

GRUPA KAPITAŁOWA JHM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
OBEJMUJĄCE OKRES
OD 01 STYCZNIA 2021 DO 31 GRUDNIA 2021



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	9
3.1.	Omówienie wybranych pozycji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy JHM DEVELOPMENT wg stanu na 31.12.2021 i 31.12.2020	9
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	12
4.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY JHM DEVELOPMENT I PERSPEKTYWY ROZWOJU	13
4.1.	Działalność spółki JHM DEVELOPMENT S.A.	13
4.2.	Działalność spółki JHM 1 Sp. z o.o.....	13
4.3.	Działalność spółki JHM 2 Sp. z o.o.....	14
4.4.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy	14
4.5.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw	18
4.5.1.	Odbiorcy.....	18
4.5.2.	Dostawcy.....	18
4.6.	Perspektywy rozwoju działalności Grupy JHM DEVELOPMENT w latach 2022-2024	18
4.7.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	20
4.8.	Czynniki ryzyka	21
4.8.1.	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce...21	
4.8.2.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej.....	22
4.8.3.	Ryzyko związane z konkurencją - deweloperzy	22
4.8.4.	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego.....	22
4.8.5.	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	23
4.8.6.	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.	23
4.8.7.	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej	24
4.8.8.	Ryzyko związane z realizacją projektów inwestycyjnych	24
4.8.9.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.....	25
4.8.10.	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań	25
4.8.11.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów.....	26
4.8.12.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	26
4.8.13.	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy mieszkań i obiektów handlowo-usługowych, sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	26
4.8.14.	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi.....	27

4.8.15.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów	27
4.8.16.	Ryzyko związane z wpływem pandemii na wyniki osiągnięte przez Grupę	27
4.9.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach	27
4.9.1.	Kredyty i pożyczki	27
4.9.2.	Poręczenia i gwarancje	31
4.10.	Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji	31
4.11.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników	31
4.11.1.	Zarządzanie zasobami finansowymi	32
5.	ZNACZĄCE UMOWY	32
5.1.	Umowy ubezpieczenia	32
5.2.	Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy	32
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu na który sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	33
6.	ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	33
7.	OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE	33
8.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	33
9.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	34
9.1.	Akcjonariat	34
9.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2021r do 31.12.2021r	34
9.1.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży udziałów	34
9.1.3.	Akcje i udziały Spółek Grupy	35
9.1.4.	Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	36
9.1.5.	Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji	36
9.2.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za rok 2021	38
9.3.	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie	38
9.4.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju emitenta oraz opis perspektyw działalności Emitenta	38
9.5.	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	39
9.6.	Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających w Spółkach Grupy	39
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.	40
9.8.	Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących	41
9.9.	Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi	42
9.10.	Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów	

wartościowych JHM DEVELOPMENT S.A.	42
9.11. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki	42
9.12. Pracownicy	42
9.13. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	42
9.14. Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	43
9.15. Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych I skonsolidowanych sprawozdań finansowych.....	43
9.16. Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji.....	44
9.17. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	44
9.18. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu	44
9.19. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych	44
9.20. Zasady zmiany statutu JHM DEVELOPMENT S.A.....	44
9.21. Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.....	44
9.22. Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. oraz zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających	48
9.23. Rada Nadzorcza JHM DEVELOPMENT S.A.	49
9.24. Komitet Audytu Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A.....	51
9.25. Polityka wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych JHM DEVELOPMENT S.A. i Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT	51
9.26. Polityka świadczenia dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych JHM DEVELOPMENT S.A. oraz Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT	52

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, oraz JHM 1 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: **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
Strona internetowa: www.jhmdevelopment.pl

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

Począwszy od dnia 9 sierpnia 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 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 20.09.2011 r.

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 16.02.2012 r. 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 22.03.2012 r.

Na mocy uchwały nr 1 z dnia 01.02.2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM 2 Sp. z o.o. Spółka została rozwiązana i postawiona w stan likwidacji z dniem 01 lutego 2022 roku.

Jednostka stowarzyszona 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
Poczta elektroniczna: sekretariat@marywilska44.waw.pl
Strona internetowa: www.marywilska44.waw.pl



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

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 **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 31.12.2021r

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

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki stowarzyszonej **Marywilka 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.

Spółka Marywilka 44 Sp. z o.o. do dnia 30.06.2021 posiadała status spółki zależnej od JHM DEVELOPMENT S.A. Z dniem 01.07.2021 r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. utraciła kontrolę nad spółką MARYWILSKA 44 w wyniku emisji nowych udziałów w ilości 1 565 000 sztuk o wartości nominalnej 78 250 tys. zł i ich objęciu przez spółkę MIRBUD S.A.

W wyniku tego zdarzenia spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiada udział w wysokości 46,12% w nowym kapitale zakładowym spółki MARYWILSKA 44.

Spółka na dzień bilansowy posiada status spółki stowarzyszonej i jest konsolidowana metodą praw własności.

Przychody i koszty spółki Marywilska 44 za pierwsze półrocze 2021 r. zostały włączone do sprawozdania finansowego grupy JHM DEVELOPMENT S.A

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.

	JHM DEVELOPMENT SA	MIRBUD S.A.
stan na dzień 31-12-2020		
Posiadane udziały	1 339 800	-
Udział w kapitale	100,00%	-
Udział w zysku	100,00%	-
Udział w głosach	100,00%	-
stan na dzień 31-12-2021		
Posiadane udziały	1 339 800	1 565 000
Udział w kapitale	46,12%	53,88%
Udział w zysku	46,12%	53,88%
Udział w głosach	46,12%	53,88%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji		
Posiadane udziały	1 339 800	1 565 000
Udział w kapitale	46,12%	53,88%
Udział w zysku	46,12%	53,88%
Udział w głosach	46,12%	53,88%

Dnia 24.07.2021 r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zakupiła od Syndyka Masy Upadłości spółki pod nazwą STAL-MET Nieczaj Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Słupsku udziały w spółce HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości z siedzibą w Warszawie (obecnie w Skierniewicach).

Z uwagi na fakt, że Spółka HAKAMORE Sp. z o. o. jest obecnie w upadłości, JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień bilansowy nie sprawuje kontroli nad spółką HAKAMORE. Kontrolę nad spółką sprawuje syndyk masy upadłości.

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 31.12.2021 i 31.12.2020

Pozycje Bilansowe

Tabela: Wybrane pozycje aktywów wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 i 31 grudnia 2020 roku [tys. zł]

Wyszczególnienie	31.12.2021	% udział w całości aktywów	31.12.2020	% udział w całości aktywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	184 394	28,5%	466 660	60,5%	-417 421	-89,4%
Rzeczowe aktywa trwałe	11 796	1,8%	14 505	1,9%	-2 709	-18,7%
Nieruchomości inwestycyjne	19 454	3,0%	440 230	57,1%	-420 776	-95,6%
Wartości niematerialne	506	0,1%	702	0,1%	-196	-27,9%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	10 123	1,6%	0	0,0%	10 123	-
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	136 189	21,0%	0	0,0%	136 189	-
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe, w tym:	5 961	0,9%	9 825	1,3%	-3 864	-39,3%
rozliczenia międzyokresowe	0	0,0%	235	0,0%	-235	-100,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	365	0,1%	1 399	0,2%	-1 034	-74,8%
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek niesklasyfikowane (w tym rozliczenie międzyokresowe)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Aktywa obrotowe, w tym:	462 745	71,5%	304 421	39,5%	158 324	52,0%
Zapasy	301 254	46,6%	251 299	32,6%	49 955	19,9%
Należności handlowe i pozostałe należności, w tym:	38 606	6,0%	28 667	3,7%	9 939	34,7%
rozliczenia międzyokresowe	207	0,0%	583	0,1%	-376	-64,5%
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	40 073	6,2%	0	0,0%	40 073	0,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	82 813	12,8%	24 455	3,2%	58 358	238,6%
AKTYWA razem	647 139	100,0%	771 081	100,0%	-123 942	-16,1%

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

Zasadniczy wpływ na zaprezentowane zmiany w aktywach miała utrata kontroli nad spółką Marywilska 44, co spowodowało nieuwzględnianie jej aktywów w poszczególnych pozycjach bilansowych i ujęcie w pozycji *Inwestycje wyceniane metodą praw własności* wartości 136 189 tys. zł.

