



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026**



SPIS TREŚCI

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
2.	KLUCZOWE INFORMACJE O SPÓŁCE JHM DEVELOPMENT S.A.	5
2.1.	Opis Spółki i przedmiot działalności.....	5
2.1.1.	Podstawowe dane Spółki.....	5
2.1.2.	Przedmiot działalności.....	6
2.2.	Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD.....	6
2.3.	Podmioty zależne.....	7
3.	DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A.....	8
3.1.	Charakterystyka działalności Spółki.....	8
3.1.1.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw	8
3.1.2.	Odbiorcy.....	8
3.1.3.	Dostawcy	9
3.1.4.	Sezonowości lub cykliczności działalności	9
4.	SYTUACJA FINANSOWA JHM DEVELOPMENT S.A.....	9
4.1.	Wpływ kluczowych czynników i zdarzeń na wynik finansowy Spółki w pierwszym półroczu 2026.....	9
4.2.	Omówienie wybranych pozycji Sprawozdania Finansowego Spółki za pierwsze półrocze 2026 r.....	11
4.2.1.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	11
4.2.2.	Sytuacja majątkowa	13
4.2.3.	Sytuacja płynnościowa	14
4.3.	Zarządzanie zasobami finansowymi	15
4.4.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy	16
4.5.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie za pierwsze półrocze 2026 roku a wcześniej publikowanymi prognozami wyników	17
5.	ROZWÓJ SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A.....	17
5.1.	Perspektywy rozwoju działalności w latach 2026-2028.....	17
5.2.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju oraz bieżącej działalności Spółki	18
6.	CZYNNIKI RYZYKA.....	19
6.1.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów	20
6.2.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów	20
6.3.	Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej.....	20
6.4.	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	20
6.5.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej.....	21
6.6.	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego.....	21
6.7.	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	21
6.8.	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty	

budowlane.....	22
6.9. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju.....	22
6.10. Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi.....	23
6.11. Ryzyko związane z konkurencją – deweloperzy.....	23
6.12. Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej.....	24
6.13. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich.....	24
6.14. Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.....	25
6.15. Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań.....	25
6.16. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska.....	26
6.17. Ryzyko utraty wartości udziałów Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.....	26
6.18. Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki.....	26
6.19. Ryzyka związane z konfliktem zbrojnym na Bliskim Wschodzie.....	26
7. INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCZKACH I INNYCH INSTRUMENTACH DŁUŻNYCH.....	27
7.1. Kredyty i pożyczki.....	27
7.2. Pożyczki udzielone.....	28
7.3. Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji.....	28
7.4. Poręczenia i gwarancje.....	29
7.5. Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji.....	29
8. ZNACZĄCE UMOWY.....	29
8.1. Umowa ubezpieczenia.....	29
8.2. Umowy o roboty budowlane.....	29
8.3. Umowy związane z nabyciem gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie.....	29
9. ISTOTNE TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE.....	29
10. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	30
11. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....	30
11.1. Akcjonariat.....	30
11.1.1. Akcje.....	30
11.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji.....	31
11.1.3. Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej.....	31
11.1.4. Informacja o wypłaconych dywidendach.....	31
11.1.5. Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	31
11.1.6. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień.....	32
11.1.7. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu.....	32
11.1.8. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych.....	32
11.2. Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających.....	32
11.2.1. Skład osobowy Zarządu.....	32

11.2.2. Skład osobowy Rady Nadzorczej.....	32
11.2.3. 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.	33
11.2.4. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących.....	33
11.2.5. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi.....	33
11.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	33
11.4. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych.....	33
11.5. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki.....	33
11.6. Pracownicy.....	33
11.7. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....	34
11.8. Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	34
11.9. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	34
12. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI.....	35

1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w szczególności w zgodności z MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2025.755 z dnia 2025.06.10), a także zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania rocznego sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę 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.

