zrealizowane w Katowicach – dwa etapy Osiedla *Twoja Dolina*. Obecnie realizowane są projekty w Bydgoszczy, Łodzi oraz w Gdańsku. Realizacja projektu w Gdańsku rozpoczęła się na początku 2021r.

Na dzień 31.12.2020r bank ziemi będący w posiadaniu Spółki obejmuje ponad 44,0 ha terenów, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną i jednorodziną oraz komercyjną.

W celu uzupełnienia banku ziemi Spółka systematycznie poszukuje nowych terenów pod



zabudowę wielorodzinną w lokalizacjach zgodnych z wieloletnią strategią rozwoju.

Na lata 2021 – 2023, w oparciu o posiadany obecnie i ciągle rozbudowywany bank ziemi, Spółka planuje rozpoczęcie realizacji kolejnych 11 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną, w sumie 1 481 lokali o powierzchni użytkowej ponad 71,6 tys. m<sup>2</sup> PUM.

Kontynuacja kolejnych etapów osiedli na rynkach, na których deweloper jest obecny od lat oraz uruchomienie działań na nowych rynkach, w tym na rynkach dużych miast, pozwoli w kolejnych latach zwiększać osiągnięty w 2020 roku poziom sprzedaży lokali.

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

*Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji na lata 2021-2023*

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m <sup>2</sup> ]	Liczba lokali
1	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap I	0,6825	wielorodzinną	5 756	108
2	BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca	0,4137	wielorodzinną	6 426	119
3	ŻYRARDÓW ul. Legionów Polskich	0,5476	wielorodzinną	9 237	179
4	ŁÓDŹ ul. Źródłowa	0,6760	wielorodzinną	9 734	170
5	KATOWICE, ul. Mikusińskiego	0,2968	wielorodzinną	2 500	50
6	JASTRZĘBIA GÓRA, ul. Jantarowa Etap I	0,6119	apartamenty	4 046	115
7	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap I	0,6127	wielorodzinną	7 600	165
8	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap II	1,0238	wielorodzinną	9 659	188
9	JASTRZĘBIA GÓRA, ul. Jantarowa Etap II	0,7023	apartamenty	4 568	132
10	SKIERNIEWICE ul. Nowobielańska	0,3142	wielorodzinną	4 500	90
11	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap II	0,6127	wielorodzinną	7 600	165
<b>RAZEM</b>		<b>6,4941</b>		<b>71 626</b>	<b>1 481</b>

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

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

Podjęte działania pozwalają na minimalizację kosztów stałych i przekładają się na optymalizację rentowności operacyjnej Spółki.

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

W ocenie Zarządu Spółki do głównych czynników, które będą miały wpływ na rozwój działalności i osiągnięte wyniki w latach 2021-2023 zaliczyć można:

- Przebieg pandemii wirusa COVID-19 w Polsce i na świecie,
- Wprowadzone obostrzenia w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej mające na celu zapobieganie szerzeniu pandemii wirusa COVID-19, w tym przede wszystkim w zakresie możliwości prowadzenia działalności handlowej w obiektach o powierzchni powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
- Zachowania konsumentów – potencjalna zmiana trendów zakupowych poprzez ograniczenie czasu spędzanego w galeriach handlowych i ograniczenie wydatków konsumpcyjnych,
- Utrzymanie wysokiego wskaźnika komercjalizacji kompleksu handlowego MARYWILSKA 44,
- Efektywna komercjalizacja centrum magazynowego zlokalizowanego w Ostródzie.
- Sytuacja gospodarcza na rynku polskim – w tym koniunktura w sektorze wynajmu powierzchni handlowych i magazynowych,
- Poziom produkcji przemysłowej i aktywności ekonomicznej ludności przedkładający się na popyt na powierzchnie magazynową.

Strategia Spółki na najbliższy rok w zakresie kompleksu handlowego MARYWILSKA 44 zakłada utrzymanie wysokiego poziomu komercjalizacji Centrum, przy stopniowym ograniczaniu rabatów przyznawanych najemcom, co zapewni stopniowy powrót do poziomu przychodów i rentowności realizowanych w roku 2019 i poprzednich latach.

W obszarze nowego segmentu działalności obejmującego najem powierzchni na cele magazynowe celem Spółki pozostaje sfinalizowanie zakupu drugiej części nieruchomości położonej w Ostródzie, przy trasie S7. Po zamknięciu transakcji Spółka będzie dążyć do pełnej komercjalizacji obiektu oraz do jego pełnego dostosowania do prowadzenia działalności magazynowej.

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

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

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

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

##### **Działalność deweloperska**

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. w latach 2021 – 2023 planuje kontynuowanie realizacji i rozpoczęcie nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w ramach banku ziemi gruncie (w tym inwestycji w Koninie, Sochaczewie, Zakopanem, Łodzi, Bydgoszczy, Gdańsku, Żyrardowie, Katowicach, Skierniewicach).

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

##### **Działalność wynajmu powierzchni komercyjnych**

W okresie objętym sprawozdaniem z uwagi na szerzenie się pandemii wirusa COVID-19 i związane z nią obostrzenia w działalności gospodarczej, które wywarły znaczący negatywny wpływ na wyniki spółki Marywilska 44 zaistniała konieczność rewizji podjętych planów inwestycyjnych.

Zamierzenia w zakresie modernizacji kompleksu handlowego MARYWILSKA 44 zostały rozłożone na dłuższy okres, umożliwiając ich realizację bez nadmiernych obciążeń finansowych.

Dokończone zostały rozpoczęte wcześniej inwestycje na terenie CH MARYWILSKA 44. Dokonano wymiany posadzki i malowania części hal, przeprowadzono niezbędne remonty bieżące oraz podjęto działania mające na celu dostosowanie jednostki do nowych wymogów regulacyjnych m.in. zainstalowano szlabany parkingowe, zainstalowano urządzenia umożliwiające kontrolę dostępu do poszczególnych pomieszczeń w obiekcie. Zadania te zostały sfinansowane kapitałem własnym – głównie dzięki wpływom z bieżącej działalności Centrum.