Największa zmiana wartości dotyczy pozycji *Nieruchomości inwestycyjne*. Dotyczy nieujmowania w bilansie skonsolidowanym Grupy wartości nieruchomości będących własnością spółki Marywilska 44 jak również sprzedaży przez spółkę JHM 1 Sp. z o.o. nieruchomości komercyjnej w Starachowicach i sprzedaży przez spółkę JHM 2 Sp. z o.o. nieruchomości w Rumi.

Pozostałe pozycje bilansowe, które uległy istotnym zmianom to:

- *Zapasy* – wzrost wartości o 49 955 tys. zł to jest o 19,9% 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:

- wzrost poziomu wartości *Półproduktów i produktów w toku* z 148 158 tys. zł w roku 2020 do poziomu 169 144 tys. zł na koniec 2021r, co wiązało się z intensywniejszą akcją inwestycyjną spółki dominującej,
 - wzrost poziomu 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. do 95 638 tys. zł na koniec 2021r,
 - obniżenie wartości *Produktów deweloperskich* z poziomu 48 985 na koniec 2020 roku do wartości 36 472 tys. zł na koniec 2021 r.
- *Środki pieniężne i ich ekwiwalenty* – wzrost o 58 358 tys. zł dotyczy środków zgromadzonych na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych przez nabywców lokali mieszkalnych na inwestycje deweloperskie w trakcie budowy oraz środków pochodzących z emisji obligacji serii E.
 - *Aktywa finansowe krótkoterminowe* – w tej pozycji zostały zaprezentowane papiery wartościowe w jednostkach powiązanych – spółce HAKAMORE.

Poniższa tabela przedstawia wartości finansowe oraz zmiany w poszczególnych pozycjach pasywów bilansowych na dzień 31.12.2021r w porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2020 r.

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 i 31 grudnia 2020 roku [tys. zł]

Wyszczególnienie	31.12.2021	% udział w całości pasywów	31.12.2020	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	399 065	61,7%	459 415	59,6%	-60 350	-13,1%
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	125 170	19,3%	225 490	29,2%	-100 320	-44,5%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	126	0,0%	10 396	1,3%	-10 270	-98,8%
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	0	0,0%	32	0,0%	-32	-100,0%
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	119 227	18,4%	210 201	27,3%	-90 975	-43,3%
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	5 818	0,9%	4 862	0,6%	956	19,7%
rozliczenia międzyokresowe	0	0,0%	0	0,0%	0	-
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	122 904	19,0%	86 176	11,2%	36 728	42,6%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	250	0,0%	1 178	0,2%	-928	-78,8%
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	1 604	0,2%	7 781	1,0%	-6 177	-79,4%
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	118 910	18,4%	76 018	9,9%	42 892	56,4%
rozliczenia międzyokresowe	0	0,0%	410	0,1%	-410	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	2 141	0,3%	1 199	0,2%	942	78,5%
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0,0%	0	0,0%	0	-
Razem zobowiązania	248 074	38,3%	311 666	40,4%	-63 592	-20,4%
PASYWA razem	647 139	100,0%	771 081	100,0%	-123 942	-16,1%

Działalność Grupy finansowana była głównie kapitałem własnym. Jego udział na koniec 2021r wynosił 61,7% wartości *Pasywów razem*.

Największe zmiany odnotowano w pozycjach bilansowych *Długoterminowe zobowiązania finansowe* oraz *Krótkoterminowe zobowiązania handlowe*.

Z jednej strony nastąpił wzrost zobowiązań finansowych o wartość 73 266 tys. zł związany był z emisją obligacji serii E o terminie całkowitego wykupu na koniec 2025 r. oraz z bardziej intensywnym niż w roku 2020 wykorzystaniem kredytów zaciągniętych na finansowanie realizowanych projektów deweloperskich, z drugiej jednak strony nastąpiły spadki zobowiązań długo – i krótkoterminowych, wynikający z wyłączenia zobowiązań spółki Marywilska 44.

Największy wpływ na wzrost zobowiązań handlowych miała wartość wpłat dokonanych przez klientów na poczet lokali w realizowanych inwestycjach deweloperskich.

Pozycje Rachunku Zysków i Strat

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów Spółek Grupy za 2021 i 2020r [tys. zł]

Wyszczególnienie	Okres 01.01 - 31.12.2021	Rentowność	Okres 01.01 - 31.12.2020	Rentowność	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	164 601	-----	147 461	-----	17 140	11,6%
Zysk na sprzedaży	41 924	25,5%	33 278	22,6%	8 646	26,0%
Zysk operacyjny EBIT	26 321	16,0%	23 884	16,2%	2 437	10,2%
Zysk przed opodatkowaniem	20 585	12,5%	19 614	13,3%	971	5,0%
Zysk netto	17 064	10,4%	15 846	10,7%	1 218	7,7%

W 2021 roku Grupa odnotowała wzrost przychodów ze sprzedaży o 11,6% w stosunku do poprzedniego roku. Jednak sytuacja w dwu podstawowych obszarach działalności Grupy Kapitałowej, która miała wpływ na wypracowane wyniki wyglądała zgoła odmiennie. Zdecydowana większość przychodów Grupy Kapitałowej została wypracowana w obszarze działalności deweloperskiej.

W roku 2021 cztery inwestycje uzyskały pozwolenie na użytkowanie. Były to inwestycje w budynkach wielorodzinnych w Koninie (55 lokali) i w Sochaczewie (27 lokali) oraz dwa etapy osiedla domów jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej w Łodzi – w sumie 81 domów. Poza nowooddanymi inwestycjami odbywała się sprzedaż lokali w projektach zrealizowanych w poprzednich latach. W efekcie w roku 2021 nastąpiło rozpoznanie przychodów ze sprzedaży 393 lokali mieszkalnych i usługowych oraz domów jednorodzinnych, podczas gdy w roku poprzednim przekazano klientom 331 lokali i domów jednorodzinnych. Wynik ten, zarówno pod względem ilościowym jak i wartościowym jest najlepszym wynikiem w ponad 13-letniej historii spółki.

Należy przy tym zauważyć, że rok 2021 Spółka zakończyła z 623 zawartymi umowami deweloperskimi i przedwstępными, podczas gdy w poprzednim roku było to zaledwie 167 podpisanych umów. Ten poziom przedsprzedaży dla inwestycji w trakcie budowy pozytywnie wpłynie na liczbę przekazanych w tych inwestycjach, po ich oddaniu do użytkowania.

Przy wyżej opisanym poziomie sprzedaży Spółka odnotowała wzrost wartości zysku na sprzedaży o 20,7%, zysku operacyjnego o 12,3% jak i zysku brutto o 14,3% oraz zysku netto o 15,0%.

Z działalności związanej z wynajmem powierzchni handlowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym uwzględnione zostały przychody spółki Marywilska 44 za I półrocze 2021r – do momentu, kiedy nastąpiła utrata kontroli nad tą spółką. Stąd udział przychodów i wypracowanego zysku w

wynikach rocznych był niewielki i wyniósł: dla przychodów 11,0%, dla zysku na sprzedaży 19,9%.

3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi.

W 2021 r. Spółki Grupy terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 61,7% 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, 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	31.12.2021	31.12.2020
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,38	0,40
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,19	0,28
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,19	0,11
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	0,62	0,68

Wszystkie wskaźniki zadłużenia spółek Grupy na koniec roku 2021 pozostały na podobnych jak w roku poprzednim, niskich poziomach. Zmiany wartości wskaźników wynikały głównie ze zmian wartości zobowiązań długo- i krótkoterminowych.