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

2. KLUCZOWE INFORMACJE O SPÓŁCE JHM DEVELOPMENT S.A.

2.1. Opis Spółki i przedmiot działalności

2.1.1. Podstawowe dane Spółki



Nazwa	JHM DEVELOPMENT S.A.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	836-181-24-27
REGON	100522155
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18A; 96-100 Skierniewice
Telefon	+48 (46) 833-95-89
Poczta elektroniczna	sekretariat@jhmdevelopment.pl
Strona internetowa	www.jhmdevelopment.pl

JHM DEVELOPMENT S.A. to polska firma deweloperska realizująca inwestycje mieszkaniowe i komercyjne na terenie całego kraju. Spółka powstała 27 maja 2008 r. jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 3299/2008. Na mocy uchwały Zgromadzenia Wspólników Spółki podjętej 24 listopada 2010 r. została przekształcona w spółkę akcyjną. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował Spółkę JHM Development S.A. w dniu 10 grudnia 2010 r.

W okresie od 9 sierpnia 2011 r. do 28 lipca 2020 r. akcje Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. były notowane na rynku regulowanym GPW w Warszawie S.A. Z uwagi jednak na wprowadzenie swoich papierów dłużnych – obligacji, do Alternatywnego Systemu Obrotu w ramach rynku Catalyst, Spółka podlega określonym obowiązkom informacyjnym.

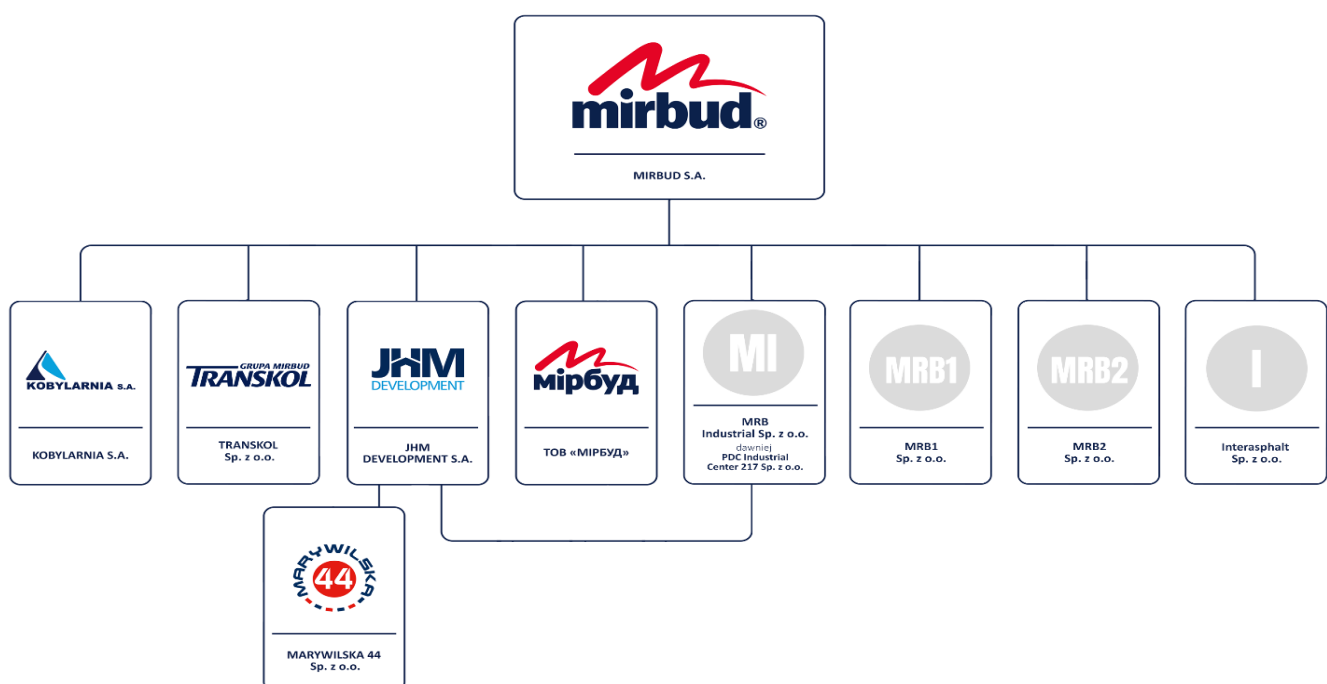
2.1.2. Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki według Polskiej Klasyfikacji Działalności są:

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

2.2. Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD

Jedynym akcjonariuszem Spółki jest Spółka MIRBUD S.A. posiadająca 100% akcji. JHM DEVELOPMENT S.A. jest częścią Grupy Kapitałowej MIRBUD, w skład której wchodzi spółki:



- **MIRBUD S.A.** (budownictwo kubaturowe, obiekty użyteczności publicznej i in.),
- **JHM DEVELOPMENT S.A.** (działalność deweloperska),
- **MARYWILSKA 44 sp. z o.o.** (wynajem powierzchni komercyjnych),
- **KOBYLARNIA S.A.** (inżynieria i budownictwo dróg i mostów),
- **TOB «МІРБУД»** (budownictwo kubaturowe, obiekty użyteczności publicznej)
- **MRB INDUSTRIAL Sp. z o. o.** (wynajem powierzchni komercyjnych),
- **Transkol Sp. z o. o.** (budownictwo specjalistyczne),
- **MRB1 Sp. z o.o.** (budownictwo kubaturowe, obiekty użyteczności publicznej)
- **MRB2 Sp. z o.o.** (budownictwo drogowe i autostradowe)
- **Interasphalt Sp. z o.o.** (budownictwo drogowe)

2.3. Podmioty zależne



Nazwa	MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.
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
Poczta elektroniczna	sekretariat@marywilska44.com
Strona internetowa	www.marywilska44.com

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

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

3. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A.

3.1. Charakterystyka działalności Spółki

JHM DEVELOPMENT S.A. jest polską spółką deweloperską prowadzącą działalność na rynku mieszkaniowym w skali ogólnokrajowej. Od ponad 18 lat konsekwentnie realizujemy projekty deweloperskie, aktywnie kształtując przestrzeń miejską i podnosząc standard życia lokalnych społeczności.

Misją JHM DEVELOPMENT S.A. jest tworzenie nowoczesnych, komfortowych i bezpiecznych miejsc do życia i pracy. Projektujemy osiedla przyjazne mieszkańcom oraz infrastrukturę komercyjną odpowiadającą na potrzeby lokalnych społeczności, kierując się zasadą odpowiedzialnego i zrównoważonego rozwoju.

Spółka koncentruje swoją działalność przede wszystkim na realizacji projektów mieszkaniowych w dużych miastach liczących powyżej 300 tys. mieszkańców oraz w miastach średniej wielkości, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie największych aglomeracji. Działalność prowadzona jest na rynkach charakteryzujących się wysokim potencjałem sprzedażowym i sprzyjającymi warunkami do realizacji inwestycji o satysfakcjonującej rentowności.

Przy wyborze lokalizacji nowych projektów Spółka kieruje się kluczowymi czynnikami determinującymi opłacalność inwestycji, takimi jak:

- poziom cen powierzchni mieszkalnej,
- możliwości finansowe mieszkańców i wynikający z nich popyt na lokale mieszkalne,
- dostępność gruntów umożliwiających realizację projektów deweloperskich.

Spółka realizuje projekty małe i średnie w formie jednego zadania inwestycyjnego, natomiast inwestycje duże prowadzone są etapowo, w zależności od osiągniętego poziomu sprzedaży. Rozpoczęcie kolejnych etapów następuje po uzyskaniu minimum 50% sprzedaży lokali mieszkalnych, co zapewnia bezpieczeństwo finansowe przedsięwzięć oraz utrzymanie właściwej płynności finansowej.

W ciągu 18 lat działalności JHM DEVELOPMENT S.A. zrealizowała 46 projektów obejmujących niemal 5,3 tys. lokali o łącznej powierzchni ponad 280 tys. m² PUM.

Aktualny pipeline projektów w ramach gruntów własnych przekracza 430 tys. PUM i 8 000 lokali mieszkalnych z czego ponad 80% to projekty zlokalizowane w Poznaniu, Bydgoszczy, Łodzi oraz Katowicach

3.1.1. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

Spółka prowadzi działalność gospodarczą na terytorium całej Polski w miastach różnej wielkości co pozwala na uodpornienie Spółki na wahania w ramach poszczególnych obszarów rynku.

3.1.2. 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.



3.1.3. 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 i inżynierskie oraz podmioty wykonujące usługi dodatkowe, np. marketingowe, jak również banki i inne instytucje finansowe udzielające finansowania projektowego. W każdej z ww. działalności funkcjonuje na polskim rynku znaczna konkurencja. Dobór partnerów odbywa się po analizie oferty, doświadczenia i historii dotychczasowej współpracy, z uwzględnieniem warunków rynkowych. Głównym dostawcą usług pozostają podmioty świadczące usługi generalnego wykonawstwa – na cztery realizowane (w budowie) przedsięwzięcia deweloperskie, każde z nich było realizowane przez innego generalnego wykonawcę.