Obecna oferta najmu lokali handlowych zarówno pod względem rodzaju jak i parametrów technicznych spełnia wymagania potencjalnych klientów na rynku handlowym zarówno dla indywidualnych podmiotów gospodarczych jak również podmiotów sieciowych. Tym samym w ciągu najbliższego roku na terenie Centrum nie są planowane większe inwestycje.

Realizacja celu strategicznego, jakim było nabycie nieruchomości z przeznaczeniem pod najem na cele magazynowe, sfinansowane została ze środków pochodzących z wpłat dokonanych na poczet podniesienia kapitału zakładowego oraz ze sprzedaży aktywów inwestycyjnych (udziałów w spółce EXPO MAZURY S.A.). Tym samym nabycie nowych nieruchomości nie osłabiło w żaden sposób sytuacji gotówkowej spółki Marywilska 44.

Planowane nabycie drugiej części nieruchomości w Ostródzie również zostanie sfinansowane ze środków pochodzących z wpłat na poczet podniesienia kapitałów własnych Spółki.

Stosowna uchwała podjęta została w grudniu 2020r. Należy więc przyjąć, że Spółka posiada zabezpieczone środki finansowe na ten cel.

Pozostałe nakłady na poczet dostosowania zakupionych nieruchomości do działalności polegającej na magazynowaniu nie są już tak wysokie i będą pokrywane z przychodów pochodzących z najmu powierzchni w ramach nieruchomości położonej w Ostródzie. Obecnie Spółka będzie się skupiała na projektach dotyczących funkcjonowania kompleksu handlowego i optymalizacji kosztowej działań.

#### 4.9. Czynniki ryzyka

Tabela: Ocena możliwości wystąpienia i wpływu rodzajów ryzyka dla spółek z grupy JHM DEVELOPMENT

Grupa ryzyk	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Wpływ ryzyka za wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
Ryzyko związane z pandemią koronawirusa	Ograniczenia administracyjne prowadzenia działalności najmu powierzchni handlowej	niskie	wysoki	wysoki
	Spadek odwiedzalności centr handlowych	średnie	średni	średni
Zewnętrzne ryzyka finansowe	Zmiany stóp procentowych	niskie	średni	średni
	Zmiany kursów walut	wysokie	brak	brak
	Związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w zakresie udzielania kredytów inwestycyjnych i hipotecznych	wysokie	średni	średni
Ryzyka związane z koniunkturą	Zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce	wysokie	wysokie	średni
	Koniunktury w branży deweloperskiej	wysokie	wysokie	średni
	Koniunktury w branży wynajmu i zarządzanie powierzchnią komercyjną	wysokie	wysokie	średni
Zewnętrzne ryzyka prawne	Zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	średni	średni	średni
	Związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	niskie	wysokie	średni
Ryzyka związane z bieżącą działalnością	Związane z realizacją strategii rozwoju	średnie	średnie	średnie
	Związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	wysokie	średnie	wysokie
	Związane z działalnością wynajmu powierzchni komercyjnej	wysokie	wysokie	średnie
	Związane z nabywaniem gruntów	średnie	średnie	niskie
	Związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	niskie	średnie	niskie

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

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

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

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

Na poziom koniunktury w branży deweloperskiej wpływ mają koszty materiałów i pracy w branży budowlanej. Notowany w ostatnim czasie wzrost cen materiałów oraz kosztów usługi generalnego wykonawstwa może przełożyć się na taki poziom wzrostu cen mieszkań, że spowoduje to ochłodzenie koniunktury na rynku pierwotnym.

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

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

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

Wystąpienie w przyszłości czynników negatywnie wpływających na koniunkturę w branży zarządzania halami handlowymi i wynajmu powierzchni komercyjnej może mieć istotny,

negatywny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

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

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

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

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

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

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

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

Podstawową działalnością spółki Marywilska 44 jest wynajem i zarządzanie powierzchnią komercyjną. Poziom aktywności handlowej i popyt na wynajmem powierzchni komercyjnej w Kompleksie Handlowym MARYWILSKA 44 jest uwarunkowany ogólną sytuacją makroekonomiczną na danym rynku, poziomem konkurencji oraz poziomem konsumpcji, a w szczególności popytem na artykuły z segmentu popularnego na danym rynku.

Wystąpienie w przyszłości czynników negatywnie wpływających na koniunkturę w branży zarządzania Kompleksem Handlowym MARYWILSKA 44 i wynajmu powierzchni komercyjnej może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki oraz sytuację finansową jak również perspektywy dalszego rozwoju Spółki. Na takie samo ryzyko narażona jest działalność spółek zależnych JHM 1 Sp. z o.o. i JHM 2 Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

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

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

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

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

- o istnienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- o zdolność sfinansowania zakupu działek i rozpoczęcia procesu inwestycji,



- o możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń administracyjnych by rozpocząć realizację projektów (warunki zabudowy, zatwierdzenie projektu architektonicznego),
- o 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.

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

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

- o uzyskanie wymaganych pozwoleń administracyjnych na rozpoczęcie inwestycji z założoną powierzchnią PUM i w założonym okresie,
- o sprawne przygotowanie procesu inwestycji, brak protestów ze strony sąsiadów nieruchomości oraz brak występowania innych roszczeń, które mogłyby się przełożyć na opóźnienia w realizacji projektu,
- o zapewnienie usług generalnego wykonawstwa na poziomie cen odpowiednim do cen sprzedaży lokali akceptowanych przez lokalny rynek,
- o zapewnienie wymaganego wkładu własnego na rozpoczęcie inwestycji i pozyskanie finansowania zewnętrznego na akceptowalnych warunkach,
- o zapewnienie atrakcyjnego projektu dla inwestycji,
- o sprawna realizacja projektu przez podmioty wykonujące prace budowlane zgodnie z założonym harmonogramem,
- o realizacja projektu w ramach założonych kosztów,
- o niewystąpienie komplikacji powodujących konieczność wprowadzenia istotnych zmian do realizowanego projektu,
- o ograniczona liczba usterek i wad w okresie gwarancji, które Spółka musi usunąć na własny koszt,
- o stabilność przepisów regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych.

