

# JHM DEVELOPMENT S.A.

---

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
OBEJMUJĄCE OKRES  
OD 01 STYCZNIA 2023 DO 31 GRUDNIA 2023





## SPIS TREŚCI

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	7
2.	DZIAŁALNOŚĆ JHM DEVELOPMENT S.A. ....	7
2.1.	Opis Spółki i przedmiot działalności. ....	7
3.	SYTUACJA FINANSOWA JHM DEVELOPMENT S.A. ....	9
3.1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno - finansowych, ujawnionych w sprawozdaniu wg stanu na 31.12.2023 i 31.12.2022 .....	9
3.2.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi .....	13
4.	DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A. I PERSPEKTYWY ROZWOJU .....	14
4.1.	Działalność JHM DEVELOPMENT S.A. ....	14
4.2.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach JHM DEVELOPMENT S.A. ....	15
4.3.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw .....	17
4.3.1.	Odbiorcy .....	17
4.3.2.	Dostawcy .....	17
4.4.	Perspektywy rozwoju działalności JHM DEVELOPMENT S.A. w latach 2024-2026 .....	17
4.5.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych .....	19
4.6.	Czynniki ryzyka .....	19
4.6.1.	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce .....	20
4.6.2.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej .....	20
4.6.3.	Ryzyko związane z konkurencją .....	20
4.6.4.	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego .....	21
4.6.5.	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości .....	21
4.6.6.	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju .....	22
4.6.7.	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie .....	22
4.6.8.	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich .....	23
4.6.9.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną .....	23
4.6.10.	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań .....	24
4.6.11.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów .....	24

4.6.12.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska .....	24
4.6.13.	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółki z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane .....	25
4.6.14.	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi .....	25
4.6.15.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów .....	25
4.6.16.	Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki .....	26
4.7.	Informacje o kredytach, pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach .....	26
4.7.1.	Kredyty i pożyczki .....	26
4.7.2.	Poręczenia i gwarancje .....	27
4.8.	Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji akcji .....	28
4.9.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników .....	28
4.10.	Zarządzanie zasobami finansowymi .....	28
5.	ZNACZĄCE UMOWY .....	28
5.1.	Umowy ubezpieczenia .....	28
5.2.	Znaczące umowy o roboty budowlane i inne znaczące umowy .....	28
5.3.	Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe .....	29
6.	ISTOTNE TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE .....	29
7.	OSIĄGNIĘTE I PROGNOZOWANE WYNIKI FINANSOWE .....	29
8.	OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....	29
9.	INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE .....	30
9.1.	Akcjonariat .....	30
9.1.1.	Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2023r do 31.12.2023r .....	30
9.1.2.	Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji .....	30
9.2.	Akcje .....	30
9.2.1.	Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	30
9.2.2.	Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji .....	30
9.3.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za rok 2023 .....	32

9.4. Objasnienia dotyczace sezonowosci lub cyklicznosci dzialalnosci Emitenta w prezentowanym okresie .....	33
9.5. Charakterystyka zewnetrznych i wewnetrznych czynnikow istotnych dla rozwoju Emitenta oraz opis perspektyw dzialalnosci Emitenta .....	33
9.6. Zmiany w podstawowych zasadach zarzadzania przedsiebiorstwem .....	34
9.7. Zarzad i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujacych i zarzadzajacych Spolki .....	34
9.8. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiazaniach czlonkow Zarzadu i Rady Nadzorczej z okreslonymi akcjonariuszami posiadajacymi co najmniej 5% glusow na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. ....	35
9.9. Wynagrodzenia osob zarzadzajacy i nadzorujacych .....	35
9.10. Umowy zawarte pomiedzy spolka a osobami zarzadzajacych .....	35
9.11. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa wlasnosci papierow wartosciowych JHM DEVELOPMENT S.A. ....	35
9.12. Wszelkie ograniczenia dotyczace przenoszenia prawa wlasnosci papierow wartosciowych Spolki oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa glusu przypadajace na akcje Spolki .....	35
9.13. Pracownicy .....	35
9.14. Informacje dotyczace umow z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdan finansowych .....	36
9.15. Informacje o postepowaniach toczacych sie przed Sadem, organem wlasciwym dla postepowania arbitrazowego lub organem administracji publicznej .....	37
9.16. Systemy kontroli wewnetrznej i zarzadzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporzadzania sprawozdan finansowych .....	37
9.17. Akcjonariusze posiadajacy znaczne pakiety akcji .....	38
9.18. Posiadacze wszelkich papierow wartosciowych, ktore daja specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawniei .....	38
9.19. Ograniczenia odnosnie wykonywania prawa glusu .....	38
9.20. Ograniczenia dotyczace przenoszenia prawa wlasnosci papierow wartosciowych .....	38
9.21. Zasady zmiany statutu JHM DEVELOPMENT S.A. ....	38
9.22. Zgromadzenie Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A. ....	38
9.23. Zarzad JHM DEVELOPMENT S.A. oraz zasady powolywania i odwoływania osob zarzadzajacych .....	42
9.24. Rada Nadzorcza JHM DEVELOPMENT S.A. ....	42
9.25. Polityka wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdan finansowych JHM DEVELOPMENT S.A i Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT .....	45



## 1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego szczegółowo zostały przedstawione we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za rok 2023.

## 2. DZIAŁALNOŚĆ JHM DEVELOPMENT S.A.

### 2.1. Opis Spółki i przedmiot działalności.

#### Podstawowe dane Spółki



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

Począwszy od dnia 9 sierpnia 2011 roku akcje JHM DEVELOPMENT S.A. były notowane na rynku równoległym GPW w Warszawie S.A.

Z dniem 28.07.2020r 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 obowiązkom, w tym obowiązkowi informacyjnym, właściwym dla spółek publicznych.

## Przedmiot działalności

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

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

## Podmioty stowarzyszone i metoda konsolidacji

### MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.

Nazwa jednostki	<b>MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.</b>
Siedziba	Warszawa
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby	Polska
NIP	524-271-14-28
REGON	142434636
Dane adresowe	ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa
Telefon	+48(22) 423-10-00
Fax:	+48(22) 423-10-00
Poczta elektroniczna	<a href="mailto:sekretariat@marywilska44.waw.pl">sekretariat@marywilska44.waw.pl</a>
Strona internetowa	<a href="http://www.marywilska44.waw.pl">www.marywilska44.waw.pl</a>

Spółka działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki stowarzyszonej **MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.** według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- o realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- o wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Na dzień 31.12.2023r oraz na dzień sporządzenia sprawozdania udział JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. wynosił 42,53% (spółka JHM DEVELOPMENT posiadała 1 339 800 udziałów na ogólną liczbę 3 150 000 wyemitowanych udziałów spółki MARYWILSKA 44). Pozostałe 1 810 000 udziałów należy do MIRBUD S.A.

### HAKAMORE Sp. z o.o.

Dnia 24.07.2021r 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 udiały w spółce HAKAMORE Sp. z o. o. w upadłości z siedzibą w Warszawie (obecnie w Skierniewicach).

Celem zakupu było pozyskanie atrakcyjnych gruntów położonych w centralnej łodzi, których HAKAMORE jest właścicielem. Na przedmiotowych gruntach Spółka planuje realizację dużego przedsięwzięcia deweloperskiego.

Postanowieniem z dnia 01 lipca 2022r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawa w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych umorzył postępowanie upadłościowe HAKAMORE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w Warszawie. Sąd Okręgowy w Warszawie stwierdził prawomocność niniejszego postanowienia z dniem 17 listopada 2023r.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: HAKAMORE Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skierniewicach Uchwałą nr 1 z dnia 28 grudnia 2023r. postanowiło z



dniem 01 stycznia 2024r. rozwiązać Spółkę. Zgodnie z podjętą uchwałą rozwiązanie Spółki nastąpi po przeprowadzeniu likwidacji.

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

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

#### **3.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno - finansowych, ujawnionych w sprawozdaniu wg stanu na 31.12.2023 i 31.12.2022**

Spółka JHM DEVELOPMENT w pierwszym półroczu 2023 roku, podobnie jak cała branża deweloperska działała w sytuacji znacznego ochłodzenia koniunktury na rynku sprzedaży mieszkań. Na osłabienie koniunktury w tym segmencie rynku największy wpływ miał gwałtowny wzrost stóp procentowych, co przełożyło się z jednej strony na znaczny wzrost rat kredytów hipotecznych, a z drugiej strony na obniżkę zdolności kredytowej potencjalnych klientów. Ta sytuacja spowodowana była utrzymującą się od kilku kwartałów wysoką inflacją. Na poziom inflacji wpływ miały zarówno czynniki wewnętrzne jak i zewnętrzne. Czynnikiem proinflacyjnym były zarówno działania mające pobudzić gospodarkę po pandemii COVID-19, jak i różnorodne skutki wojny wywołanej przez Rosję w Ukrainie.