Tabela: Wskaźniki płynności spółek grupy JHM DEVELOPMENT

Wyszczególnienie	31.12.2021	31.12.2020
Wskaźnik płynności bieżącej <i>Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	3,77	3,58
Wskaźnik przyspieszonej płynności <i>Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,32	0,62
Wskaźnik płynności środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,68	0,29

Odnotowana na koniec 2021 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 Spółkę 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 2021 obejmowała głównie realizację zakończonych w tym roku inwestycji deweloperskich w Łodzi – domy jednorodzinne w I i II etapie *Osiedla Leśnego*, lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych - w Koninie -V etap *Osiedla Diamentowego* i Sochaczewie – *Apartamenty Żeromskiego*. Kontynuowane były również inwestycje, których realizacja zakończy się w roku 2022. Do tych inwestycji należą projekty w Bydgoszczy – *Osiedle Aura Towers*, Zakopanem – *Apartamenty Zakopiańskie* i w Gdańsku – I etap *Osiedla Skandynavia*. W roku 2021 rozpoczęła się również realizacja projektów, których zakończenie nastąpi w roku 2023: w Żyrardowie – *Osiedle Artystyczne*, w Bydgoszczy *Osiedle Nowe Wyżyny*, w Gdańsku – II etap *Osiedla Skandynavia* oraz w Łodzi – *Osiedle Helenów Park*.

Inwestycje te są zlokalizowane zgodnie z założeniami strategicznymi Spółki. Założenia te obejmują działania w miastach dużych, liczących powyżej 300 tys. mieszkańców oraz kontynuację działalności w miastach średniej wielkości o dużym potencjale sprzedażowym.

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 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”.

Spółka JHM 1 Sp. z o.o. do dnia sprzedaży nieruchomości 30.11.2021r zarządzała 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.

4.3. 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*.

Obiekty handlowe w Bielsku-Białej, Istebnej i Zabrze zostały sprzedane w latach poprzednich, a obiekt w Rumi – w roku 2021

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.

4.4. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach Grupy

Strukturę przychodów ze sprzedaży, kosztów sprzedaży oraz rentowność wg segmentów działalności dla Spółek Grupy w roku 2021 w porównaniu do analogicznego okresu 2020 roku przedstawiają poniższe tabele:

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

Wyszczególnienie	Wartość sprzedaży w 2021r	Struktura sprzedaży	Wartość sprzedaży w 2020r	Struktura sprzedaży
Działalność deweloperska	146 374	88,8%	114 599	77,6%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	18 241	11,1%	32 877	22,3%
RAZEM	164 614	100,0%	147 476	100,0%

Struktura sprzedaży realizowanej przez Grupę w pełni odzwierciedla charakter działalności – realizację projektów deweloperskich oraz usługi wynajmu powierzchni handlowych. Przychody w segmencie deweloperskim wypracowywane były 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. Wyniki sprzedaży w odniesieniu do spółki Marywilka 44 zaprezentowane zostały za I półrocze 2021 roku – do momentu utraty kontroli nad spółką.

Wzrost wolumenu sprzedaży w segmencie deweloperskim o 31,78 mln zł towarzyszył spadek o 14,64 mln zł przychodów ze sprzedaży w działalności związanej z wynajmem nieruchomości inwestycyjnych. W strukturze sprzedaży spółek Grupy w roku 2021 działalność deweloperska wraz z powiązaną z nią sprzedażą towarów i materiałów (wartość gruntów i udziałów w gruncie związanych ze sprzedawanym lokalem) wygenerowała ponad 88,8% Przychodów Razem Grupy podczas gdy w poprzednim roku było to ok. 77,6%.

Tabela: Rentowność sprzedaży spółek grupy JHM DEVELOPMENT w ujęciu asortymentowym

Wyszczególnienie	Zysk/Strata na sprzedaży w 2021r	Rentowność sprzedaży	Zysk/Strata na sprzedaży w 2020r	Rentowność sprzedaży
Działalność deweloperska	33 581	22,9%	27 737	24,2%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	8 357	45,9%	5 555	17,0%
RAZEM	41 938	25,5%	33 292	22,6%

Jak wynika z powyższego zestawienia Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. działająca w segmencie deweloperskim odnotowała niewielki spadek rentowności sprzedaży z 24,2% w roku 2020 do 22,9% w roku 2021. Ze względu na wyższą wartość przychodów ze sprzedaży wypracowana marża w ujęciu kwotowym wzrosła przy tym z 27,7 mln zł do 33,6 mln zł.

Osiągnięte wyniki, w tym wysoki poziom rentowności sprzedaży lokali, Spółka zawdzięcza bardzo dobrej sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce oraz faktowi, że w roku 2021 sprzedawane były głównie lokale mieszkalne w nowooddanych inwestycjach.

Działalność komercyjna odnotowała poprawę poziomu rentowności sprzedaży zarówno w ujęciu wartościowym jak i procentowym. Poprawa wynikała z niskiej bazy w roku poprzednim, w którym odczuwalny był wpływ pandemii na tę branżę.

W efekcie sumaryczna marża wypracowana przez spółki Grupy była wyższa o 2,9 p.p., a w ujęciu kwotowym o 8,6 mln zł.

JHM DEVELOPMENT S.A.

Na dzień 31.12.2021 r. oferta spółki obejmowała 84 gotowe lokale mieszkalne w 7 budynkach wielorodzinnych, w 5 lokalizacjach (o łącznej powierzchni użytkowej 9,4 tys. m² PUM) oraz 29 domów jednorodzinnych w Łodzi (o łącznej powierzchni użytkowej 3,4 tys. m² PUM). Na koniec poprzedniego roku spółka dysponowała ofertą gotowych 343 lokali w budynkach wielorodzinnych (o łącznej powierzchni użytkowej 18,1 tys. m² PUM) w 6 lokalizacjach, obejmujących 16 budynków mieszkalnych. Szczegółowe zestawienie jest przedstawione w tabeli poniżej. Tabela obejmuje wszystkie projekty inwestycyjne zrealizowane do dnia 31.12.2021 r.

Tabela: Wykaz zrealizowanych projektów deweloperskich oraz liczba lokali sprzedanych na dzień 31.12.2021r

LP	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali w budynku	Powierzchnia PUM [m ²]	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	244	0
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	106	0
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. Beryłowa Etap I	Wielorodzinne	144	7 384	143	1
14	ŁOWICZ ul. Medyczna 12	Wielorodzinne	25	1 383	25	0
15	KONIN ul. Beryłowa Etap II	Wielorodzinne	144	7 389	144	0
16	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap I	Wielorodzinne	208	11 116	208	0
17	ŁOWICZ ul. Bonifraterska	Wielorodzinne	25	1 398	25	0
18	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	Wielorodzinne	237	11 987	236	1
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	72	0
25	SKIERNIEWICE, ul. Reymonta	Wielorodzinne	212	11 748	211	1
26	RUMIA, ul. Dębogórska Etap III	Wielorodzinne	74	3 541	74	0
27	KONIN, ul. Beryłowa, Etap III	Wielorodzinne	122	5 998	122	0
28	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap II	Wielorodzinne	116	7 081	112	4
29	ŻYRARDÓW ul. Ks. J. Popiełuszki	Wielorodzinne	98	4 838	77	21
30	KONIN ul. Beryłowa Etap IV	Wielorodzinne	122	5 998	109	13
31	ŁÓDŹ ul. Jugosławińska Etap I i II	Domy jednorodzinne	40	6 750	32	8
32	ŁÓDŹ ul. Jugosławińska Etap III	Domy jednorodzinne	41	6 617	20	21
33	KONIN ul. Beryłowa Etap V	Wielorodzinne	55	2 829	13	42
34	SOCHACZEW ul. Żeromskiego	Wielorodzinne	27	1 499	27	0
RAZEM			3 233	184 540	3 120	113

Spółka w 2021 roku sprzedała aktami notarialnymi przeniesienia własności 393 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej mieszkalnej 26,4 tys. m² PUM, w porównaniu do sprzedaży 331 lokali o powierzchni 18,1 tys. m² PUM w roku 2020.

W ofercie Spółki znajduje się również 1 326 lokali mieszkalnych w budownictwie wielorodzinnym o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 65,0 tys. m² PUM w 7 inwestycjach będących aktualnie na etapie realizacji. W tym dla 365 lokali w budowie zostały podpisane umowy deweloperskie lub umowy przedwstępne

Tabela poniżej prezentuje szczegóły dotyczące tych inwestycji.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 31.12.2021r

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m2]	Liczba lokali
1	BYDGOSZCZ ul. Fordońska	0,7958	Mieszkańowa i usł.	15 493	311
2	ZAKOPANE ul. Szymony	0,9860	mieszkańowa i usł.	8 705	241
3	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap I	0,6825	wielorodzinną	5 756	108
4	BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca	0,4137	wielorodzinną	6 426	119
5	ŻYRARDÓW ul. Legionów Polskich	0,5476	wielorodzinną	9 237	179
6	ŁÓDŹ ul. Źródłowa	0,6760	wielorodzinną	9 734	180
7	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap II	1,0238	wielorodzinną	9 659	188
RAZEM		5,1254		65 010	1 326

JHM 1 Sp. z o.o.