Brak możliwości zapewnienia któregośkolwiek z powyższych czynników może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

#### **4.9.11. 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 Spółek. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego urzędu miejskiego bądź gminnego. W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji

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

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

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

Przychody z działalności deweloperskiej Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. 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 Spółki realizują projekty, może mieć istotny niekorzystny wpływ na jej działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

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

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywy Unii Europejskiej utrzymują zaostrzoną politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, jak i wobec osób starających się o uzyskanie kredytów hipotecznych.

Spółka dominująca planując kolejne projekty stara się brać pod uwagę sytuację rynkową poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów.

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

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

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami, bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego

ukształtowania terenu mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółka przeprowadzają analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółka dominująca nie była zobowiązana do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, bądź zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółka będzie zobowiązana do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

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

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

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i domów. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółek co może odbić się na terminowości realizacji inwestycji. W konsekwencji Spółka, która jest odpowiedzialna względem swoich klientów, może ponieść znaczne koszty niewykonania umowy lub jej nienależytego wykonania. Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi Spółek nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółki standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 5 lat.

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

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

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

W celu sfinansowania swojej działalności Spółka zaciąga kredyty oraz pożyczki. Mimo dobrej kondycji finansowej Spółki, nie jest ona w stanie zagwarantować, iż będzie w przyszłości w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych

oraz pożyczek. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Spółka nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu umów kredytowych i pożyczek, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółka będzie zmuszona do zbycia części swoich aktywów.

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

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

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

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

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

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

#### **4.9.19. Ryzyko związane z wpływem pandemii na wyniki osiągnięte przez Grupę**

Ryzyko związane z wpływem pandemii koronawirusa na działalność Grupy Kapitałowej było analizowane przez Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A.. Analiza wykazała, że wpływ tego czynnika na poszczególne spółki w Grupie może być różny.

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie jest zauważalne bezpośrednie zagrożenie dla działalności spółki dominującej Grupy, a wpływ pośredni jest obecnie bardzo trudny do oceny. Wpływ pandemii koronawirusa na działalność wynajmu powierzchni komercyjnych został szczegółowo opisany w niniejszym opracowaniu.

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

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

### 4.10.1. Kredyty i pożyczki

W roku 2020 Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. korzystała z finansowania zewnętrznego kredytami bankowymi oraz obligacjami.

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

- W dniu 20 kwietnia 2020 roku została podpisana z Bankiem Spółdzielczym w Skierniewicach w konsorcjum z Warszawskim Bankiem Spółdzielczym umowa kredytu obrotowego - deweloperskiego
  1. Kwota kredytu: 5 300,0 tys. zł;
  2. Okres kredytowania: od dn. 20.04.2020r. do 30.06.2022r.;
  3. Cel kredytowania: finansowanie w wartości netto przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem w Sochaczewie przy ul. Żeromskiego 30A;
  4. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:
    - hipoteką do kwoty 10 600 tys. zł, ustanowioną na nieruchomości położonej w Sochaczewie przy ul. Żeromskiego,
    - cesją praw z polisy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, a po zakończeniu Inwestycji z polisy ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych,
    - cesją praw z ze środków zgromadzonych na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym,
    - weksłami in blanco wystawionymi na rzecz Banku Spółdzielczego w Skierniewicach i Warszawskiego Banku Spółdzielczego,
    - poddaniem się przez kredytobiorcy na rzecz Banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego;
  5. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej –(WIBOR 3M + stała marża Banku);
  6. Spłata odsetek: miesięcznie;
  7. Termin spłaty kredytu wraz z odsetkami: 30.06.2022 r.
- W dniu 14 października 2020 roku została podpisana z Santander Bank Polska, umowa kredytów, w ramach której Bank udzielił Kredytobiorcy „Kredytu Deweloperskiego” i „Kredytu VAT”.
  1. Kwota Kredytu Deweloperskiego: 48 290,7 tys. zł; Kredytu VAT: 2 000 tys. zł,
  2. Okres kredytowania: od dn. 14.10.2020r. do 31.10.2023r.;
  3. Cel kredytowania: finansowanie lub refinansowanie kosztów netto oraz podatku VAT przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Aura Towers” w Bydgoszczy przy ul. Fordońskiej stanowiącego kompleks trzech budynków mieszkalnych,
  4. Spłata kredytów została zabezpieczona m.in.:
    - hipoteką łączną do kwoty 75 436,1 tys. zł, ustanowioną na nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Fordońskiej oraz ul. Żabiej oraz w Łodzi przy ul. Smugowej

i ul. Źródłowej,

- zastawami rejestrowymi do najwyższej sumy zabezpieczenia stanowiącej 150% maksymalnej możliwej do udostępnienia na podstawie niniejszej Umowy kwoty Kredytu Deweloperskiego oraz Kredytu VAT oraz zastawami finansowymi na wierzytelnościach z rachunków prowadzonych dla Kredytobiorcy,
- przelewem wierzytelności pieniężnych z polisy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, a po zakończeniu Inwestycji z polisy ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych,
- przelewem na zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych wynikających z:
  - o przedwstępnych Umów Sprzedaży (z wyłączeniem Umów Deweloperskich),
  - o umów ubezpieczenia zawartych w związku z realizacją Projektu oraz dotyczących Budynków (poza umową ubezpieczenia dotyczącego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej);
  - o umów budowlanych oraz gwarancji dobrego wykonania i gwarancji jakości wystawionych w związku z nimi,
  - o umów dotyczących sporządzenia projektów, zgodnie z którymi realizowany jest Projekt oraz praw do tych projektów (i praw z nimi związanych)
- oświadczeniem Kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na rzecz Banku co do zobowiązań wynikających z Umowy, sporządzone zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

5. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej –(WIBOR 3M + stała marża Banku);

6. Spłata odsetek: miesięcznie;

7. Termin spłaty kredytu wraz z odsetkami: 31.10.2023 r.

- o W dniu 07 grudnia 2020 roku została podpisana z Warszawskim Bankiem Spółdzielczym, występującym jako lider w konsorcjum z czterema innymi bankami spółdzielczymi, umowa kredytu obrotowego - deweloperskiego
  - 1. Kwota kredytu: 15 543,0 tys. zł;
  - 2. Okres kredytowania: od dn. 07.12.2020r. do 31.12.2022r.;
  - 3. Cel kredytowania: finansowanie w wartości netto przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na realizacji budowy IV etapu „Osiedla Diamentowego” w Koninie
  - 4. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:
    - hipoteką do kwoty 23 314,5 tys. zł, ustanowioną na nieruchomości położonej w Koninie przy ul. Topazowej,
    - cesją praw z polisy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, a po zakończeniu Inwestycji z polisy ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych,
    - cesją praw z ze środków zgromadzonych na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym,
    - weksłami in blanco wystawionymi na rzecz Warszawskiego Banku Spółdzielczego oraz banków uczestniczących w konsorcjum,
    - poddaniem się przez kredytobiorcy na rzecz Banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego;

5. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej –(WIBOR 3M + stała marża Banku);
  6. Spłata odsetek: miesięcznie;
  7. Termin spłaty kredytu wraz z odsetkami: 31.12.2022 r.
- o W dniu 23 grudnia 2020 roku została podpisana z Bankiem Ochrony Środowiska, umowa kredytu nieodnawialnego.
- 1.Kwota kredytu: 32 156,9 tys. zł;
  - 2.Okres kredytowania: od dn. 23.12.2020r. do 22.12.2022r.;
  - 3.Cel kredytowania: finansowanie i refinansowanie kosztów netto przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Osiedle Leśne” w Łodzi przy ul. Jugosłowiańskiej etap I, II i III w postaci zespołu budownictwa mieszkalnego, jednorodzinnego: budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej - łącznie 81 budynków w stanie deweloperskim
  - 4.Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:
    - hipoteką do kwoty 48 235,3 tys. zł, ustanowioną na przysługującym Kredytobiorcy prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Jugosłowiańskiej i ul. Goździkowej,
    - przelewem wierzytelności pieniężnych z polisy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, a po zakończeniu Inwestycji z polisy ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych,
    - cesją praw z ze środków zgromadzonych na Otwartym Mieszkaniowym Rachunku Powierniczym,
    - gwarancją PLG FGP Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 80,00% kwoty kredytu tj. 25 725,5 tys. zł z terminem obowiązywania do dnia: 20.03.2023 roku, udzielona w ramach Portfelowej linii gwarancyjnej PLG FGP,
    - weksel in blanco z wystawienia Kredytobiorcy na rzecz Banku
    - poddaniem się przez kredytobiorcy na rzecz Banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego;
  5. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej –(WIBOR 3M + stała marża Banku);
  6. Spłata odsetek: miesięcznie;
  7. Termin spłaty kredytu wraz z odsetkami: 22.12.2022 r.

Szczegółowe warunki powyżej wymienionych umów nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych na rynku

Szczegółowe informacje o kredytach i pożyczkach zaciągniętych przez Spółkę dominującą i spółki zależne w roku 2020 i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

*Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów spółek Grupy wg stanu na dzień 31.12.2020r [tys. zł]*

Nazwa jednostki	Oprocentowanie	Kwota kredytu	Termin spłaty	Kwota do spłaty	
				część długo-terminowa	część krótko-terminowa
BS SKIERNIEWICE	Stopa ref + marża banku	2 700	30.07.2021	-	525
BS SKIERNIEWICE	Stopa ref + marża banku	8 823	31.12.2034	7 685	490
BS SKIERNIEWICE	Stopa ref + marża banku	5 300	30.06.2022	1 355	-
BANK BPS	WIBOR 3M + marża banku	15 950	30.12.2022	7 170	-
BANK BPS	WIBOR 3M + marża banku	380	30.12.2021	-	125
BANK OCHRONY ŚRODOWISKA	WIBOR 3M + marża banku	32 157	30.12.2022	-	617
WBS	WIBOR 3M + marża banku	300	31.12.2022	11 906	-
SANTANDER BANK POLSKA	WIBOR 3M + marża banku	33 000	02.05.2028	22 079	3 486
SANTANDER BANK POLSKA	EURIBOR 3M + marża banku	2 350	30.09.2031	6 406	647
BNP PARIBAS POLSKA	WIBOR 3M + marża banku	4 200	10.08.2024	3 205	437
<b>RAZEM</b>				<b>59 806</b>	<b>6 327</b>

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

## POŻYCZKI UDZIELONE

Na dzień 31.12.2020r spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie posiadała należności z tytułu udzielonych pożyczek żadnemu podmiotowi w ramach grupy kapitałowej lub poza nią.

### 4.10.2. Poręczenia i gwarancje

Na dzień 31.12.2020 r. spółka JHM DEVELOPMENT nie posiada zobowiązań z tytułu udzielanych poręczeń lub gwarancji

### 4.11. Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji

W okresie objętym sprawozdaniem spółki Grupy Kapitałowej nie emitowały akcji lub udziałów.

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

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



#### 4.12.1. Zarządzanie zasobami finansowymi

W 2020 r. Spółki Grupy terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 59,6% finansowana środkami własnymi. Finansowanie projektów deweloperskich i komercyjnych odbywa się głównie celowymi kredytami bankowymi.