Sytuacja w drugim półroczu 2023 roku okazała się zupełnie inna. Wpływ na zmianę koniunktury na rynku pierwotnym miało wprowadzenie w lipcu 2023 roku programu rządowego „Bezpieczny Kredyt 2%”. Oddziaływanie tego czynnika rynkowego zbiegło się z czynnikiem wewnętrznym – oddaniem do użytkowania i przenoszeniem własności lokali w aż czterech inwestycjach Spółki:

1. *Osiedla Artystycznego w Żyrardowie,*
2. *Osiedla Nowe Wyżyny w Bydgoszczy,*
3. *Apartamentów Zakopiańskich w Zakopanem,*
4. *Osiedla Skandinavia w Gdańsku (II etap).*

W raportowanym okresie poza zewnętrznymi czynnikami dotyczącymi całej branży na osiągnięte wyniki z podstawowej działalności JHM DEVELOPMENT miały wpływ następujące czynniki.

W efekcie w roku 2023 rozpoznano przychody ze sprzedaży 416 lokali mieszkalnych (w tym 6 domów jednorodzinnych) i 299 miejsc postojowych.

W analogicznym okresie w poprzednim roku przeniesiono własność 324 lokali mieszkalnych (w tym 17 domów) i 276 miejsc postojowych.

Przychody ze sprzedaży dotyczyły głównie lokali mieszkalnych, przekazanych:

- w Zakopanem (174 lokali),
- w Żyrardowie(106 lokali),
- w Bydgoszczy (95 lokali
- w Gdańsku (25 lokali ).

Na dzień 31 grudnia 2023 Spółka posiadała 388 zawartych umów przedwstępnych i deweloperskich (umowy nieujęte w przychodach). W poprzednim roku stan posiadania wynosił 352 umów przedwstępnych i deweloperskich.

## Pozycje Bilansowe

Tabela: Wybrane pozycje aktywów wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 i 31 grudnia 2022 roku

AKTYWA	31.12.2023	% udział w całości aktywów	31.12.2022	% udział w całości aktywów	Zmiana	Zmiana w %
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>104 627</b>	<b>18,9%</b>	<b>121 280</b>	<b>21,0%</b>	<b>-16 653</b>	<b>-13,7%</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	11 154	2,0%	11 509	2,0%	-355	-3,1%
Nieruchomości inwestycyjne	21 944	4,0%	18 895	3,3%	3 049	16,1%
Wartości niematerialne	174	0,0%	326	0,1%	-152	-46,6%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	68 216	12,3%	86 386	14,9%	-18 170	21,0%
Inwestycje wyceniane metodą praw własności.	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe,	2 102	0,4%	3 576	0,6%	-1 474	-41,2%
- w tym: rozliczenia międzyokresowe	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 036	0,2%	587	0,1%	449	76,5%
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>449 600</b>	<b>81,1%</b>	<b>457 373</b>	<b>79,0%</b>	<b>-7 773</b>	<b>-1,7%</b>
Zapasy	358 659	64,7%	378 209	65,4%	-19 550	-5,2%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Należności handlowe i pozostałe należności	15 989	2,9%	11 092	1,9%	4 897	44,2%
- w tym: rozliczenia międzyokresowe	213	0,0%	201	0,0%	12	6,0%
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	35 173	6,3%	40 073	6,9%	-4 900	-12,2%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	39 780	7,2%	28 000	4,8%	11 780	42,1%
<b>Aktywa razem</b>	<b>554 227</b>	<b>100,0%</b>	<b>578 653</b>	<b>100,0%</b>	<b>-24 427</b>	<b>-4,2%</b>

Powyższa tabela przedstawia wartości, strukturę oraz zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych Spółki. W roku 2023 w porównaniu do analogicznego okresu 2022 roku odnotowano obniżenie wartości aktywów Spółki o kwotę 24,4 mln zł, przy czym *Aktywa trwałe* uległy zmniejszeniu o 16,7 mln zł, a aktywa obrotowe o kwotę 7,8 mln zł.

Największe wartości zmian odnotowano w pozycjach:

1. *Zapasy* – obniżenie wartości o 19 550 tys. zł to jest o 5,2% 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:

- zmniejszenie wartości *Półproduktów i produktów w toku* z 211 390 tys. zł w roku 2022 do poziomu 104 598 tys. zł na koniec roku 2023, co wiązało się z przeniesieniem własności lokali w IV kwartale w inwestycjach w Żyrardowie, Bydgoszczy, Zakopanem i Gdańsku.
- utrzymaniem na zbliżonym poziomie wartości *Towarów* prezentujących wartość gruntów pod przyszłe inwestycje oraz udziałów w gruntach inwestycji zakończonych. z 105 150 tys. zł na koniec 2022r do 103 656 tys. zł na koniec roku 2023.
- wzrost wartości *Produktów deweloperskich* z poziomu 61 669 tys. zł w roku 2022 do wartości 150 405 tys. zł na koniec roku 2023 –w wyniku zwiększenia liczby mieszkań gotowych w inwestycjach nowo oddanych do użytkowania.

2. *Aktywa finansowe długoterminowe* – obniżenie wartości o kwotę 18 170 tys. zł, z czego 9 002 tys. zł jest wynikiem obniżenia kapitału podstawowego i zakończenia procesu likwidacji spółki zależnej JHM 1 Sp. z o.o., a kwota 9 168 tys. zł to wynik testu na utratę wartości, który wykazał spadek wartości udziałów w Hakamore Sp. z o. o. do wysokości możliwej do uzyskania w wartości majątku polikwidacyjnego.

3. *Środki pieniężne i ich ekwiwalenty* – wzrost poziomu o 11 780 tys. dotyczy głównie zmiany poziomu środków zgromadzonych na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych przez nabywców lokali mieszkalnych na inwestycje deweloperskie w trakcie budowy.

3. *Krótkoterminowe Należności handlowe i pozostałe należności* – wzrost poziomu o 4 897 tys. zł wiąże się głównie z rozliczeniem kwot przekazanych do jednostek powiązanych w związku z prowadzoną działalnością inwestycyjną oraz należności handlowych od innych jednostek, długoterminowe *Należności handlowe i pozostałe należności* – obniżenie poziomu o 1 474 tys. zł związane jest ze stopniową spłatą należności przez klientów, którzy w przeszłości zakupili mieszkania w systemie ratalnym.

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 i 31 grudnia 2022 roku [tys. zł]

Wyszczególnienie	31.12.2023	% udział w całości pasywów	31.12.2022	% udział w całości pasywów	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
<b>Kapitał własny</b>	<b>354 005</b>	<b>63,9%</b>	<b>337 421</b>	<b>58,3%</b>	<b>16 584</b>	<b>4,9%</b>
<b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>69 810</b>	<b>12,6%</b>	<b>91 890</b>	<b>15,9%</b>	<b>-22 317</b>	<b>-24,0%</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	764	0,1%	95	0,0%	669	704,2%
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	237	0,0%	0	0,0%	237	-
Długoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	64 574	11,7%	83 329	14,4%	-18 755	-22,5%
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym: rozliczenia międzyokresowe	4 235 0	0,8% 0,0%	8 466 0	1,5% 0,0%	-4 231 0	-50,0% -
<b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>130 412</b>	<b>23,5%</b>	<b>149 342</b>	<b>25,8%</b>	<b>-18 693</b>	<b>-12,7%</b>

Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	1 423	0,3%	253	0,0%	1 170	462,5%
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe za wyjątkiem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań	12 097	2,2%	19 642	3,4%	-7 546	-38,4%
Zobowiązania handlowe i pozostałe, w tym:	115 163	20,8%	129 123	22,3%	-13 961	-10,8%
rozliczenia międzyokresowe	1 004	0,2%	0	0,0%	1 004	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 730	0,3%	323	0,1%	1 407	435,6%
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami trwałymi klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0,0%	0	0,0%	0	-
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>200 222</b>	<b>36,1%</b>	<b>241 232</b>	<b>41,7%</b>	<b>-41 010</b>	<b>-17,0%</b>
<b>PASYWA razem</b>	<b>554 227</b>	<b>100,0%</b>	<b>578 653</b>	<b>100,0%</b>	<b>-24 426</b>	<b>-4,2%</b>

Działalność Spółki finansowana była głównie kapitałem własnym jak i zobowiązaniami. Udział kapitału własnego na koniec 2023r wynosił 63,9% wartości *Pasywów razem*.

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

Spadek *Długoterminowych zobowiązań finansowych* o wartość 18 755 tys. zł oraz *Krótkoterminowych zobowiązań finansowych* o kwotę 7 546 tys. zł wynika głównie z obniżenia poziomu zadłużenia z tytułu spłaty kredytów bankowych zaciągniętych na realizowane projekty oraz całkowitej spłaty zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji – seria C/D.

Spadek poziomu *Zobowiązań handlowych* o kwotę 13 961 tys. zł wiąże się z rozliczeniem zaliczek wnoszonych przez klientów na poczet zakupu lokali w trakcie budowy (zaliczki te były sukcesywnie przeznaczane na pokrywanie kosztów budowy). Rozliczenie następuje przed przekazaniem mieszkań gotowych i aktem notarialnym przeniesienia własności na rzecz klienta.

Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów za 2023 i 2022r [ tys. zł]

Wyszczególnienie	Okres 01.01 - 31.12.2023	Rentowność sprzedaży	Okres 01.01 - 31.12.2022	Rentowność sprzedaży	Zmiana	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	203 487	-	131 575	-	71 912	54,7%
Zysk na sprzedaży	50 128	24,6%	38 388	29,2%	11 740	30,6%
Zysk operacyjny EBIT	37 354	18,4%	25 483	19,4%	11 871	46,6%
Zysk przed opodatkowaniem	22 319	11,0%	18 250	13,9%	4 069	22,3%
Zysk netto	16 583	8,1%	14 983	11,4%	1 600	10,7%

W 2023 roku Spółka odnotowała wzrost przychodów ze sprzedaży o 54,7% w stosunku do poprzedniego roku. Wiązało się to z cyklami budowy i terminami oddawania do użytkowania realizowanych inwestycji.

Na wypracowanie takich przychodów ze sprzedaży, najwyższych w historii działalności Spółki, wpływ głównie miały przeniesienia własności lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania w roku 2023 w Żyrardowie, Bydgoszczy, Zakopanem i Gdańsku.

Poza nowooddanymi inwestycjami odbywała się sprzedaż lokali w projektach zrealizowanych w poprzednich latach.

W efekcie w roku 2023 nastąpiło rozpoznanie przychodów ze sprzedaży 416 lokali mieszkalnych i usługowych oraz domów jednorodzinnych, podczas gdy w roku poprzednim przekazano klientom 324 lokali i domów jednorodzinnych.

Należy przy tym zauważyć, że rok 2023 Spółka zakończyła z 388 zawartymi umowami deweloperskimi i przedwstępными, podczas gdy w poprzednim roku było to 352 podpisane umowy. Ten poziom przedsprzedaży dla inwestycji w trakcie budowy przełoży się na liczbę przekazanych w tych inwestycjach, po ich oddaniu do użytkowania.

Przy wyżej opisanym poziomie sprzedaży Spółka odnotowała wzrost wartości zysku na sprzedaży o 30,6% oraz zysku operacyjnego o 46,6%.

Wzrost pozostałych kosztów oraz wzrost kosztów finansowych (z 8 778 tys. zł w roku 2022 do 18 904 tys. zł w roku 2023) spowodowały wzrost zysku brutto jedynie o 22,3% oraz zysku netto o 10,7%.

Należy zauważyć, że na tak istotny wzrost kosztów finansowych wpłynęło zdarzenie jednorazowe – odpis wartości udziałów w HAKAMORE Sp. z o. o., który wyniósł 9 168 tys. zł i miał znaczący wpływ na wyniki Spółki w roku 2023. Jednak pomimo tego negatywnego wpływu spółka JHM DEVELOPMENT zrealizowała cel strategiczny, jakim było pozyskanie gruntów, co pozwoli w przyszłości na znaczący rozwój działalności na rynku mieszkaniowym w Łodzi.

### 3.2. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

W 2023 roku Spółka terminowo regulowała swoje zobowiązania. Działalność Spółki jest finansowana w 63,9% środkami własnymi. Finansowanie projektów deweloperskich odbywa się głównie środkami pochodzącymi z kredytów obrotowych związanych z konkretną inwestycją oraz wyemitowanych przez Spółkę obligacji.

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

Wszystkie wskaźniki zadłużenia Spółki na koniec roku 2023 utrzymywały się na bardzo bezpiecznym, poziomie i uległy poprawie w stosunku do roku poprzedniego.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia Spółki

Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2022
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,36	0,42
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,13	0,16
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,24	0,26
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	0,57	0,71

Wskaźniki zadłużenia w stosunku do poprzedniego roku pozostały na podobnych poziomach. Podstawowe wskaźniki płynności pozostawały na bezpiecznych poziomach i przedstawiały się następująco:

Tabela: Wskaźniki płynności Spółki

Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2022
Wskaźnik płynności bieżącej <i>Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe</i>	3,45	3,06
Wskaźnik przyspieszonej płynności <i>Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,70	0,53
Wskaźnik płynności środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,31	0,19

Odnotowana na koniec 2023 roku w stosunku do końca poprzedniego roku zmiana wskaźników płynności Spółki wynika głównie ze spadku poziomu pozycji *Aktywa obrotowe* oraz obniżenia poziomu *Zapasów* oraz wzrostu pozycji *Środki pieniężne*.

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

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

Spółka jako deweloper realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w roku 2023 obejmowała realizację inwestycji deweloperskich w następujących lokalizacjach: Bydgoszcz, Gdańsk, Łódź, Katowice, Skierniewice, Zakopane, Żyrardów oraz Jastrzębia Góra.

Inwestycje deweloperskie zakończone w 2023 roku to:

1. *Osiedle Artystyczne* w Żyrardowie,
2. *Osiedle Nowe Wyżyny* w Bydgoszczy,
3. *Apartamenty Zakopiańskie* w Zakopanem,
4. *Osiedle Skandinavia* w Gdańsku (II etap).

Na koniec roku kontynuowana była realizacja projektów: w Łodzi – osiedle *Helenów Park*, w Katowicach - *Apartamenty Mikusińskiego*, w Skierniewicach – I etap osiedla *Apartamenty Widok* oraz w Jastrzębiej Górze – *Apartamenty Bałtyk*.

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,
- dobrze rozpoznana konkurencja,
- możliwości finansowe mieszkańców danego miasta.

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

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

Strukturę przychodów ze sprzedaży oraz rentowności wg segmentów działalności Spółki w roku 2023 w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku przedstawiają poniższe tabele:

Tabela. Sprzedaż realizowana przez Spółkę w ujęciu asortymentowym

Wyszczególnienie	Wartość sprzedaży w 2023r	Struktura sprzedaży	Wartość sprzedaży w 2022r	Struktura sprzedaży
Działalność deweloperska	202 984	99,7%	131 045	99,5%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	503	0,2%	530	0,4%
<b>RAZEM</b>	<b>203 487</b>	<b>100,0%</b>	<b>131 575</b>	<b>100,0%</b>

Struktura sprzedaży realizowanej przez Spółkę w pełni odzwierciedla charakter działalności – realizację projektów deweloperskich, przede wszystkim w zakresie budownictwa wielorodzinnego. Główny udział w strukturze sprzedaży wg wydzielonych segmentów rynkowych ma działalność deweloperska, stanowiąca 99,7% sprzedaży ogółem. Związana z nią jest bezpośrednio sprzedaż towarów i materiałów (obejmująca sprzedaż udziałów w gruncie w przypadku lokali w budynkach wielorodzinnych i gruntu w przypadku domów).

Przychody ze sprzedaży usług wynajmu realizowanych w ramach spółki JHM DEVELOPMENT S.A. nie odgrywają istotnej roli w strukturze przychodów Spółki i stanowią przychody z wynajmu lokali usługowych w Skierniewicach.

Tabela. Rentowność wg segmentów dla Spółki

Wyszczególnienie	Zysk/Strata na sprzedaży w 2023r	Rentowność sprzedaży	Zysk/Strata na sprzedaży w 2022r	Rentowność sprzedaży
Działalność deweloperska	49 677	24,5%	37 963	29,0%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	451	89,7%	425	80,3%
<b>RAZEM</b>	<b>50 128</b>	<b>24,6%</b>	<b>38 388</b>	<b>29,2%</b>

Jak wynika z powyższego zestawienia Spółka odnotowała obniżenie poziomu rentowności sprzedaży z 29,2% w roku poprzednim do 24,6%, jednak dzięki istotnemu wzrostowi wolumenu przychodów ze sprzedaży wypracowana marża w ujęciu kwotowym wzrosła z 38,4 mln zł do 50,1 mln zł.

W roku 2023 sprzedawane były głównie lokale mieszkalne w nowo oddanych inwestycjach.

Na dzień 31.12.2023 r oferta spółki obejmowała 513 gotowych lokali mieszkalnych w 17 budynkach wielorodzinnych, w 6 lokalizacjach oraz 6 domów jednorodzinnych w Łodzi (o łącznej powierzchni użytkowej 26,6 tys. m<sup>2</sup> PUM).

Na koniec poprzedniego roku w ofercie spółki znajdowało się 186 gotowych lokali mieszkalnych w 11 budynkach wielorodzinnych w 6 lokalizacjach oraz 12 domów jednorodzinnych w Łodzi (o łącznej powierzchni użytkowej 12,6 tys. m<sup>2</sup> PUM).

Poniżej szczegółowe zestawienie wszystkich projektów inwestycyjne zrealizowanych do 31.12.2023r.