Projektem inwestycyjnym zrealizowanym przez Spółkę jest pawilon handlowo-usługowy branży „Dom i Ogród” w Starachowicach. Rok 2021 był dziewiątym 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 2016 r. opiewa na okres dziesięcioletni z możliwością jej automatycznego przedłużenia na kolejne dwa dziesięcioletnie okresy.

Wynajem powierzchni handlowych był podstawowym i jedynym segmentem działalności Spółki do momentu sprzedaży nieruchomości na rzecz spółki Marywilska 44.

JHM 2 Sp. z o.o.

Podstawowym obszarem działalności spółki JHM 2 Sp. z o.o. było zarządzanie obiektami wynajętymi częściowo na potrzeby sieci handlowej *Biedronka* oraz innych najemców. Wynajem przez głównego najemcę, sieć *Biedronka*, odbywała 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 2021 roku wszystkie lokale w Centrum Handlowym były wynajmowane.

Całkowite przychody spółki JHM 2 Sp. z o.o. pochodziły z czynszów najmu wnoszonych przez najemców.

Wynajem powierzchni handlowych był podstawowym i jedynym segmentem działalności Spółki.

4.5. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

Spółki Grupy Kapitałowej prowadzą działalność gospodarczą jedynie na terytorium Polski.

4.5.1. 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.

4.5.2. 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 2021 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 74,5 mln zł, w tym wartość robót budowlano-montażowych wyniosła 83,5 mln zł netto.

4.6. Perspektywy rozwoju działalności Grupy JHM DEVELOPMENT w latach 2022-2024

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.

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

Dalszy rozwój działalności deweloperskiej w miastach średniej wielkości, szczególnie tych, które są zlokalizowane w pobliżu większych aglomeracji miejskich umożliwia Spółce korzystanie ze swojej stabilnej pozycji oraz doświadczeń na tych rynkach. Takie lokalizacje pozwalają na zyskowną 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 bardziej ograniczona konkurencja niż w największych aglomeracjach Polski. Przykładem realizacji tej koncepcji są zakończone w latach ubiegłych realizacje w miastach takich jak Konin, Skierniewice czy Żyrardów.

Jednocześnie Spółka ma na celu realizację projektów deweloperskich w miastach dużych, charakteryzujących się wyższym popytem oraz wyższymi cenami sprzedaży powierzchni mieszkalnej. Projekty realizowane w miastach dużych stwarzają dla Spółki największy potencjał wzrostu skali działalności. Projekt tego typu został już zrealizowany w Katowicach oraz realizowane są projekty w Bydgoszczy, Łodzi oraz w Gdańsku.

Na dzień 31.12.2021 r. bank ziemi będący w posiadaniu Spółki obejmuje ponad 58,6 ha terenów, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną oraz komercyjną.

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

Na lata 2022 – 2024 w oparciu o posiadany i ciągle rozbudowywany bank ziemi, Spółka planuje rozpoczęcie realizacji kolejnych 14 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i o charakterze apartamentowym, w sumie 2 416 lokali o powierzchni użytkowej 117,2 tys. m² 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 stopniowo zwiększać osiągnięty w 2021 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 2022-2024

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m ²]	Liczba lokali
1	KATOWICE, ul. Mikusińskiego	0,2968	wielorodzinną	2 500	50
2	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap I	0,6127	wielorodzinną	7 600	165
3	JASTRZĘBIA GÓRA, ul.Jantarowa Etap I	0,6119	apartamenty	4 046	115
4	KONIN, ul. Nefrytowa	0,8497	wielorodzinną	7 800	158
5	POZNAŃ, ul. Smoluchowskiego Etap I	1,3219	wielorodzinną	14 371	258
6	JASTRZĘBIA GÓRA, ul.Jantarowa Etap II	0,7023	apartamenty	4 568	132
7	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap II	0,6127	wielorodzinną	7 600	165
9	KATOWICE, ul. Piaskowa	1,1438	wielorodzinną	15 000	320
8	SKIERNIEWICE, ul. Sobieskiego	0,2071	wielorodzinną	6 971	117
10	ŁÓDŹ, ul. Harcerska	0,8537	wielorodzinną	8 300	173
11	SKIERNIEWICE ul. Nowobielańska	0,3142	wielorodzinną	4 500	90
12	ŁÓDŹ, Al. Politechniki Etap I	1,8335	wielorodzinną	12 506	250
13	POZNAŃ, ul. Smoluchowskiego Etap II	0,4364	wielorodzinną	6 320	121
14	ŁÓDŹ, Al. Politechniki Etap II	2,2144	wielorodzinną	15 104	302
RAZEM		12,0110		117 186	2 416

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 *Apartamenty 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.

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

Z chwilą sprzedaży nieruchomości w Starachowicach spółka JHM 1 Sp. z o.o. zaprzestała działalności w segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych. Dalsza działalność spółki uzależniona jest od decyzji właścicielskich. Wobec dotychczasowych działań dotyczących spółek z grupy kapitałowej MIRBUD, mających na celu uproszczenie ich struktury organizacyjnej oraz ich specjalizację, nie można wykluczyć podjęcia decyzji o postawieniu spółki w stan likwidacji.

Z chwilą sprzedaży nieruchomości w Rumi spółka JHM 2 Sp. z o.o. zaprzestała działalności w segmencie wynajmu nieruchomości komercyjnych. Wobec dotychczasowych działań dotyczących spółek z grupy kapitałowej MIRBUD, mających na celu uproszczenie ich struktury organizacyjnej oraz ich specjalizację, organ właścicielski zdecydował o rozwiązaniu i likwidacji spółki

4.7. 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

W latach 2022 – 2024 Spółka planuje kontynuowanie realizacji i rozpoczęcie nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym w ramach banku ziemi gruncie - w tym inwestycji mieszkaniowych w Katowicach, Skierniewicach, Koninie, Poznaniu oraz w Łodzi, a także inwestycji o charakterze apartamentowym w Jastrzębiej Górze.

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.

4.8. 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
<i>Ryzyko związane z pandemią koronawirusa</i>	Ograniczenia administracyjne prowadzenia działalności najmu powierzchni handlowej	niskie	brak	brak
<i>Zewnętrzne ryzyka finansowe</i>	Zmiany stóp procentowych	wysokie	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
<i>Ryzyka związane z koniunkturą</i>	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
<i>Zewnętrzne ryzyka prawne</i>	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
<i>Ryzyka związane z bieżącą działalnością</i>	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

4.8.1. 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.

4.8.2. 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 bardzo dobrą koniunkturę w branży deweloperskiej wpływ miały niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych. Obecnie stopy procentowe gwałtownie rosną. Towarzyszy temu utrzymywanie zaostrzonej polityki wielu banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych. Te czynniki powodują, że wiele osób nie ma zdolności kredytowej. W efekcie takiego podejścia wielu potencjalnych klientów deweloperów nie jest w stanie uzyskać potrzebnego kredytu na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach.

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.

4.8.3. 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.

Zgodnie 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.

4.8.4. Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego

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

społecznych, prawa handlowego, prawa budowlanego oraz prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

4.8.5. 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 uchYLENIA. 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 któregoś z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

4.8.6. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.

Rynek polski i sytuacja na rynkach lokalnych, na których działa Grupa, podlegają ciągłym zmianom, których kierunek i natężenie zależne są od szeregu czynników. Dlatego przyszłe wyniki finansowe, rozwój i pozycja rynkowa Spółek są uzależnione od zdolności do wypracowania i wdrożenia długoterminowej strategii w niepewnych i zmieniających się warunkach otoczenia rynkowego. W szczególności realizacja założonej przez Grupę strategii jest uzależniona od wystąpienia szeregu czynników, których wystąpienie jest często niezależne od decyzji organów Spółek i które nie zawsze mogą być przewidziane.