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

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

### 5. ZNACZĄCE UMOWY

#### 5.1. Umowy ubezpieczenia

JHM DEVELOPMENT S.A., wraz ze spółką dominującą MIRBUD S.A., objęta jest ochroną ubezpieczeniową na podstawie zawartej w dniu 30.03.2020r „Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 14/MIRBUD/2020” z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2020r do 31.03.2021r. Na warunkach ww. Kompleksowej Umowy Ubezpieczenia, Spółka zawiera szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą jej działalności.

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

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

- W dniu 17 stycznia 2020 r. Spółka otrzymał zwrrotnie podpisaną Umowę z MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18. Przedmiotem Umowy jest budowa trzech budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z funkcją usługową oraz garażem podziemnym na terenie nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Fordońskiej oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na ich użytkowanie.  
Wartość Umowy: 75 360 tys. zł netto.  
Termin zakończenia prac wymienionych w Umowie: 31.07.2022 r.
- W dniu 07 grudnia 2020r. Spółka podpisała aneks do zawartej 20 grudnia 2019 r umowy z WAMA Polska Spółka z o.o. z siedzibą w Sopocie przy ul. Józefa Czyżewskiego 8-10/1B, 81-706 Sopot. Przedmiotem aneksu do umowy jest zmiana terminu zakończenia budowa dwóch budynków mieszkalnych (budynek D i budynek E), wielorodzinnych z usługami, podziemnym garażem, niezbędną infrastrukturą wraz z uzyskaniem ostatecznej i

bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynków przy ulicy Wielkopolskiej w Gdańsku.

Termin zakończenia prac wymienionych w umowie: 31 sierpnia 2022 r.

Nowa wartość Umowy została określona na: 21 650 tys. zł netto

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

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

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

- W dniu 25 lutego 2021 r. Spółka podpisała umowę z MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18.  
Przedmiotem umowy jest budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z garażem podziemnym na terenie nieruchomości położonej w Bydgoszczy przy ul. Bohaterów Kragujewca oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku.  
Wartość Umowy: 27 843 tys. zł netto.  
Termin zakończenia prac wymienionych w umowie: 31 grudnia 2022 r.  
Szczegółowe warunki umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych na rynku.
- W dniu 25 stycznia 2021r. zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży drugiej części nieruchomości zlokalizowanej w Ostródzie przy trasie S7. Sprzedającym jest podmiot powiązany Spółka EXPO MAZURY S.A. w likwidacji. Umowa obejmuje zakup trzech hal o numerach 1, 2 oraz 3 o łącznej powierzchni użytkowej 27 098 m<sup>2</sup> wraz drogami, parkingami i z niezbędną infrastrukturą techniczną. Wartość umowy to 80 056 tys. zł. Przeniesienie własności nieruchomości planowane jest do końca pierwszego kwartału 2021r..

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanyymi zawierane na innych warunkach niż rynkowe przez spółkę lub jednostkę od niej zależną.

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

Spółki Grupy Kapitałowej nie publikowały szczegółowych prognoz wyników finansowych dotyczących roku 2020.

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

Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A., jako jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Odpowiada

również za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w procesie sporządzania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, które są przygotowywane i publikowane przez jednostkę dominującą, zgodnie z zasadami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitenta papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

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

Za przygotowanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest pion finansowo-księgowy 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.

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

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 31 grudnia 2020 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 01.01.2010 r.

## 9. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

### 9.1. Akcjonariat

#### 9.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2020r do 31.12.2020r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 30.06.2020r, podjęło uchwałę nr 9/2020 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2019 i postanowiło zysk netto w kwocie 9 095 216,70 zł osiągnięty w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r. wyłączyć od podziału i przeznaczyć w całości na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

### 9.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży udziałów

W raportowanym okresie zdarzenia nie wystąpiły.

### 9.1.3. Akcje i udziały Spółek Grupy

#### JHM DEVELOPMENT S.A.

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2020r. wynosił 173 000 000 zł (sto siedemdziesiąt trzy miliony złotych) i dzielił się na 69 200 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każdy.

*Tabela: Struktura kapitału akcyjnego JHM DEVELOPMENT S.A. na 31.12.2020r*

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

#### Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej

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

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

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

Na kapitał zakładowy spółki Marywilka 44 Sp. z o.o. składa się 1 339 800 udziałów. Wysokość kapitału zakładowego Spółki na dzień 31.12.2020r wynosiła 70 000 tys. zł, a jedynym udziałowcem jest Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

*Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego Marywilka Sp. z o.o. na dzień 31.12.2020r*

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

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

Na dzień 31.12.2020 r. kapitał podstawowy Spółki JHM 1 wynosił 9 000,65 tys. zł (dziewięć milionów sześćset pięćdziesiąt złotych) i dzielił się na 180 013 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

*Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 1 Sp. z o.o. na dzień 31.12.2020r*

Nazwa	Liczba udziałów	Udział w kapitale zakładowym
JHM DEVELOPMENT S.A.	180 013	100,00%
<b>Razem</b>	<b>180 013</b>	<b>100,00%</b>

## JHM 2 Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2020 r. kapitał podstawowy Spółki JHM 2 wynosił 10 300 tys. zł (dziesięć milionów trzysta tysięcy złotych) i dzielił się na 206 000 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy. Udziały te zostały w całości pokryte gotówką.

Tabela: Struktura własności kapitału podstawowego JHM 2 Sp. z o.o. na dzień 31.12.2020r

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

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

W okresie objętym sprawozdaniem wszystkie akcje JHM DEVELOPMENT S.A. znajdowały się w posiadaniu MIRBUD S.A. i żadna z osób zarządzających i nadzorujących nie posiadała akcji Spółki. Również żaden z członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie posiada opcji na akcje Spółki

### 9.1.5. Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji

#### Obligacje serii B

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

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

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

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

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

Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostały przeznaczone na finansowanie

prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta.