Tabela: Wykaz zrealizowanych projektów deweloperskich oraz liczba lokali sprzedanych na dzień 31.12.2023r

LP	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali	Powierzchnia PUM [m <sup>2</sup> ]	Liczba lokali sprzedana	Liczba lokali do sprzedania
1	BRZEZINY ul. Głowackiego	Wielorodzinne	128	6 933	128	0
2	ŻYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego	Wielorodzinne	83	4 409	83	0
3	RUMIA ul. Dębogórska Etap I	Wielorodzinne	244	12 987	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 Wlk	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	Wielorodzinne	72	4 129	72	0
25	SKIERNIEWICE, ul. Reymonta	Wielorodzinne	212	11 748	212	0
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	116	0
29	ŻYRARDÓW ul. Ks. J. Popiełuszki	Wielorodzinne	98	4 838	98	0
30	KONIN ul. Beryłowa Etap IV	Wielorodzinne	122	5 998	121	1
31	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap I i II	Domy jednorodzinne	40	6 750	40	0
32	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap III	Domy jednorodzinne	41	6 617	35	6
33	KONIN ul. Beryłowa Etap V	Wielorodzinne	55	2 829	53	2
34	SOCHACZEW ul. Żeromskiego	Wielorodzinne	27	1 499	27	0
35	BYDGOSZCZ ul. Fordońska	Wielorodzinne	311	15 493	208	103
36	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap I	Wielorodzinne	108	5 756	93	15
37	ŻYRARDÓW ul. Legionów Polskich	Wielorodzinne	179	9 330	106	73
38	ZAKOPANE ul. Szymony	Wielorodzinne	241	8 722	174	67
39	BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca	Wielorodzinne	119	6 449	58	61
40	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap II	Wielorodzinne	188	9 659	0	188
<b>RAZEM</b>			<b>4 379</b>	<b>239 949</b>	<b>3 860</b>	<b>519</b>



Spółka w 2023 roku sprzedała aktami notarialnymi przeniesienia własności 416 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 20,2 tys. m<sup>2</sup> PUM, w porównaniu do sprzedaży 324 lokali o powierzchni 20,0 tys. m<sup>2</sup> PUM w roku 2022.

W ofercie Spółki na dzień 31.12.2023r znajdowało się 531 lokali mieszkalnych w budowie w budownictwie wielorodzinnym o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej 25,3 tys. m<sup>2</sup> PUM w 4 inwestycjach będących aktualnie na etapie realizacji. W tym dla 134 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 31.12.2023r

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m <sup>2</sup> ]	Liczba lokali
1	KATOWICE, ul. Mikusińskiego	0,2968	wielorodzinna	2 466	43
2	ŁÓDŹ ul. Źródłowa	0,6916	wielorodzinna	9 735	180
3	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap I	0,4629	wielorodzinna	6 733	144
4	JASTRZĘBIA GÓRA, ul. Jantarowa Etap I	0,8726	apartamenty	6 364	164
<b>RAZEM</b>		<b>2,3239</b>		<b>25 298</b>	<b>531</b>

### 4.3. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

Spółka prowadzi działalność gospodarczą jedynie na terytorium Polski.

#### 4.3.1. Odbiorcy

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

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

#### 4.3.2. Dostawcy

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

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

W roku 2023 większość projektów deweloperskich JHM DEVELOPMENT S.A. na warunkach umowy o świadczenie usługi generalnego wykonawstwa wykonywała spółka MIRBUD S.A., obecnie jedyny akcjonariusz Spółki.

Całkowita wartość nabycia zapasów i innych kosztów aktywowanych w wartości aktywów obrotowych w 2023 roku wyniosła 71,6 mln zł, w porównaniu do 84,6 mln zł w roku poprzednim.

### 4.4. Perspektywy rozwoju działalności JHM DEVELOPMENT S.A. w latach 2024-2026

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 zyskową realizację projektów deweloperskich przy zmniejszonym poziomie ryzyka. W miastach średniej wielkości ceny gruntów są umiarkowane, a więc Spółka może łatwiej zgromadzić wkład własny na zakup gruntu i rozpoczęcie inwestycji. W takich lokalizacjach często występuje 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 dużych miastach stwarzają dla Spółki największy potencjał wzrostu skali działalności. Projekty tego rodzaju zostały już zrealizowane w Katowicach, Bydgoszczy i Gdańsku, obecnie realizowane są w Łodzi oraz w Bydgoszczy, a w planach jest wejście na rynek mieszkaniowy Poznania.

Na dzień 31.12.2023r bank ziemi będący w posiadaniu Spółki obejmuje ponad 37,6 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 2024 – 2026 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 2 600 lokali o powierzchni użytkowej 127,9 tys. m<sup>2</sup> PUM.

Kontynuacja kolejnych etapów osiedli na rynkach, na których deweloper jest obecny od lat oraz uruchomienie działań na nowych rynkach, w tym na rynkach dużych miast, pozwoli w kolejnych latach stopniowo zwiększać osiągnięty w 2023 roku poziom sprzedaży lokali.

Dane dotyczące inwestycji uruchamianych w najbliższych latach zamieszczono w tabeli poniżej.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji na lata 2024-2026

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m2]	Liczba lokali
1	MSZCZONÓW, ul. Dworcowa	0,7366	wielorodzinną	7 821	167
2	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap II	0,7624	wielorodzinną	9 277	200
3	KONIN, ul. Nefrytowa	0,8497	wielorodzinną	7 537	165
4	POZNAŃ, ul. Smoluchowskiego Etap I	1,3219	wielorodzinną	14 371	258
5	JASTRZĘBIA GÓRA, ul. Jantarowa Etap II	0,4416	apartamenty	4 100	110
6	SKIERNIEWICE, ul. Sobieskiego	0,2071	wielorodzinną	4 639	75
7	ŻYRARDÓW, Wyspiańskiego	0,5307	wielorodzinną	7 861	161
8	KATOWICE, ul. Piaskowa	1,1438	wielorodzinną	13 800	300
9	KONIN, ul. Orłąt Lwowskich	1,1260	wielorodzinną	10 050	215
10	BYDGOSZCZ, ul. Toruńska	0,5852	wielorodzinną	8 717	213
11	ŁÓDŹ, ul. Harcerska	0,8537	wielorodzinną	8 141	175
12	ŁÓDŹ, Al. Politechniki Etap I	2,6788	wielorodzinną	17 782	296
13	POZNAŃ, ul. Smoluchowskiego Etap II	0,4364	wielorodzinną	6 320	121
14	SKIERNIEWICE, ul. Nowobielańska	0,6929	wielorodzinną	7 500	144
<b>RAZEM</b>		<b>12,3668</b>		<b>127 915</b>	<b>2 600</b>

Spółka obserwując zachowania klientów oraz działania konkurencji elastycznie dostosowuje sposoby sprzedaży do oczekiwań rynku. W części miast w ofercie Spółki znajdują się zarówno mieszkania gotowe do odbioru, jak i mieszkania w projektach w trakcie realizacji, co pozwala dotrzeć do szerszego grona nabywców. Uzupełnieniem oferty są nabywane dla celów inwestycyjnych apartamenty w miejscowościach turystycznych. Obecnie w ofercie są gotowe lokale w Zakopanem, a w trakcie realizacji apartamenty o charakterze turystycznym w Jastrzębiej Górze.

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

#### 4.5. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W latach 2024 – 2026 Spółka będzie kontynuowała rozpoczęte inwestycje i uruchomi realizację nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na gruncie posiadanym w banku ziemi (w tym inwestycji w Bydgoszczy, Łodzi, Katowicach, Koninie, Mszczonowie, Poznaniu, Skierniewicach i Żyrardowie), na zakupionych w roku 2023 i w poprzednich latach działkach, dla których to lokalizacji obecnie odbywa się przygotowanie dokumentacji niezbędnej dla uruchomienia realizacji projektu mieszkaniowego. 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.

#### 4.6. Czynniki ryzyka

Tabela: Ocena możliwości wystąpienia i wpływu rodzajów ryzyka dla spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

Grupa ryzyka	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Wpływ ryzyka za wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
Zewnętrzne ryzyka finansowe	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
Ryzyka związane z koniunkturą	Zmiana sytuacji makroekonomicznej i koniunktury gospodarczej w Polsce	wysokie	wysokie	średni
	Koniunktury w branży deweloperskiej	wysokie	wysokie	średni
Zewnętrzne ryzyka prawne	Zmiany przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	średni	średni	średni
	Związane z niespełnianiem wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	niskie	wysokie	średni
Ryzyka związane z bieżącą działalnością	Związane z realizacją strategii rozwoju	średnie	średnie	średnie
	Związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	wysokie	średnie	wysokie
	Związane z nabywaniem gruntów	średnie	średnie	niskie
	Związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	niskie	średnie	niskie

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

Przychody JHM DEVELOPMENT S.A. w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego też osiągane wyniki finansowe 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 osiągane przez Spółkę i całą branżę deweloperską: poziom stopy inflacji, wysokość referencyjnych stóp procentowych, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, kształtowanie się kursów wymiany walut oraz poziomu deficytu budżetowego.