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

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

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich i komercyjnych,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich i projektów handlowo-usługowych zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,

- 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,
- 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.

4.8.7. 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.

4.8.8. 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 (obecnie zagrożeniem może być odpływ pracowników z Ukrainy na skutek powszechnej mobilizacji – zagrożenie dotyczy zarówno pracowników generalnych wykonawców jak i ich podwykonawców),
- 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 któregokolwiek z powyższych czynników może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Grupy.

4.8.9. Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu deweloperskiego jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych itd. Bywają sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników poza kontrolą 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 zażądadą 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.

4.8.10. 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.

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

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

Spółka 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.

4.8.12. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

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

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

4.8.13. 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. 649¹ – 649⁵ Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor jest zobowiązana do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy)

za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora.

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

4.8.14. Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

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

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

4.8.15. 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 powodujący wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółek. Obserwowane ostatnio turbulencje gospodarcze związane z inflacją oraz niepewną sytuacją w regionie spowodowane wojną na Ukrainie powodują zwiększone ryzyko wzrostu stóp procentowych oraz osłabienie kursu PLN wobec EUR i USD

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 Spółka przewiduje podpisywanie, powiązanych z umowami kredytowymi, umów zamiany odsetek (transakcje zamiany stóp procentowych – strategia IRS. Umowy takie podpisywane są z tymi bankami, które akceptują takie formy eliminacji ryzyka wahań stopy bazowej kredytu.

4.8.16. 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..

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie jest zauważalne bezpośrednie zagrożenie dla działalności spółki dominującej Grupy.

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.

4.9. Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach

4.9.1. Kredyty i pożyczki

W roku 2021 Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. korzystała z finansowania zewnętrznego kredytami bankowymi oraz obligacjami.

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

- W dniu 19 kwietnia 2021 roku została podpisana z Warszawskim Bankiem Spółdzielczym. z siedzibą w Warszawie, ul. Fieldorfa 5A, 03-984 Warszawa, działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz stron konsorcjum bankowego banków spółdzielczych, umowa kredytu deweloperskiego przeznaczonego na finansowanie i refinansowanie w wartości netto budowy V etapu przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie „Osiedle Diamentowe” w Koninie.
Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu w ramach umowy kredytowej na poniższych warunkach:
 1. Kwota kredytu: 7.800 tys. złotych;
 2. Okres kredytowania: od dn. 19 kwietnia 2021 r. do 31 czerwca 2023 r.;
 3. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:
 - hipoteką umowną do sumy 11.700 tys. złotych - wpis z najwyższym pierwszeństwem - na zabezpieczenie kapitału, wraz z odsetkami, ustanowioną na prawie własności nieruchomości położonej w Koninie,
 - cesją wierzytelności z tytułu wypłat należności zgromadzonych na rachunku służącym do rozliczania wpłat z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych,
 - cesją wierzytelności przyszłych z tytułu umów sprzedaży i najmu powierzchni powstałych w ramach kredytowanego przedsięwzięcia,
 - zastawem rejestrowym na wierzytelnościach z rachunku pomocniczego kredytobiorcy,
 - przelewem praw z umów ubezpieczenia,
 - weksłami własnymi in blanco z wystawienia kredytobiorcy na rzecz banku WBS i banku z konsorcjum,
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji kredytobiorcy, złożone w formie aktu notarialnego na podstawie przepisu art. 777 kpc.
 4. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej – stopa procentowa równa jest wysokości stawki referencyjnej, powiększonej o stałą marżę Banku (WIBOR 3M + stała marża Banku);
 5. Spłata odsetek: miesięcznie;

- W dniu 29 kwietnia 2021 roku została podpisana z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Grzybowska 81, 00-844 Warszawa, działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz stron konsorcjum bankowego banków spółdzielczych, umowa kredytu obrotowego - deweloperskiego przeznaczonego na finansowanie w wartości netto budowy I etapu przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie „SKANDINAVIA” w Gdańsku.
Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu w ramach umowy kredytowej na poniższych warunkach:
 1. Kwota kredytu: 19.580 tys. złotych;
 2. Okres kredytowania: od dn. 19 kwietnia 2021 r. do 30 grudnia 2023r;
 3. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:
 - hipoteką umowną do sumy 33.286 tys. złotych - wpis z najwyższym pierwszeństwem - na zabezpieczenie kapitału, wraz z odsetkami, ustanowioną na prawie własności nieruchomości położonej w Gdańsku,
 - zastawem rejestrowym na wierzytelnościach z rachunku pomocniczego kredytobiorcy,
 - cesją wierzytelności z tytułu wypłat należności zgromadzonych na rachunku służącym do rozliczania wpłat z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych,
 - cesją wierzytelności przyszłych z tytułu umów sprzedaży i najmu powierzchni powstałych w ramach kredytowanego przedsięwzięcia,
 - przelewem praw z umów ubezpieczenia,

- weksłami własnymi in blanco z wystawienia kredytobiorcy na rzecz banku BPS i banków z konsorcjum,
 - oświadczenie o poddaniu się egzekucji kredytobiorcy, złożone w formie aktu notarialnego na podstawie przepisu art. 777 kpc.
 - 4. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej – stopa procentowa równa jest wysokości stawki referencyjnej, powiększonej o stałą marżę Banku (WIBOR 3M + stała marża Banku);
 - 5. Spłata odsetek: miesięcznie;
- W dniu 20 sierpnia 2021 roku została podpisana z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie ul. Żelazna 32 umowa kredytu nieodnawialnego przeznaczonego na finansowanie w wartości netto przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie „Osiedle Artystyczne” w Żyrardowie. Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu w ramach umowy kredytowej na poniższych warunkach:
1. Kwota kredytu: 31.900 tys. zł;
 2. Okres kredytowania: od dn. 20.08.2021 r. do 30.06.2024 r.;
 3. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:
 - hipoteką umowną do kwoty 47 850 tys. zł, na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności nieruchomości w Żyrardowie;
 - przelewem wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, a po zakończeniu Inwestycji przelewem wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych z wyłączeniem lokali wyodrębnionych na rzecz poszczególnych nabywców;
 - weksłem in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową;
 - poddaniem się przez Kredytobiorcy na rzecz Banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego;
 4. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej – (WIBOR 3M + stała marża Banku);
 5. Spłata odsetek: miesięcznie;
- W dniu 06 października 2021 roku została podpisana z AION BANK SA/NV. z siedzibą w Brukseli przy Avenue de la Toison d'Or / Guldenvlieslaan 26-28, 1050 Bruksela umowa kredytu przeznaczonego na finansowanie w wartości netto przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie „Apartamenty Zakopiańskie” w Zakopanem. Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu w ramach umowy kredytowej na poniższych warunkach:
1. Kwota kredytu: 49.384 tys. zł;
 2. Okres kredytowania: od dn. 06.10.2021 r. do 31.12.2023r.;
 3. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:
 - hipoteką umowną do kwoty 74 076 tys. zł, na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności nieruchomości w Zakopanem;
 - zastawem rejestrowym na wierzytelnościach z rachunku OMRP,
 - poddaniem się przez Kredytobiorcę na rzecz Banku egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego;
 - przelewem wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, a po zakończeniu Inwestycji przelewem wierzytelności pieniężnych z umowy ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych z wyłączeniem lokali wyodrębnionych na rzecz poszczególnych nabywców;
 4. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej –(WIBOR 3M + stała marża Banku);

5. Spłata odsetek: miesięcznie;

- o W dniu 26 listopada 2021 roku została podpisana z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Grzybowska 81, 00-844 Warszawa, działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz stron konsorcjum bankowego banków spółdzielczych, umowa kredytu obrotowego - deweloperskiego przeznaczonego na finansowanie w wartości netto budowy przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie „Nowe Wyżyny” w Bydgoszczy.

Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu w ramach umowy kredytowej na poniższych warunkach:

1. Kwota kredytu: 24.466 tys. złotych;

2. Okres kredytowania: od dn. 26 listopada 2021 r. do 30 czerwca 2024r;

3. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:

- hipoteką umowną do sumy 43.292 tys. złotych - wpis z najwyższym pierwszeństwem - na zabezpieczenie kapitału, wraz z odsetkami, ustanowioną na prawie własności nieruchomości położonej w Bydgoszczy,

- zastawem rejestrowym na wierzytelnościach z rachunku pomocniczego kredytobiorcy,

- cesją wierzytelności z tytułu wypłat należności zgromadzonych na rachunku służącym do rozliczania wpłat z Otwartych Mieszkaniowych Rachunków Powierniczych,

- cesją wierzytelności przyszłych z tytułu umów sprzedaży i najmu powierzchni powstałych w ramach kredytowanego przedsięwzięcia,

- przelewem praw z umów ubezpieczenia,

- weksłami własnymi in blanco z wystawienia kredytobiorcy na rzecz banku BPS i banków z konsorcjum,

- oświadczenie o poddaniu się egzekucji kredytobiorcy, złożone w formie aktu notarialnego na podstawie przepisu art. 777 kpc.

4. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej – stopa procentowa równa jest wysokości stawki referencyjnej, powiększonej o stałą marżę Banku (WIBOR 3M + stała marża Banku);

5. Spłata odsetek: miesięcznie;

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 2021 i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów spółek Grupy wg stanu na dzień 31.12.2021r [tys. zł]

Nazwa jednostki	Oprocentowanie	Kwota kredytu / waluta	Termin spłaty	Kwota do spłaty PLN	
				część długo-terminowa	część krótko-terminowa
BS SKIERNIEWICE	Stopa ref + marża banku	8 823 PLN	31.12.2034	7 470	401
SANTANDER BANK POLSKA	WIBOR 3M + marża banku	48 291 PLN	04.11.2023	38 762	-
SANTANDER BANK POLSKA	WIBOR 3M + marża banku	2 000 PLN	04.11.2023	388	-
WBS	WIBOR 3M + marża banku	7 800 PLN	30.06.2023	1 790	-
BANK BPS	WIBOR 3M + marża banku	19 580 PLN	31.12.2023	3 288	-
BOŚ Bank	WIBOR 1M + marża banku	31 900 PLN	30.06.2024	319	-
AION BANK	WIBOR 3M + marża banku	49 384 PLN	31.12.2023	-	-
SANTANDER BANK POLSKA	EURIBOR 3M + marża banku	2 350 EUR	31.10.2030	6 384	-
RAZEM				58 401	401

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 31.12.2021 r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie posiadała należności z tytułu udzielonych pożyczek żadnemu podmiotowi w ramach grupy kapitałowej lub poza nią.

4.9.2. Poręczenia i gwarancje

Na dzień 31.12.2021 r. spółka JHM DEVELOPMENT posiada poniższe zobowiązania z tytułu udzielanych poręczeń lub gwarancji.

Jednostka	Wartość zobowiązania		Termin wygaśnięcia zobowiązania	Tytuł poręczenia
	stan na 31.12.2021	stan na 31.12.2020		
Marywilska 44 Sp. z o.o.	650	650	05.07.2033	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.
RAZEM	650	650		

4.10. Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji

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

4.11. 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.

4.11.1. Zarządzanie zasobami finansowymi

W 2021 r. Spółki Grupy terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy jest w 61,7% 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.

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 29.03.2021 r. „Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstwa od wszystkich ryzyk nr 15/MIRBUD/2021” z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2021r do 31.03.2022 r. 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 25.02.2021 r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. podpisała umowę z MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach przy ul. Unii Europejskiej 18.
Przedmiotem Umowy jest budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Bohaterów Kragujewca 8A w Bydgoszczy oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na jego użytkowanie.
Wartość Umowy: 27.843 tys. zł netto.
Termin zakończenia prac wymienionych w umowie: 31.03.2023 r.
- W dniu 07.06.2021 r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. podpisała umowę z WAMA Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku przy ul. Kaprów 3A lok.37.
Przedmiotem Umowy jest budowa budynków mieszkalnych, wielorodzinnych wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Żyrardowie przy ul. Legionów Polskich oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na ich użytkowanie.
Wartość Umowy: 38.035 tys. zł netto.
Termin zakończenia prac wymienionych w umowie: 31.05.2023 r.
- W dniu 03.09.2021 r. spółka JHM DEVELOPMENT S.A. podpisała umowę z WAMA Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku przy ul. Kaprów 3A lok.37.
Przedmiotem Umowy jest budowa budynków mieszkalnych (budynki A, B i C), wielorodzinnych wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Wielkopolskiej oraz uzyskanie ostatecznej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na ich użytkowanie.
Wartość Umowy: 42.905 tys. zł netto.

Termin zakończenia prac wymienionych w umowie: 30.09.2023 r.

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

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

Po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, nie zawarto umów mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.

Na mocy uchwały nr 1 z dnia 01.02.2022 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM 2 Sp. z o.o. Spółka została rozwiązana i postawiona w stan likwidacji z dniem 01 lutego 2022 roku.

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 okresu sprawozdawczego.

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

Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A., jest odpowiedzialny za sporządzenie jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki. Odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w procesie sporządzania 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, a także jako emitent obligacji korporacyjnych notowanych w ramach Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst w oparciu o Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu (w szczególności Załącznik nr 4 do Regulaminu).

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 2021 roku nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

W dniu 18.12.2009 r. 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 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 26.05.2021 r., podjęło uchwałę nr 9/2021 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2020 i postanowiło zysk netto w kwocie 14 568 468,72 zł osiągnięty w roku obrotowym obejmującym okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wyłączyć od podziału i przeznaczyć w całości na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Spółka deklaruje wypłatę dywidendy za 2021 rok.

Uchwałą nr XXVII/2021 z dnia 20 grudnia 2021 r. Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. na podstawie § 31 ust.2 w zw. § 31 ust.8 lit. c) Statutu Spółki, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w Uchwale nr XXIII/2021 z dnia 20 grudnia 2021 r. postanowił wypłacić zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2021 w wysokości 3 460 tys. zł (słownie: trzy miliony czterysta sześćdziesiąt tysięcy złotych) tj. 0,05zł (słownie: pięć groszy) na jedną akcję.

Wypłata zaliczki została zrealizowana dnia 21 stycznia 2022 r.

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 2021 r. 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 31.12.2021r

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
RAZEM		69 200 000		173 000 000		

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. z siedzibą w Skierniewicach.

JHM 1 Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2021 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 31.12.2021r

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

JHM 2 Sp. z o.o.

Na dzień 31.12.2021 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 31.12.2021r

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

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

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii B, co zostało potwierdzone w Komunikacie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 17.02.2021 r. informującym o zakończeniu obrotu tymi obligacjami w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst.

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 30.06.2020 r.

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 30.12.2023 r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

Obligacje serii D

W dniu 14 października 2020 roku Zarząd spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach podjął 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 16.10.2020 r.

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 30.12.2023 r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

Obligacje serii E

W dniu 26 listopada 2021 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr XXV/2021 w sprawie dokonania przydziału 50.000 obligacji kuponowych zabezpieczonych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50,0 mln zł dokonał warunkowego przydziału obligacji serii E. Warunkiem skutecznego przydziału Obligacji inwestorom było dokonanie rozliczenia i rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w trybie *delivery versus payment*. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji był dzień 17.12.2021 r.

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, z której przeprowadzeniem nie wiąże się obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE (oferta skierowana była wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych).

Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji serii E środki z emisji zostaną przeznaczone na realizację nowych projektów mieszkaniowych, w tym na zakup gruntów oraz na finansowanie i/lub refinansowanie Dozwolonej Transakcji, gdzie Dozwolona Transakcja oznacza czynności faktyczne i prawne podejmowane przez Emitenta mające pośrednio lub bezpośrednio doprowadzić do nabycia przez Emitenta prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Łodzi jak i prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi, w tym w szczególności polegające na:

- a) nabyciu udziałów w spółce Hakamore sp. z o.o. w upadłości;
- b) zakupie od wierzycieli spółki Hakamore przysługujących tym wierzycielom w stosunku do spółki wierzytelności, w tym obligacji lub doprowadzeniu do udostępnienia spółce Hakamore środków niezbędnych do zaspokojenia wszystkich wierzycieli; oraz
- c) doprowadzeniu do umorzenia prowadzonego wobec spółki Hakamore postępowania upadłościowego; a następnie polegające na
- d) zawarciu ze spółką Hakamore po zakończeniu postępowania upadłościowego umowy sprzedaży nieruchomości, stosownie do której cena sprzedaży lub część ceny sprzedaży nieruchomości może zostać rozliczona na skutek umownego potrącenia: wierzytelności Emitenta przysługujących w stosunku do Hakamore, a nabytych od poprzednich wierzycieli z wierzytelnością HKM wobec Emitenta o zapłatę ceny sprzedaży nieruchomości.