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

Na dzień 31.12.2020 r. Emitent w ramach Okresowej Amortyzacji Obligacji dokonał przedterminowego częściowego wykupu 9 059 szt. obligacji serii B.

### **Obligacje serii C**

W dniu 30 czerwca 2020 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr X/2020 w sprawie dokonania przydziału 7 000 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 7,0 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji był dzień 30.06.2020r.

Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o mażę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 11, 12 i 13 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

### **Obligacje serii D**

W dniu 14 października 2020 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr XIV/2020 w sprawie dokonania przydziału 5 070 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 5,07 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji był dzień 16.10.2020r.

Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty

deweloperskie Emitenta. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o mażę. Odsetki będą płatne w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 10, 11 i 12 okres odsetkowy Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

## **9.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za rok 2020**

W roku 2020, za wyjątkiem opisanej szeroko w tym sprawozdaniu epidemii COVID-19, nie wystąpiły inne czynniki ani zdarzenia nietypowe z punktu widzenia specyfiki działalności gospodarczej Spółek.

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

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

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

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

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

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

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

### Czynniki wewnętrzne

- o dalszy rozwój działalności deweloperskiej realizowanej poprzez kontynuację prowadzonych projektów mieszkaniowych w Łodzi, Koninie, Sochaczewie, Bydgoszczy oraz Zakopanem, a także uruchamianie nowych projektów
- o sprzedaż produktów deweloperskich zakończonych w roku 2020 i latach poprzednich w Koninie, Rumi, Łodzi, Żyrardowie, Skierniewicach, Katowicach i Brzezinach;
- o dalszy rozwój spółki MARYWILSKA 44 sp. z o.o. w oparciu o Centrum Handlowe oraz Park Handlowy stanowiących kompleks handlowy MARYWILSKA 44,
- o wypracowanie wysokiego poziomu marży na realizacji projektów, osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji, także z wykorzystaniem informatycznego systemu zarządzania SAP.

### Czynniki zewnętrzne

- wpływu pandemii koronawirusa COVID-19 na sytuację rynku wewnętrznego Polski,
- popyt w budownictwie mieszkaniowym,
- kształtowanie się poziomu cen materiałów budowlanych i usług budowlanych,
- poziom i warunki konkurencji,
- dostępność i koszty kredytów inwestycyjnych,
- polityka monetarna (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów, w szczególności kredytów hipotecznych),
- polityka rządowa dotycząca budownictwa, szczególnie budownictwa mieszkaniowego, które w pewnych aspektach mogą być konkurencyjne dla działalności Spółki dominującej,
- sprawność działania organów administracji publicznej,
- trendy w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań, popyt w segmencie rynku wynajmu powierzchni handlowych.

### **9.5. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem**

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

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

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

Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2020 do 31.12.2020 przedstawia poniższa tabela:

*Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2020 – 31.12.2020 r.*

Zarząd	
Biskupska Regina	Prezes Zarządu
Mirgos Jerzy	Wiceprezes Zarządu
Siedlarski Sławomir	Członek Zarządu
Kaja Mirgos-Kwiatkowska	Członek Zarządu (od 02.01.2020r)

Rada Nadzorcza JHM DEVELOPMENT S.A. dnia 17 grudnia 2019 r. podjęła uchwałę nr XIV/2019 w sprawie powołania z dniem 2 stycznia 2020r. do składu Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. Pani Kai Moniki Mirgos.

Skład Rady Nadzorczej Spółki przedstawia poniższa tabela:

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2020 – 31.12.2020 r.*

Rada Nadzorcza	
Kosonóg Wiesław	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Borzykowski Waldemar	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej
Zakrzewski Andrzej	Członek Rady Nadzorczej
Niewiadomski Radosław	Członek Rady Nadzorczej



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

Skład oraz zmiany w składzie Zarządu spółki zależnej Marywilska 44 Sp. z o.o. w roku 2020 r. przedstawiono poniżej:

*Tabela: Skład Zarządu Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2020 – 31.12.2020 r.*

Zarząd	
Małgorzata Konarska	Prezes Zarządu
Danuta Siwiak	Członek Zarządu do 28.07.2020
Kaja Mirgos-Kwiatkowska	Członek Zarządu od 01.08.2020
Beata Maly-Kaczanowska	Członek Zarządu od 01.08.2020
Piotr Taras	Członek Zarządu

Skład oraz zmiany w składzie Rady Nadzorczej spółki zależnej Marywilska 44 Sp. z o.o. w roku 2020 r. przedstawiono poniżej:

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej Marywilska 44 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2020 – 31.12.2020 r.*

Rada Nadzorcza	
Dariusz Jankowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	Sekretarz Rady Nadzorczej
Paweł Korzeniowski	Członek Rady Nadzorczej

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

W okresie od 01.01.2020r do 31.12.2020r Zarząd JHM 1 Sp. z o.o. pełnił obowiązki w niezmienionym, jednoosobowym składzie: Pan Sławomir Siedlarski - Prezes Zarządu. Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

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

W okresie od 01.01.2020r do 31.12.2020r Zarząd JHM 2 Sp. z o.o. pełnił obowiązki w niezmienionym, jednoosobowym składzie: Pani Regina Biskupska - Prezes Zarządu. Zgodnie z umową Spółki rady nadzorczej nie powoływano.

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

W raportowanym okresie zdarzenia nie wystąpiły.

## 9.8. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w Spółce dominującej uzyskanego w okresie 01.01.2020r – 31.12.2020r przedstawia poniższa tabela .

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Spółki w okresie 01.01.2020-31.12.2020 r.