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

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

Sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce w okresie, którego dotyczy sprawozdanie ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiągane przez Spółkę, przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością.

Na bardzo dobrą koniunkturę w branży deweloperskiej w kilku poprzednich latach miały wpływ niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych. Sytuacja zmieniła się w ostatnim kwartale 2021 roku, kiedy stopy procentowe gwałtownie wzrastały i pozostały na bardzo wysokim poziomie w roku 2023. Towarzyszyło temu zaostrzenie polityki banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych, uwzględniających wymogi Rekomendacji S 2022 wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego. Rekomendacja zwiększała bufor na zmianę wskaźnika WIBOR, skracając maksymalny okres kredytowania z 35 lat do 25 lat oraz zaostrzała wymogi dotyczące stosunku obciążeń kredytowych do całkowitego rocznego dochodu klienta detalicznego. Spowodowało to drastyczne ograniczenie zdolności kredytowej klientów. W efekcie takiego podejścia wielu potencjalnych klientów deweloperów nie jest w stanie uzyskać kredytu hipotecznego na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach finansowych.

Sytuację na rynku deweloperskim istotnie zmieniło wprowadzenie przez rząd od lipca 2023 roku programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Lawinowy wzrost zainteresowania ze strony klientów tym kredytem spowodował wyczerpanie do końca 2023r środków na dofinansowanie tego programu planowanych na lata 2023-2024.

Ze względu na ograniczoną ofertę mieszkań na rynku pierwotnym ubocznym skutkiem tego programu był szybszy wzrost cen mieszkań.

Na poziom koniunktury w branży deweloperskiej wpływ mają koszty materiałów i pracy w branży budowlanej, które przekładają się na ceny nieruchomości. 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 Spółki.

#### 4.6.3. Ryzyko związane z konkurencją

Regiony kraju, w których działa Spółka – tj. Polska centralna i północna - cechuje wysoki stopień konkurencji w branży deweloperskiej. JHM DEVELOPMENT S.A. bierze pod uwagę intensywność

konkurencji na rynkach lokalnych na których rozważane jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej lub realizacja kolejnych projektów. Z reguły Spółka koncentruje się na tych lokalizacjach gdzie konkurencja jest ograniczona. Występowanie ograniczonej konkurencji w czasie gdy rozważane jest rozpoczęcie inwestycji nie oznacza jednak, że konkurencyjne podmioty nie podejmą inwestycji na tym samym co Spółka lokalnym rynku w nieodległej przyszłości, po rozpoczęciu przygotowań bądź prac przez Spółkę. Ze Spółką konkurują zarówno stosunkowo niewielkie firmy lokalne jak i większe podmioty deweloperskie mogące kompleksowo realizować duże projekty.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:

- o ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- o obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich,
- o niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- o zmiany i wygaszanie programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach, jak również uruchamianie programów mających charakter konkurencyjny do działalności deweloperów,
- 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 oraz mogące mieć wpływ na realizację strategii.

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

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

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

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

- o istnienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- o zdolność sfinansowania zakupu działek przy notowanym w ostatnich latach istotnym wzroście ich cen,
- o zdolność sfinansowania rozpoczęcia procesu inwestycji,
- o możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń administracyjnych by rozpocząć realizację projektów (warunki zabudowy, zatwierdzenie projektu architektoniczno-budowlanego i pozwoleń na budowę), a w ostatnich latach okres ich pozyskiwania znacznie się wydłużył,
- 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.

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

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

- 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 wpłynąć na opóźnienia w realizacji projektu,
- o zapewnienie usług generalnego wykonawstwa na poziomie kosztów 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 ze względu na prowadzone działania wojenne Rosji na terenie Ukrainy – 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.

Wystąpienie któregoś z powyższych czynników może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki.

#### 4.6.9. Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu deweloperskiego jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury, takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itp. oraz częściej zdarza się, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą Spółki. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji właściwego urzędu miejskiego bądź gminnego. W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji,

może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od Spółki wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organ 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 perspektywę rozwoju Spółki.

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

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

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

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

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywy Unii Europejskiej i rekomendacje Komisji Nadzoru Finansowego utrzymują zaostrzoną politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, jak i wobec osób starających się o uzyskanie kredytów hipotecznych. Spółka planując kolejne projekty stara się brać pod uwagę sytuację rynkową poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów. Wprowadzenie jakichkolwiek ograniczeń w dostępności kredytów może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Spółki, jej sytuację finansową i perspektywę rozwoju.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spółka dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystuje kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich i EURIBOR dla kredytów w walucie EURO. Wzrost wartości indeksów WIBOR/EURIBOR powodujący wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki. 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.

Spółka w celu ograniczenia ryzyka zmian kursów walut obcych zaciąga 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.

#### **4.6.16. Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki**

Działania wojenne w Ukrainie w ocenie Zarządu Spółki nie miały dotychczas bezpośredniego wpływu na działalność JHM DEVELOPMENT S.A. Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Polski, nie zatrudniała i nie zatrudnia obywateli Ukrainy, nie prowadziła wymiany handlowej z Ukrainą.

Wpływ wojny w Ukrainie na wyniki osiągnięte w roku 2023 miał charakter pośredni. Podobnie jak dla całej branży deweloperskiej, na wyniki Spółki negatywny wpływ miały spotęgowane wojną zjawiska inflacji, skokowy wzrost stóp procentowych, wahania kursów walut. Odbiło się to na ograniczeniu zdolności kredytowej potencjalnych klientów Spółki i wpłynęło na zmniejszenie liczby podpisywanych umów przedwstępnych na mieszkania gotowe i lokale w budowie w okresie pierwszych trzech kwartałów 2023r.

Wszystkie te zjawiska poszerzają obszar niepewności i w przypadku przedłużania się wojny w Ukrainie mogą wpływać na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Spółki. Niekorzystny wpływ tego czynnika na sytuację gospodarczą Polski, a w szczególności sektora deweloperskiego są przez Zarząd Spółki analizowane na bieżąco i jest uwzględniany przy podejmowaniu decyzji dotyczących realizacji inwestycji.

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

#### **4.7.1. Kredyty i pożyczki**

W roku 2023 Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. korzystała z finansowania zewnętrznego środkami pozyskanymi w ramach umów kredytowych oraz z emisji obligacji.

W okresie którego dotyczy sprawozdanie Spółka podpisała umowę kredytową dotyczącą realizowanej inwestycji w Gdańsku.

W dniu 07.07.2023 roku została podpisana z Bankiem Spółdzielczym w Jasieńcu 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 II etapu przedsięwzięcia deweloperskiego o nazwie *Osiedle Skandynavia* w Gdańsku.

Bank udzielił kredytobiorcy kredytu na poniższych warunkach:

1. Kwota kredytu: 13.500 tys. złotych;
2. Okres kredytowania: od dn. 07 sierpnia 2023r do 30 czerwca 2025r;
3. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:
  - hipoteką umowną do sumy 27.000 tys. złotych - wpis z najwyższym pierwszeństwem - na zabezpieczenie kapitału, wraz z odsetkami, ustanowioną na prawie własności nieruchomości położonej w Gdańsku,
  - 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 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;

Szczegółowe warunki powyżej wymienionej umowy nie odbiegały od warunków powszechnie stosowanych na rynku.

Na dzień 31.12.2023 wyżej wymieniony kredyt został w całości spłacony.

Szczegółowe informacje o stanie zobowiązań z umów kredytowych zawartych przez Spółkę w roku 2023 i w latach poprzednich zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów wg stanu na dzień 31.12.2023r [tys. zł]

Nazwa jednostki	Oprocentowanie	Kwota kredytu	Termin spłaty	Kwota do spłaty	
				część długoterminowa	część krótkoterminowa
BS SKIERNIEWICE	Stopa ref + marża banku	8 823	31.12.2034	6 577	435
WBS	WIBOR 3M + marża banku	13 110	30.12.2024	-	11 234
BOŚ Bank	WIBOR 1M + marża banku	23 000	30.12.2025	4 973	-
Santander Bank Polska	WIBOR 1M + marża banku	39 095	30.03.2025	3 580	-
Santander Bank Polska	WIBOR 1M + marża banku	2 000	30.03.2025	-	-
<b>RAZEM</b>				<b>15 129</b>	<b>11 669</b>

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

#### POŻYCZKI UDZIELONE

Na dzień 31.12.2023r spółka JHM DEVELOPMENT nie posiada należności z tytułu udzielonych pożyczek.

#### 4.7.2. Poręczenia i gwarancje

Na dzień 31.12.2023r spółka JHM DEVELOPMENT posiada poniższe zobowiązania z tytułu udzielanych poręczeń lub gwarancji.