Środki pochodzące z emisji tej serii obligacji zostały przeznaczone na finansowanie i refinansowanie Dozwolonej Transakcji.

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 6M powiększonej o mażę. Odsetki będą płatne w okresach półrocznych. W dniach płatności odsetek przypadających na 17.12.2024 r. oraz 17.06.2025 r, Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 10% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 17.12.2025 r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

9.2. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za rok 2021

W roku 2021, za wyjątkiem opisanej w tym sprawozdaniu epidemii COVID-19, oraz dynamicznie rosnących stóp procentowych 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 Bydgoszczy, Gdańsku, Łodzi, Zakopanem oraz Żyrardowie, a także uruchamianie nowych projektów;
- o sprzedaż produktów deweloperskich zakończonych w roku 2021 i latach poprzednich w Koninie, Łodzi i Żyrardowie;
- o wypracowanie wysokiego poziomu marży na realizacji projektów, osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji, także z wykorzystaniem informatycznego systemu zarządzania SAP.

Czynniki zewnętrzne

- o wpływ działań wojennych na Ukrainie – bezpośredni i pośredni na sytuację gospodarczą Polski,
- o wpływ pandemii koronawirusa COVID-19 na sytuację rynku wewnętrznego Polski
- o popyt w budownictwie mieszkaniowym,
- o kształtowanie się poziomu cen materiałów budowlanych i usług budowlanych,
- o poziom i warunki konkurencji,
- o dostępność i koszty kredytów inwestycyjnych,
- o polityka monetarna (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów, w szczególności kredytów hipotecznych),

- o polityka rządowa dotycząca budownictwa, szczególnie budownictwa mieszkaniowego, które w pewnych aspektach mogą być konkurencyjne dla działalności Spółki dominującej,
- o sprawność działania organów administracji publicznej,
- o trendy w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań.

Po dniu 24 lutego 2022 roku, na skutek agresji zbrojnej Rosji na Ukrainę Unia Europejska i NATO wprowadziły szereg pakietów sankcji gospodarczych na Rosję. Sankcje te, a także odpływ pracowników budowlanych z Ukrainy do ojczyzny, mają bezpośredni wpływ na dostępność materiałów budowlanych i siły roboczej w branży budowlanej. Procesy te w przyszłości mogą przełożyć się bezpośrednio na wzrost kosztów budowy i ceny lokal mieszkalnych na rynku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie jest możliwe szczegółowe określenie skali skutków tych czynników na perspektywę działalności Emitenta.

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 01.01.2021 do 31.12.2021 przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2021 – 31.12.2021 r.

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

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

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2021 – 31.12.2021 r.

Rada Nadzorcza	
Kosonóg Wiesław	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Borzykowski Waldemar	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej (do 26.05.2021r)
Niewiadomski Radosław	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (od 27.05.2021r)
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej
Zakrzewski Andrzej	Członek Rady Nadzorczej
Niewiadomski Radosław	Członek Rady Nadzorczej

JHM 1 Sp. z o.o.

W okresie od 01.01.2021r do 31.12.2021r 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 01.01.2021r do 31.12.2021r 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 zarządzający i nadzorujących

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w Spółce dominującej uzyskanego w okresie 01.01.2021r – 31.12.2021r oraz w poprzednim okresie porównywalnym przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

Nazwisko i imię	Jednostka	Stanowisko	Wynagrodzenie		Pożyczki udzielone kluczowemu personelowi		Uwagi
			Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2020	
Regina Biskupska	JHM DEVELOPMENT S.A.	Prezes Zarządu	525	479	0	0	
Jerzy Mirgos	JHM DEVELOPMENT S.A.	Wiceprezes Zarządu	325	300	0	0	
Sławomir Siedlarski	JHM DEVELOPMENT S.A.	Członek Zarządu	450	420	0	0	
Kaja Mirgos-Kwiatkowska	JHM DEVELOPMENT S.A.	Członek Zarządu	432	180	0	0	W tym wynagrodzenie z tyt. świadczenie usług przygotowania proj. inwest.
Wiesław Kosonóg	JHM DEVELOPMENT S.A.	Przewodniczący Rady Nadzorczej	24	22	0	0	
Waldemar Borzykowski	JHM DEVELOPMENT S.A.	Członek Rady Nadzorczej	7	18	0	0	
Agnieszka Bujnowska	JHM DEVELOPMENT S.A.	Sekretarz Rady Nadzorczej	18	18	0	0	
Andrzej Zakrzewski	JHM DEVELOPMENT S.A.	Członek Rady Nadzorczej	15	15	0	0	
Radosław Niewiadomski	JHM DEVELOPMENT S.A.	Członek Rady Nadzorczej	15	15	0	0	
Razem			1 842	1 467	0	0	

W spółce celowej JHM 1 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2021 - 31.12.2021 r. Zarząd nie pobierał wynagrodzenia.

W spółce celowej JHM 2 Sp. z o.o. w okresie 01.01.2021 - 31.12.2021 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 31.12.2021 r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Zatrudnienie w Spółkach Grupy JHM DEVELOPMENT

Struktura zatrudnienia	W przeliczeniu na pełne etaty	
	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020
Pracownicy nieprodukcyjni	28	39
Pracownicy produkcyjni	0	0
Osoby na umowach kontraktowych	16	13
Razem	44	52

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

W Spółkach Grupy w okresie od 01.01.2021 r. do dnia 31.12.2021 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

uchwałą 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 r.

W okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. w spółce dominującej i w jednostkach zależnych ogółem wypłacono tytułem badania i przeglądu sprawozdań finansowych wynagrodzenie dla biegłych rewidentów w kwocie 60 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.

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

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

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

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

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

stosowane dla transakcji i zdarzeń gospodarczych o podobnym charakterze.

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

9.16. Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

Według stanu na dzień 31.12.2021 r. kapitał zakładowy Spółki wynosi 173 000 000 (słownie: sto siedemdziesiąt trzy miliony) złotych i jest podzielony na 69 200 000 (słownie: sześćdziesiąt dziewięć milionów dwieście tysięcy) akcji o wartości nominalnej 2,50 zł (słownie: dwa złote 50/100) każda.

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

9.17. 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.

9.18. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu

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

9.19. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych

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

9.20. 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.

9.21. Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.

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

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

Zgodnie z § 14 Statutu Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w terminie 6 (sześciu) miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje: Zarząd, Rada Nadzorcza - gdy Zarząd nie zwoła go w terminie określonym powyżej. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje: Zarząd, Rada Nadzorcza - gdy zwołanie go uzna za wskazane, akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący przynajmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę głosów w Spółce,

Zarząd na żądanie akcjonariuszy reprezentujących przynajmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego, złożone na piśmie lub w postaci elektronicznej wraz z żądaniem umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Jeżeli Zarząd nie zwoła Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania, o którym mowa powyżej, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem.