Nazwisko i imię	Stanowisko	Krótko-terminowe świadczenia pracownicze	Świadczenia po okresie zatrudnienia	Pozostałe świadczenia długo-terminowe	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	Płatności w formie akcji	Wynagrodzenie w jednostkach zależnych	Razem
Biskupska Regina	Prezes Zarządu	479	0	0	0	0	0	479
Mirgos Jerzy	Wiceprezes Zarządu	300	0	0	0	0	0	300
Siedlarski Sławomir	Członek Zarządu	420	0	0	0	0	0	420
Mirgos-Kwiatkowska Kaja	Członek Zarządu	180	0	0	0	0	0	180
Kosonóg Wiesław	Przewodniczący Rady Nadzorczej	22	0	0	0	0	0	22
Borzykowski Waldemar	Członek Rady Nadzorczej	18	0	0	0	0	0	18
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej	18	0	0	0	0	0	18
Zakrzewski Andrzej	Członek Rady Nadzorczej	15	0	0	0	0	0	15
Niewiadomski Radosław	Członek Rady Nadzorczej	15	0	0	0	0	0	15
<b>Razem</b>		<b>1 467</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 467</b>

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

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

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w Marywilka 44 Sp. z o.o. uzyskanego w okresie 01.01.2020r – 31.12.2020r przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących Marywilka Sp. z o.o. w roku 2019

Wynagrodzenia kluczowego personelu	Wynagrodzenia	
	w roku 2020	w roku 2019
Zarząd	921	850
Rada Nadzorcza	81	81
<b>RAZEM</b>	<b>1 001</b>	<b>931</b>

W spółce celowej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2020 - 31.12.2020 r. Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

W spółce celowej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2020 - 31.12.2020 r. Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

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

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

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

### 9.11. 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.

### 9.12. Pracownicy

Wielkość zatrudnienia w Spółkach Grupy JHM DEVELOPMENT na dzień 31.12.2020r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy JHM DEVELOPMENT

Struktura zatrudnienia	W przeliczeniu na pełne etaty	
	od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Pracownicy nieprodukcyjni	39	38
Pracownicy produkcyjni	0	0
Osoby na umowach kontraktowych	13	13
<b>Razem</b>	<b>52</b>	<b>51</b>

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

W Spółkach Grupy w okresie od 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r. nie zanotowano i nie prowadzi się aktualnie spraw związanych z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niezdolności do pracy, rozwiązania umowy o pracę, naruszenia obowiązków ustawowych lub z tytułu odpowiedzialności za cudze czyny. Spółki wypełniają wszelkie przewidziane przez przepisy prawa pracy obowiązki pracodawcy wobec zatrudnionych pracowników.

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

W dniu 24 marca 2020 roku Rada Nadzorcza JHM DEVELOPMENT S.A., po uprzednim zapoznaniu się z rekomendacją Komitetu Audytu, działając na podstawie § 27 ust. 2 lit. g) Statutu Spółki podjęła uchwałę nr IV/2020 w sprawie przedłużenia umowy z firmą audytorską na badanie i przegląd sprawozdań finansowych Emitenta sporządzanych za kolejne lata obrotowe 2020, 2021, 2022.

Zgodnie z przedłużoną umową badań oraz przeglądów sprawozdań finansowych Emitenta (jednostkowych i skonsolidowanych) będzie dokonywać firma audytorska Polaudit Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. J. Fickowskiego 15, 01-747 Warszawa, wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez KRBR pod numerem 552.

Umowa została zawarta na okres przeprowadzenia badania.

Spółka korzystała wcześniej z usług wyżej wymienionego podmiotu w zakresie badań sprawozdań finansowych JHM DEVELOPMENT S.A. i skonsolidowanych sprawozdań Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT za lata 2018 i 2019 na mocy uchwały nr VII/2018 podjętej przez Radę Nadzorczą JHM DEVELOPMENT S.A. dnia 12.04.2018.

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. w spółce dominującej i w jednostkach zależnych ogółem wypłacono tytułem badania i przeglądu sprawozdań finansowych wynagrodzenie dla biegłych rewidentów w kwocie 79 tys. zł netto.

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

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

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

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

Oświadczenie o stosowaniu w spółce JHM DEVELOPMENT SA zasad ładu korporacyjnego w roku 2020 zostało sporządzone zgodnie z treścią § 70 ust. 6 pkt. 5) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

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

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

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

Spółka w roku 2020 stosowała zasady „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” z odstępstwami o których Emitent poinformował w raporcie nr 1/2016 EBI z dnia 26.02.2016r.

Odstępstwa dotyczą następujących zasad:

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

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

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

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

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

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

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

Komentarz Spółki: Zasada nie jest stosowana. Brak zastosowania się Spółki do powyższej zasady motywowany jest wysokim kosztem zapewnienia odpowiedniego sprzętu i możliwości technicznych, pozwalających na realizowanie wynikających z niej obowiązków,

niewspółmierne do ewentualnych korzyści płynących dla akcjonariuszy. Mając na względzie powyższe w najbliższym czasie zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo nie będzie zamieszczony na internetowej stronie korporacyjnej Spółki. Spółka przestrzega obowiązującego w tym zakresie Statutu, przepisów prawa oraz prowadzi stosowną politykę informacyjną. Ponadto wyłączając stosowanie powyższej zasady Spółka kieruje się również wolą zapewnienia ochrony wizerunku osób biorących udział w Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Według stanu na dzień 31.12.2020r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 173 000 000 (słownie: sto siedemdziesiąt trzy miliony) złotych i jest podzielony na 69 200 000 (słownie:



sześćdziesiąt dziewięć milionów dwieście tysięcy) akcji o wartości nominalnej 2,50 zł (słownie: dwa złote 50/100) każda.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z § 2 Regulaminu Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Treść ogłoszenia o Walnym Zgromadzeniu powinna być zgodna z wymogami Kodeksu spółek handlowych w odniesieniu do takich ogłoszeń dla spółek publicznych. W przypadku zwoływania Walnego Zgromadzenia przez Radę Nadzorczą lub uprawnionych akcjonariuszy podmioty te składają na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej treść ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, projekty uchwał, jeżeli przewiduje się podejmowanie uchwał oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, co najmniej na trzydzieści jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd ogłasza o zwołaniu takiego Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym powyżej. Akcjonariusze lub akcjonariusz reprezentujący co najmniej  $\frac{1}{20}$  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  $\frac{1}{20}$  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 grupę, 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 bezwzględnie nieważnością uchwał. Do protokołu należy dołączyć dowody zwołania Walnego Zgromadzenia i proponowanego porządku obrad, podpisaną przez uczestników Walnego Zgromadzenia i Przewodniczącego listę obecności, pełnomocnictwa i inne dokumenty złożone przez przedstawicieli akcjonariuszy. Niezależnie od protokołu notarialnego Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może zarządzić sporządzenie pełnego protokołu Walnego Zgromadzenia rejestrującego w sposób całościowy przebieg Walnego Zgromadzenia i treść poszczególnych wypowiedzi. Protokół sporządza wybrany przez Walne Zgromadzenie Sekretarz. Protokoły ze wszystkich Walnych Zgromadzeń włącza się do księgi protokołów prowadzonej przez Zarząd. Każdy akcjonariusz nawet nie uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu może przeglądać księgę protokołów Walnych Zgromadzeń i żądać wydania odpisów całości lub części protokołów, za odpłatnością.

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

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

W roku 2020 Zarząd pełnił swoje obowiązki w niezmienionym podanym poniżej składzie:

- |                         |                                     |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Regina Biskupska        | - Prezes Zarządu,                   |
| Jerzy Mirgos            | - Wiceprezes Zarządu,               |
| Sławomir Siedlarski     | - Członek Zarządu,                  |
| Kaja Mirgos-Kwiatkowska | - Członek Zarządu (od 02.01.2020r). |

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

- a) wprowadzenie regulaminu organizacyjnego, określającego organizację przedsiębiorstwa Spółki,
- b) zaciąganie kredytów i pożyczek,
- c) udzielanie gwarancji kredytowych i poręczeń majątkowych,
- d) zbywanie i nabywanie majątku trwałego o wartości przekraczającej równowartość w złotych polskich 2 000 000,- (dwa miliony) złotych,

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

Wcześniej akceptacji Rady Nadzorczej wymaga także decyzja Zarządu w sprawie:

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

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

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

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

W roku 2020 Rada Nadzorcza pełniła swoje obowiązki w następującym składzie:

- Wiesław Kosonóg - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Waldemar Borzykowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Agnieszka Bujnowska – Sekretarz Rady Nadzorczej
- Andrzej Zakrzewski - Członek Rady Nadzorczej
- Radosław Niewiadomski - Członek Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działa Zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych i Statutem Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. a także na podstawie regulaminu Rady, który w sposób szczegółowy określa jej organizację, sposób wykonywania czynności i obowiązki członków związane z pełnioną w Radzie funkcją. Zgodnie z upoważnieniem zawartym w Statucie Spółki Rada Nadzorcza uchwałą nr II/2011 z dnia 02.03.2011r. ustaliła i przyjęła swój Regulamin.

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

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

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

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

Grupa akcjonariuszy lub Rada Nadzorcza może delegować poszczególnych członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych. Członkowie Rady Nadzorczej, delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru, otrzymują osobne wynagrodzenie, którego wysokość ustala walne zgromadzenie. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do stałego pełnienia nadzoru powinien składać Radzie, po zakończeniu

każdego roku obrotowego jak również po zakończeniu pełnienia nadzoru, szczegółowe sprawozdanie z pełnionej funkcji.

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

- a) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki oraz ustalanie liczby członków Zarządu Spółki,
- b) ustalanie zasad i wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu,
- c) wyrażanie zgody na świadczenie z jakiegokolwiek tytułu przez Spółkę i jakiegokolwiek podmioty powiązane ze Spółką na rzecz członków Zarządu i na rzecz podmiotów z nimi powiązanych,
- d) wyrażanie zgody na zawarcie przez Spółkę lub podmiot od niej zależny istotnej umowy z podmiotem powiązonym lub podmiotem powiązonym członka Zarządu lub Rady Nadzorczej,
- e) zawieranie, za zgodą Walnego Zgromadzenia, umowy o sprawowanie zarządu w Spółce,
- f) na wniosek Zarządu udzielanie zezwolenia na tworzenie oddziałów za granicą,
- g) wybór podmiotu przeprowadzającego badanie lub przegląd sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej oraz wyrażanie zgody na zawieranie umów z takim podmiotem lub jego podmiotami powiązanymi oraz na dokonywanie wszelkich innych czynności, które mogą ograniczać niezależność takiego podmiotu w dokonywaniu badania lub przeglądu sprawozdań finansowych Spółki a także grupy kapitałowej,
- h) badanie sprawozdań finansowego zarówno, co do zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,
- i) badanie sprawozdań Zarządu z działalności Spółki a także grupy kapitałowej oraz wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia strat,
- j) składanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z wyników czynności, o których mowa w punktach h) i i) zawierającego zwięzłą ocenę sytuacji Spółki a także grupy kapitałowej,
- k) wyrażanie zgody na zawiązanie przez Spółkę innej spółki i objęcie albo nabycie akcji lub udziałów w innych spółkach,
- l) wyrażenie zgody na dokonanie czynności, o których mowa w § 31 ust. 7 i 8 Statutu Spółki,
- m) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu.

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



w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Posiada wiedzę i doświadczenie w zakresie rachunkowości popartą:

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

– Inspektor w Wydziale Finansowym Starostwa Powiatowego w Łowiczu

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

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

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

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

- doświadczenie zawodowe w branży budowlanej:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Rekomendacja Komitetu Audytu dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania została sporządzona w następstwie zorganizowanej procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria.
- W trakcie roku obrotowego Komitet Audytu odbył 4 posiedzenia.

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

Skierniewice, 22.03.2020r