Tabela: Zobowiązania warunkowe na dzień 31.12.2023r

Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Wartość zobowiązania		Termin wygaśnięcia zobowiązania	Tytuł poręczenia
	stan na 31.12.2023	stan na 31.12.2022		
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.
MIRBUD S.A.	90 000	90 000	22.06.2024	Poręczenie majątkowe - zabezpieczenie kredytu w banku PKO BP
<b>RAZEM</b>	<b>90 650</b>	<b>90 650</b>		

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

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie emitowała akcji.

#### 4.9. 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.

#### 4.10. Zarządzanie zasobami finansowymi

W roku 2023 Spółka terminowo regulowała swoje zobowiązania. Działalność Spółki była w 63,9% finansowana środkami własnymi. Finansowanie projektów deweloperskich odbywa się głównie celowymi kredytami bankowymi udzielanymi na konkretne projekty deweloperskie.

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

### 5. ZNACZĄCE UMOWY

#### 5.1. Umowy ubezpieczenia

JHM DEVELOPMENT wraz ze spółką dominującą - MIRBUD S.A. objęty jest ochroną ubezpieczeniową na podstawie zawartej w dniu 31.03.2023r „Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstw od wszystkich ryzyk nr 17/MIRBUD/2022” z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2023r do 31.03.2024r Na warunkach ww. Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia, Spółka zawiera szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą jej działalności.

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

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie zawierała znaczących umów na roboty budowlane i innych znaczących umów. Inwestycje deweloperskie realizowane były w oparciu o wcześniej podpisane umowy na generalne wykonawstwo.

Poniżej przedstawiono zestawienie umów dla inwestycji w trakcie realizacji na 31.12.2023r.

Data podpisania	Nazwa kontrahenta	Przedmiot umowy	Wartość umowy
14.06.2022	WAMA Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku	Budowa trzech budynków (I etap) zakwaterowania turystycznego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną zlokalizowaną w Jastrzębiej Górze przy ulicy Jantarowej	49 615
30.05.2022	INWESTDOM Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach	Budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną wewnętrzną i zewnętrzną w Katowicach przy ul. Prof. Jana Mikusińskiego	13 485
23.04.2022	MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Przedmiotem Umowy jest budowa dwóch (I etap) budynków mieszkalnych, wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą w Skierniewicach przy ul. Armii Krajowej	33 694
04.11.2019	MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Wybudowanie zespołu mieszkalnego, wielorodzinnego w Łodzi przy ul. Smugowej i Źródłowej	48 672

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

W związku umorzeniem postępowania upadłościowego HAKAMORE Sp. z o.o. w upadłości w dniu 20.12.2023r. pomiędzy HAKAMORE Sp. z o.o., a JHM DEVELOPMENT S.A została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowych o powierzchni 19,87 ha położonych w Łodzi, przy ul. Politechniki, Wróblewskiego i Różanej. Przyrzeczona umowa sprzedaży tej nieruchomości została zawarta w dniu 25.01.2024r.

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

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

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

Spółka nie publikowała prognoz dotyczących okresu sprawozdawczego.

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

Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A., jest odpowiedzialny za sporządzenie 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 papierów wartościowych - obligacji korporacyjnych, notowanych w ramach Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst w oparciu o Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu (w szczególności *Załącznik nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu*).

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

Za przygotowanie sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej Spółki odpowiedzialny jest pion finansowo - księgowy wraz z Dyrektorem ds. Ekonomiczno – Finansowych.

Spółka zarządza ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych również poprzez śledzenie na bieżąco zmian wymaganych przez przepisy i regulacje zewnętrzne odnoszące się

do wymogów sprawozdawczych spółek będących emitentami papierów wartościowych (w przypadku Spółki – obligacji) i przygotowywanie się do ich wprowadzenia ze znacznym wyprzedzeniem czasowym. Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 31.12.2023 roku nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych sprawozdań finansowych.

W dniu 18.12.2009r Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. Uchwałą 8/2009 przyjęło Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki jako należącej do grupy kapitałowej MIRBUD od dnia 01.01.2010r.

## 9. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

### 9.1. Akcjonariat

#### 9.1.1. Informacja o dywidendzie wypłaconej w okresie od 01.01.2023r do 31.12.2023r

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 18.05.2023r Uchwałą nr 9/2022 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2022 postanowiło zysk netto w wysokości 14.982.978,35 zł osiągnięty z roku obrotowym obejmującym okres od dnia 01.01.2022r do dnia 31.12.2022r wyłączyć od podziału i w całości przeznaczyć na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

#### 9.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji

W raportowanym okresie zdarzenia nie wystąpiły.

### 9.2. Akcje

Kapitał zakładowy JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31.12.2023r wynosił 173 000 000 zł (sto siedemdziesiąt trzy miliony złotych) i dzielił się na 69 200 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego JHM Development S.A. na 31 grudnia 2023r

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.

#### 9.2.1. 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

#### 9.2.2. Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji

##### Obligacje serii C

W dniu 30 czerwca 2020 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr X/2020 w sprawie dokonania przydziału 7 000 obligacji kuponowych niezabezpieczonych

na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 7,0 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji był dzień 30.06.2020r  
Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta. Oprocentowanie obligacji - zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki płatne w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 11, 12 i 13 okres odsetkowy Emitent był zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023r. Zbywalność obligacji nie podlegała żadnym ograniczeniom.

#### **Obligacje serii D**

W dniu 14 października 2020 roku Zarządu spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr XIV/2020 w sprawie dokonania przydziału 5 070 obligacji kuponowych niezabezpieczonych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 5,07 mln zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji był dzień 16.10.2020r  
Emisja obligacji nastąpiła w trybie oferty prowadzonej na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia 2017/1129 poprzez kierowanie Propozycji Nabycia do inwestorów kwalifikowanych oraz nie więcej niż 149 oznaczonych adresatów będących osobami fizycznymi lub prawnymi innymi niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu art. 2 lit. e) Rozporządzenia 2017/1129, tj. w sposób, który stanowi publiczną ofertę papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia 2017/1129, dla której nie ma obowiązku opublikowania prospektu. Środki pozyskane przez Emitenta z emisji Obligacji, pomniejszone o koszty i opłaty związane z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji Obligacji, zostały przeznaczone na finansowanie prowadzonych oraz planowanych projektów deweloperskich Emitenta, w tym także finansowanie zakupu gruntów pod nowe projekty deweloperskie Emitenta. Oprocentowanie obligacji - zmienne, oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki płatne w okresach kwartalnych. W dniach płatności odsetek przypadających na 10, 11 i 12 okres odsetkowy Emitent był zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 25% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 30.12.2023r. Zbywalność obligacji nie podlegała żadnym ograniczeniom.

Ze względu na tożsamość uprawnień związanych z własnością papierów wartościowych serii C i D oraz ich statusu w zakresie obrotu, obligacje serii C i serii D zostały zasymilowane i były notowane na platformie Catalyst razem pod jednym kodem ISIN.

Na dzień 30 czerwca 2023r. Emitent w ramach Przedterminowej Amortyzacji Obligacji dokonał wykupu 9.053 sztuk obligacji serii C i D. Łączna nominalna wartość wykupowanych Obligacji wyniosła 9.053 tys. PLN. Obligacje zostały wykupione przez Emitenta za cenę równą Kwocie Wykupu. Tym samym wszelkie zobowiązania Emitenta z tytułu emisji Obligacji serii C i D wygasły z dniem 30.06.2023r.

#### **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 17.12.2021r

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 uchylecia dyrektywy 2003/71/WE (oferta skierowana była wyłącznie do inwestorów kwalifikowanych). Zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji środki z emisji obligacji serii E 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 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 marżę. Odsetki będą płatne w okresach półrocznych. W dniach płatności odsetek przypadających na 17.12.2024r oraz 17.06.2025r, Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 10% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 17.12.2025r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

### **9.3. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy za rok 2023**

Na osiągnięte w 2023 roku wyniki finansowe Spółki wpływ miały następujące czynniki: wysoki poziom stóp procentowych w warunkach utrzymującej się wysokiej inflacji oraz pośrednie skutki prowadzonych w Ukrainie działań wojennych wywołanych przez Federację Rosyjską.

#### **Wpływ wojny w Ukrainie na działalność i wyniki JHM DEVELOPMENT S.A.**

Działania wojenne w Ukrainie w ocenie Zarządu Spółki nie miały bezpośredniego wpływu na działalność JHM DEVELOPMENT S.A. w omawianym okresie. Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terenie Polski, nie zatrudniała i nie zatrudnia obywateli Ukrainy, nie prowadziła wymiany handlowej z Ukrainą.

Wpływ wojny w Ukrainie na wyniki osiągnięte w roku 2023 miał natomiast charakter pośredni. Podobnie jak cała branża deweloperska na wyniki spółki negatywny wpływ miały spotęgowane wojną zjawiska inflacji, skokowy wzrost stóp procentowych, wahania kursów walut. Odbiło się to na dużym ograniczeniu zdolności kredytowej potencjalnych klientów Spółki i wpłynęło na zmniejszenie liczby podpisywanych umów przedwstępnych na mieszkania gotowe i lokale w budowie w okresie pierwszych trzech kwartałów 2023r.