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

Zgodnie z § 2 Regulaminu Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Treść ogłoszenia o Walnym Zgromadzeniu powinna być zgodna z wymogami Kodeksu spółek handlowych w odniesieniu do takich ogłoszeń dla spółek publicznych. W przypadku zwoływania Walnego Zgromadzenia przez Radę Nadzorczą lub uprawnionych akcjonariuszy podmioty te składają na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej treść ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, projekty uchwał, jeżeli przewiduje się podejmowanie uchwał oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, co najmniej na trzydzieści jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd ogłasza o zwołaniu takiego Walnego Zgromadzenia w trybie przewidzianym powyżej. Akcjonariusze lub akcjonariusz reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie powinno zostać złożone na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej i zawierać treść ogłoszenia o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, projekty uchwał, jeżeli przewiduje się podejmowanie uchwał oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu, co najmniej na trzydzieści jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Porządek obrad ustala podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie lub żądający jego zwołania. W przypadku, gdy Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd, porządek obrad ustala Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą. Akcjonariusze lub akcjonariusz reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

Żądanie takie powinno zostać złożone na ręce Zarządu na piśmie lub w postaci elektronicznej, nie później niż na dwadzieścia jeden dni przed wyznaczonym terminem tego Zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad oraz, o ile zachodzi taka potrzeba, inne materiały, które mają być przedstawione Walnemu Zgromadzeniu. Zarząd jest obowiązany niezwłocznie, jednak nie później niż na osiemnaście dni przed wyznaczonym terminem Walnego Zgromadzenia ogłosić w sposób właściwy dla zwołania Walnego Zgromadzenia zmiany w porządku obrad wprowadzone na żądanie wymienionych akcjonariuszy. W sprawach nie objętych porządkiem obrad nie można powziąć uchwały, za wyjątkiem wniosków o charakterze porządkowym lub o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia lub w sytuacji, gdy cały kapitał zakładowy jest na Walnym Zgromadzeniu reprezentowany, a nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały. Akcjonariusze lub akcjonariusz reprezentujący co najmniej 1/20 kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać Spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad. Zarząd niezwłocznie ogłasza projekty uchwał na stronie internetowej. Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad, do chwili zarządzenia przez Przewodniczącego głosowania w danym punkcie porządku obrad. Walne Zgromadzenie może być odwołane tylko i wyłącznie w przypadku, gdy jego odbycie napotyka na nadzwyczajne przeszkody. Jednakże w sytuacji, gdy Walne Zgromadzenie zostało zwołane na wniosek uprawnionych podmiotów lub w porządku obrad umieszczone są sprawy na wniosek uprawnionych podmiotów, odwołanie Walnego Zgromadzenia wymaga zgody wnioskodawców. Odwołanie następuje w taki sposób jak zwołanie Walnego Zgromadzenia. Zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w takim samym trybie jak jego zwołanie, choćby nie uległ zmianie proponowany porządek obrad. Korespondencja akcjonariuszy dotycząca Walnego Zgromadzenia przesyłana przez akcjonariuszy powinna umożliwiać identyfikację akcjonariusza oraz potwierdzać jego uprawnienia jako akcjonariusza. Korespondencja elektroniczna powinna być kierowana na przeznaczony do tego adres poczty elektronicznej wskazany na stronie internetowej Spółki. Dokumenty przesyłane elektronicznie do Spółki powinny być zeskanowane do formatu PDF.

Zgodnie z § 3 Regulaminu Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd Spółki. Osoba otwierająca obrady czyni to o godzinie i w miejscu podanym w ogłoszeniu. Osoba uprawniona do otwarcia Walnego Zgromadzenia przeprowadza wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. Może ona w tym celu podejmować decyzje porządkowe i zarządzać głosowaniem 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 przedstawiciele 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 wyłącznie do akcjonariuszy. Akcjonariusze określą minimum akcji potrzebnych do utworzenia oddzielnej grupy (iloraz liczby akcji reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu i liczby Członków Rady Nadzorczej do obsadzenia), utworzą oddzielną grupę (grupy) uprawnioną (e) do dokonania wyboru Członka (ów) Rady Nadzorczej oraz ustalą liczbę Członków Rady Nadzorczej, których wybór leży w kompetencji poszczególnych grup. Każda wyodrębniona grupa, dokona wyboru Członka Rady Nadzorczej uprzednio dokonując wyboru Przewodniczącego grupy i Komisji Skrutacyjnej, sporządzenia odrębnej listy obecności dla danej grupy wyborców (akcjonariuszy), podpisania listy obecności w grupie przez Przewodniczącego grupy, zgłoszenia kandydatur na Członka Rady Nadzorczej w grupie, głosowania tajnego, w sprawie wyboru Członka Rady Nadzorczej przez grupę, ustalenia wyniku wyborów w grupie przez Komisję Skrutacyjną, oraz przekazaniu uchwały w sprawie wyboru Członka (ów) Rady Nadzorczej przez grupę Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłosi treść uchwał podjętych przez grupy oraz ustali liczbę Członków Rady, których wyboru dokonają akcjonariusze uprawnieni do uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu - którzy nie weszli w skład żadnej z oddzielnych grup, uprawnionych do wyboru Członków Rady Nadzorczej. Pozostali akcjonariusze, obecni na Walnym Zgromadzeniu (którzy nie utworzyli oddzielnej grupy) dokonają w głosowaniu tajnym, wyboru pozostałych Członków Rady Nadzorczej. Uchwały dot. powołania Członków Rady Nadzorczej przez oddzielne grupy oraz przez pozostałych akcjonariuszy wymagają zaprotokołowania przez notariusza.

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

9.22. 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 2021 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

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:

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

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

Wcześniejszej akceptacji Rady Nadzorczej wymaga także decyzja Zarządu w sprawie:

- zaprzeczenia lub istotnego ograniczenia jakiejkolwiek działalności Spółki przewidzianej w Statucie,
- uchwalenia lub zmiany planu strategicznego Spółki,
- 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.

9.23. 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 2021 Rada Nadzorcza pełniła swoje obowiązki w następującym składzie:

Wiesław Kosonóg	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Waldemar Borzykowski	- Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej (do 26.05.2021r)
Radosław Niewiadomski	- Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (od 27.05.2021r)
Agnieszka Bujnowska	- Sekretarz Rady Nadzorczej
Andrzej Zakrzewski	- 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 02.03.2011 r. ustaliła i przyjęła swój Regulamin.

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

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

Do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zawiadomienie wszystkich członków Rady Nadzorczej w terminie umożliwiającym członkom Rady zapoznanie się z proponowanym porządkiem obrad oraz przygotowaniem się do obrad Rady. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, którego dotyczy. Wymogu powyższego nie stosuje się, gdy obecni są wszyscy członkowie Rady i wyrażą oni zgodę na zmianę lub uzupełnienie porządku obrad, a także, gdy podjęcie określonych działań przez Radę jest konieczne dla uchronienia

Spółki przed szkodą. Uchwały Rady Nadzorczej zapadać mogą w każdej sprawie przyjętej pod obrady w porządku obrad uchwalonym w głosowaniu jawnym; każdy członek Rady może zgłosić do momentu rozpoczęcia głosowania nad porządkiem obrad wnioski o wpisanie lub skreślenie sprawy. Uchwały Rady podpisują wszyscy obecni członkowie Rady.

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

Grupa akcjonariuszy lub Rada Nadzorcza może delegować poszczególnych członków do indywidualnego wykonywania czynności nadzorczych. Członkowie Rady Nadzorczej, delegowani do stałego indywidualnego wykonywania nadzoru, otrzymują osobne wynagrodzenie, którego wysokość ustala walne zgromadzenie. Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do stałego pełnienia nadzoru powinien składać Radzie, po zakończeniu każdego roku obrotowego jak również po zakończeniu pełnienia nadzoru, szczegółowe sprawozdanie z pełnionej funkcji.

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

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

m) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu.

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

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

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

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

9.24. Komitet Audytu Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A.

W dniu 22 stycznia 2021r Rada Nadzorcza JHM DEVELOPMENT S.A. podjęła uchwałę nr IV/2021 w sprawie rozwiązania Komitetu Audytu w strukturze Rady Nadzorczej. Uchwała została podjęta w związku z wycofaniem akcji spółki z obrotu na rynku regulowanym GPW. JHM DEVELOPMENT S.A. przestała spełniać definicję Jednostki Zainteresowania Publicznego więc przestały mieć zastosowania przepisy art. 128 Ustawy z dn. 11 maja 2017r o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

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

9.25. 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 ustalił 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 Rada Nadzorcza Spółki zwracają szczególną uwagę na konieczność zachowania niezależności firmy audytorskiej i biegłego. Rada Nadzorcza 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;

9.26. 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 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 Radę Nadzorczą 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 Radzie Nadzorczej 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 Radzie Nadzorczej 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.

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

Skierniewice, 29.03.2022 r.