Poza wymienionymi czynnikami o charakterze zewnętrznym na końcowe wyniki Spółki w roku 2023 miało jednorazowe zdarzenie dotyczące odpisu z tytułu utraty wartości udziałów w HAKAMORE Sp. z o. o. w wysokości 9 168 tys. zł. Odpis był wynikiem przeprowadzonego testu na utratę wartości, który wykazał spadek wartości udziałów w HAKAMORE Sp. z o. o. do wysokości możliwej do uzyskania wartości majątku polikwidacyjnego.

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

W prezentowanym okresie nie wystąpiło zjawisko sezonowości lub cykliczności w odniesieniu do prowadzonej działalności gospodarczej Spółki.

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

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

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

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

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

##### Czynniki wewnętrzne

- o dalszy rozwój działalności deweloperskiej realizowanej poprzez kontynuację prowadzonych projektów mieszkaniowych w Łodzi, Katowicach, Skierniewicach oraz Jastrzębiej Górze, a także uruchamianie nowych projektów;
- o sprzedaż produktów deweloperskich zakończonych w roku 2023 i latach poprzednich w Bydgoszczy, Gdańsku, Żyrardowie i Zakopanem,;
- 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 popyt w budownictwie mieszkaniowym,
- o kształtowanie się poziomu cen materiałów budowlanych i usług budowlanych,
- o poziom i warunki konkurencji,
- o dostępność i koszty kredytów inwestycyjnych,
- o polityka monetarna (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów, w szczególności kredytów hipotecznych),

- o polityka rządowa dotycząca budownictwa, w szczególności budownictwa mieszkaniowego, w tym programy pomocy państwa – program *Mieszkanie na Start*,
- 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 lokali mieszkalnych na rynku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie jest możliwe szczegółowe określenie skali skutków tych czynników na perspektywy działalności Emitenta.

## 9.6. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

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

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

Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 01.01.2023 do 31.12.2023 przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01.2023 – 31.12.2023r

Zarząd	
Regina Biskupska	Prezes Zarządu
Jerzy Mirgos	Wiceprezes Zarządu
Sławomir Siedlarski	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 01.01.2023 – 31.12.2023r

Rada Nadzorcza	
Kosonóg Wiesław	Przewodniczący Rady Nadzorczej (do 01.12.2023r)
Niewiadomski Radosław	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 28.02.2024r powołało do składu Rady Nadzorczej Spółki na czteroletnią kadencję Panią Annę Więzowską, a Uchwała Rady Nadzorczej z dn. 08.03.2024r powierzyła Pani Annie Więzowskiej funkcję Przewodniczącej Rady Nadzorczej.

Na dzień publikacji sprawozdania Rada Nadzorcza JHM DEVELOPMENT S.A. urzęduje w trzyosobowym składzie.

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

W raportowanym okresie zdarzenia nie wystąpiły.

### 9.9. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w Spółce, uzyskanego w okresie 01.01.2023r – 31.12.2023r przedstawia poniższa tabela .

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących JHM DEVELOPMENT S.A. w oku 2023 i 2022

Kluczowy personel	Wynagrodzenia		Uwagi
	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.12.2022	
Zarząd	1 680	1 726	W tym wynagrodzenie z tyt. świadczenie usług przygotowania projektów inwest. 228,3 tys. zł
Rada Nadzorcza	53	69	
<b>RAZEM</b>	<b>1 732</b>	<b>1 795</b>	

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

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

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

### 9.13. Pracownicy

Wielkość średniego zatrudnienia w JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie 01.01 – 31.12.2023r przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Średnie zatrudnienie w JHM DEVELOPMENT S.A.

Struktura zatrudnienia	W przeliczeniu na pełne etaty	
	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Pracownicy nieprodukcyjni	29	31
Pracownicy produkcyjni	0	0
Osoby współpracujące	16	15
<b>Razem</b>	<b>45</b>	<b>46</b>

W Spółce nie działają związki zawodowe i nie obowiązują w niej zakładowe układy zbiorowe pracy. W Spółce w okresie od 01.01.2023r do dnia 31.12.2023r nie zanotowano i nie prowadzi się aktualnie spraw związanych z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niezdolności do pracy, rozwiązania umowy o pracę, naruszenia obowiązków ustawowych lub z tytułu odpowiedzialności za cudze czyny. Spółka wypełnia wszelkie przewidziane przez przepisy prawa pracy obowiązki pracodawcy wobec zatrudnionych pracowników.

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

W dniu 07 lutego 2023 roku Rada Nadzorcza Emitenta, działając na podstawie § 27 ust. 2 lit. g) Statutu Spółki podjęła uchwałę nr II/2023 w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania i przeglądu sprawozdań finansowych Emitenta sporządzanych za kolejne lata obrotowe 2023 i 2024.

Zgodnie z wyborem dokonany przez Radę Nadzorczą badań oraz przeglądów sprawozdań finansowych Emitenta będzie dokonywać firma audytorska BGGM Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ul. Ratuszowej 11, 03-450 Warszawa, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 3489.

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

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	w tys. PLN	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2023 do 31.12.2023	od 01.01.2022 do 31.12.2022
Wynagrodzenie z tytułu sprawozdania finansowego	30	32
Wynagrodzeni z tytułu przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego	18	20
Pozostałe usługi		
<b>Razem</b>	<b>48</b>	<b>53</b>

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

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

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

### **9.16. Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania 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.

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

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

Spółka zarządza ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych również poprzez śledzenie na bieżąco zmian wymaganych przez przepisy i regulacje zewnętrzne odnoszących się do wymogów sprawozdawczych spółek emitentów papierów wartościowych (w przypadku spółki JHM DEVELOPMENT - obligacji) i przygotowywanie się do ich wprowadzenia ze znacznym wyprzedzeniem czasowym.

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.

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 31 grudnia 2023 roku nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych sprawozdań finansowych.

W dniu 18.12.2009r Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. (której spółka JHM DEVELOPMENT S.A. jest prawnym następcą) Uchwałą 8/2009 przyjęło Międzynarodowe

Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki jako należącej do grupy kapitałowej MIRBUD od dnia 01.01.2010r

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

Według stanu na dzień 31.12.2023r 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.

### **9.18. 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.

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

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

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

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

### **9.21. 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.

### **9.22. 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 postanowienia Regulaminu Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A..

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

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

powyżej, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem.

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

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

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

Zgodnie z § 3 Regulaminu Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd Spółki. Osoba otwierająca obrady czyni to o godzinie i w miejscu podanym w ogłoszeniu. Osoba uprawniona do otwarcia Walnego Zgromadzenia przeprowadza wybór Przewodniczącego Zgromadzenia. Może ona w tym celu podejmować decyzje porządkowe i zarządzać 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 przedstawicieli ustawowych i pełnomocników z podaniem ilości akcji i przypadających na nie głosów. Każdy uprawniony do udziału w Walnym Zgromadzeniu winien podpisać się na liście obecności, przedstawiciele ustawowi i pełnomocnicy uprawnionych akcjonariuszy winni złożyć oryginały pełnomocnictw na piśmie lub kopie pełnomocnictw uwierzytelnione notarialnie. Lista obecności jest dostępna do wglądu przez cały czas obrad Walnego Zgromadzenia. Na listę obecności należy wpisać akcjonariusza lub jego przedstawiciela, pominiętego w liście akcjonariuszy, jeżeli przybył on na Walne Zgromadzenie i wykaże, że przysługuje mu prawo uczestnictwa w obradach. Podobnie należy uzupełnić listę, jeżeli już po jej podpisaniu przez



Przewodniczącego zgłoszą się następnymi akcjonariusze uprawnieni do udziału w Walnym Zgromadzeniu. W razie gdy osoba uczestnicząca w Walnym Zgromadzeniu opuści obrady lub akcjonariuszowi wpisanemu na listę odmówi się prawa udziału w Walnym Zgromadzeniu wobec stwierdzenia braku jego uprawnień - listę należy odpowiednio sprostować przez wykreślenie tej osoby. Po każdej zmianie w składzie uczestników Walnego Zgromadzenia Przewodniczący ponownie podpisuje listę obecności. Celem dodatkowego sprawdzenia listy obecności Walne Zgromadzenie może powołać komisję w składzie co najmniej trzyosobowym. Jeśli z wnioskiem takim wystąpią akcjonariusze posiadający jedną dziesiątą akcji kapitału akcyjnego reprezentowanego na Walnym Zgromadzeniu komisja musi być powołana. Od decyzji komisji przysługuje zainteresowanemu akcjonariuszowi odwołanie do Walnego Zgromadzenia.

Zgodnie z § 6 Regulaminu, głosowanie na Walnym Zgromadzeniu jest jawne. Głosowanie tajne musi być przeprowadzone w sprawach wyboru i odwołania Członków Rady Nadzorczej, wyboru wszystkich innych osób wybieranych przez Walne Zgromadzenie, pociągnięcia do odpowiedzialności członków władz spółki lub likwidatorów, w sprawach osobistych w tym udzielenia Członkom Zarządu zezwolenia na uczestniczenie w spółce konkurencyjnej, w przypadku gdy żądanie przeprowadzenia tajnego głosowania zgłosi chociażby jeden uczestnik Walnego Zgromadzenia. Walne zgromadzenie może powziąć uchwałę o uchyleniu tajności głosowania w sprawach dotyczących wyboru komisji powoływanej przez walne zgromadzenie. W skład komisji mogą wchodzić osoby spoza uczestników Walnego Zgromadzenia. W razie zaistnienia prawnych podstaw dokonania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania grupami, zgodnie z § 7 Regulaminu, Walne Zgromadzenie dokona powyższego, z zastrzeżeniem, że inicjatywa w tworzeniu poszczególnych grup należy tylko i wyłącznie do akcjonariuszy. Akcjonariusze określą minimum akcji potrzebnych do utworzenia oddzielnej grupy (iloraz liczby akcji reprezentowanych na Walnym Zgromadzeniu i liczby Członków Rady Nadzorczej do obsadzenia), utworzą oddzielną grupę (grupy) uprawnioną (e) do dokonania wyboru Członka (ów) Rady Nadzorczej oraz ustalą liczbę Członków Rady Nadzorczej, których wybór leży w kompetencji poszczególnych grup. Każda wyodrębniona grupa, dokona wyboru Członka Rady Nadzorczej uprzednio dokonując wyboru Przewodniczącego grupy i Komisji Skrutacyjnej, sporządzenia odrębnej listy obecności dla danej grupy wyborców (akcjonariuszy), podpisania listy obecności w grupie przez Przewodniczącego grupy, zgłoszenia kandydatur na Członka Rady Nadzorczej w grupie, głosowania tajnego, w sprawie wyboru Członka Rady Nadzorczej przez grupę, ustalenia wyniku wyborów w grupie przez Komisję Skrutacyjną, oraz przekazaniu uchwały w sprawie wyboru Członka (ów) Rady Nadzorczej przez grupę Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ogłosi treść uchwał podjętych przez grupy, oraz ustali liczbę Członków Rady, których wyboru dokonają akcjonariusze uprawnieni do uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu - którzy nie weszli w skład żadnej z oddzielnych grup, uprawnionych do wyboru Członków Rady Nadzorczej. Pozostali akcjonariusze, obecni na Walnym Zgromadzeniu (którzy nie utworzyli oddzielnej grupy) dokonają w głosowaniu tajnym, wyboru pozostałych Członków Rady Nadzorczej. Uchwały dot. powołania Członków Rady Nadzorczej przez oddzielne grupy, oraz przez pozostałych akcjonariuszy wymagają zaprotokołowania przez notariusza.

Uchwały Walnego Zgromadzenia są protokołowane. Protokół Walnego Zgromadzenia sporządza notariusz w formie aktu notarialnego. Niedopełnienie tego obowiązku skutkuje bezwzględną nieważnością uchwał. Do protokołu należy dołączyć dowody zwołania Walnego Zgromadzenia i proponowanego porządku obrad, podpisaną przez uczestników Walnego Zgromadzenia i Przewodniczącego listę obecności, pełnomocnictwa i inne dokumenty złożone przez przedstawicieli akcjonariuszy. Niezależnie od protokołu notarialnego Przewodniczący Walnego Zgromadzenia może zarządzić sporządzenie pełnego protokołu Walnego Zgromadzenia rejestrującego w sposób całościowy przebieg Walnego Zgromadzenia i treść poszczególnych wypowiedzi. Protokół sporządza wybrany przez Walne Zgromadzenie Sekretarz. Protokoły ze wszystkich Walnych Zgromadzeń włącza się do

księgi protokołów prowadzonej przez Zarząd. Każdy akcjonariusz nawet nie uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu może przeglądać księgę protokołów Walnych Zgromadzeń i żądać wydania odpisów całości lub części protokołów, za odpłatnością.

### **9.23. 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 2023 Zarząd pełnił swoje obowiązki w podanym poniżej składzie:

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

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

- 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 przekraczającej 5% kapitałów własnych Spółki za ostatni zbadany rok obrotowy Spółki, wymaga uzyskania zgody Rady Nadzorczej.

Wcześniejszej akceptacji Rady Nadzorczej wymaga także decyzja Zarządu w sprawie:

- 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.

### **9.24. 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 2023 Rada Nadzorcza pełniła swoje obowiązki w następującym składzie:

Wiesław Kosonóg	- Przewodniczący Rady Nadzorczej (do 01.12.2023r)
Radosław Niewiadomski	- Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Agnieszka Bujnowska	- Sekretarz 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 XIV/2013 z dnia 28 września 2013r 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 raz w każdym kwartale roku obrotowego. Zgodnie z § 26 Statutu posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący Rady. 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 lub członek Rady Nadzorczej. Przewodniczący zwołuje posiedzenie Rady terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania wniosku.

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 bez ważnych powodów nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, którego dotyczy. Wymogu powyższego nie stosuje się, gdy obecni są wszyscy członkowie Rady i wyrażą oni zgodę na zmianę lub uzupełnienie porządku obrad, a także, gdy podjęcie określonych działań przez Radę jest konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą.

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

Uchwały Rady mogą być powzięte jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. Głosowanie na posiedzeniach Rady jest jawne chyba, że którykolwiek z członków Rady zażąda głosowania tajnego lub uchwałą 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 Zastępcy Przewodniczącego 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 połowa członków Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza może delegować swoich członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności nadzorczych, ustanawiać doraźny lub stały komitet.

Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do stałego pełnienia nadzoru lub komitet Rady Nadzorczej powinien składać Radzie, co najmniej raz w każdym kwartale informacji o podejmowanych czynnościach nadzorczych oraz ich wynikach.

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

- a) powoływanie i odwoływanie 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) (skreślony),
- 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 powiązanimi 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) ocena sprawozdań finansowych zarówno, co do zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,
- i) ocena sprawozdań Zarządu z działalności Spółki a także grupy kapitałowej oraz wniosków Zarządu co do podziału zysku lub pokrycia strat,
- j) sporządzanie oraz składanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu corocznego sprawozdania za ubiegły rok (sprawozdanie Rady Nadzorczej),
- 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.

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.

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

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.

Komitet Audytu Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. działając w roku 2018 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 sprawozdania finansowego Spółki 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;

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

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

Firma audytorska przeprowadzającą 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 diligence*) w zakresie kondycji ekonomiczno-finansowej;
  - 2) usługi wydawania listów poświadczających wykonywane w związku z prospektem emisyjnym badanej jednostki, przeprowadzane zgodnie z krajowym standardem usług pokrewnych i polegające na przeprowadzaniu uzgodnionych procedur;
  - 3) usługi atestacyjne w zakresie informacji finansowych pro forma, prognoz wyników lub wyników szacunkowych, zamieszczane w prospekcie emisyjnym badanej jednostki;
  - 4) badanie historycznych informacji finansowych do prospektu, o którym mowa w rozporządzeniu Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 r wykonującym dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów emisyjnych oraz rozpowszechniania reklam;
  - 5) weryfikacja pakietów konsolidacyjnych;
  - 6) potwierdzanie spełnienia warunków zawartych umów kredytowych na podstawie analizy informacji finansowych pochodzących ze zbadanych przez daną firmę audytorską sprawozdań finansowych;
  - 7) usługi atestacyjne w zakresie sprawozdawczości dotyczącej ładu korporacyjnego, zarządzania ryzykiem oraz społecznej odpowiedzialności biznesu;
  - 8) usługi polegające na ocenie zgodności informacji ujawnianych przez instytucje finansowe i firmy inwestycyjne z wymogami w zakresie ujawniania informacji dotyczących adekwatności kapitałowej oraz zmiennych składników wynagrodzeń;
  - 9) poświadczenia dotyczące sprawozdań lub innych informacji finansowych przeznaczonych dla organów nadzoru, rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego spółki lub właścicieli, wykraczające poza zakres badania ustawowego i mające pomóc tym organom w wypełnianiu ich ustawowych obowiązków.
2. Zlecenie dodatkowych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych na rzecz firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych lub podmiotu powiązanego z tą firmą audytorską lub członka jej sieci może nastąpić jedynie po przeprowadzeniu przez Komitet Audytu JHM DEVELOPMENT S.A. oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, w szczególności oceny czy świadczona usługa ma istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe.
3. Przed udzieleniem zlecenia na świadczenie dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych, Zarząd JHM DEVELOPMENT S.A. jest zobowiązany do przedłożenia 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 członek jej sieci.

4. Przed przyjęciem zlecenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdania finansowego JHM DEVELOPMENT S.A., podmiot powiązany z tą firmą audytorską oraz członek 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 sprawozdanie finansowe Spółki 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

Sprawozdanie zostało sporządzone i zatwierdzone do publikacji dnia 29.03.2023r.

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