3.1.4. Sezonowości lub cykliczności działalności

W prezentowanym okresie nie wystąpiło zjawisko sezonowości lub cykliczności w odniesieniu do prowadzonej działalności gospodarczej Spółki. Wyniki Spółki uzależnione są głównie od terminów realizacji inwestycji deweloperskich i przekazywania mieszkań nabywcom.

4. SYTUACJA FINANSOWA JHM DEVELOPMENT S.A.

4.1. Wpływ kluczowych czynników i zdarzeń na wynik finansowy Spółki w pierwszym półroczu 2026.

W pierwszym półroczu 2026 roku na krajowym rynku mieszkaniowym obserwowano poprawę nastrojów oraz wzrost popytu wspierany przez zwiększoną aktywność nabywców. W tych warunkach JHM DEVELOPMENT S.A. utrzymała satysfakcjonujące tempo sprzedaży, korzystając z dywersyfikacji geograficznej działalności oraz koncentracji na projektach realizowanych w najbardziej perspektywicznych lokalizacjach. Istotnym czynnikiem wspierającym wyniki sprzedażowe pozostawał atrakcyjny miks produktowy, odpowiadający na oczekiwania klientów pod względem jakości, funkcjonalności i poziomu cen.

W grudniu 2025 roku Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie inwestycji w Mszczonowie, obejmującej 167 lokali o powierzchni 7 743 m² PUM. Choć realizacja projektu została formalnie zakończona pod koniec poprzedniego roku, to w pierwszej połowie 2026 rozpoczął się zasadniczy etap odbiorów i przenoszenia własności lokali. Przeniesienia te umożliwiły rozpoznanie przychodów ze sprzedaży, co istotnie wpłynęło na wynik półrocza.

W maju 2026 roku Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie inwestycji w Skierniewicach (Armii Krajowej II), obejmującej 200 lokali o powierzchni 9 277 m² PUM. Podobnie jak w Mszczonowie, rozpoczęte przenoszenia własności lokali stały się ważnym źródłem przychodów, wzmacniając dynamikę operacyjną Spółki i potwierdzając rosnącą skalę działalności w pierwszym półroczu.

Równolegle Spółka generowała stabilne przychody ze sprzedaży lokali w projektach zakończonych w poprzednich latach — m.in. w Jastrzębiej Górze, Gdańsku, Bydgoszczy, Katowicach, Łodzi i Zakopanem. Szeroki portfel gotowych inwestycji pełnił rolę bezpiecznego zaplecza sprzedażowego, wspierając bieżące wyniki i zapewniając płynność operacyjną w okresie przejściowym między kolejnymi etapami realizacji nowych projektów.

Na koniec czerwca 2026 roku Spółka realizowała cztery projekty deweloperskie: w Skierniewicach, Żyrardowie, Koninie oraz Jastrzębiej Górze (II etap). Łącznie obejmują one 511 lokali o powierzchni około 24

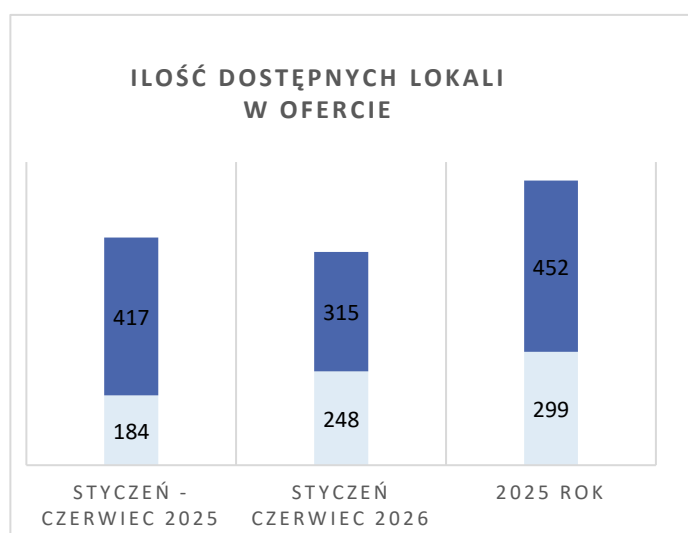
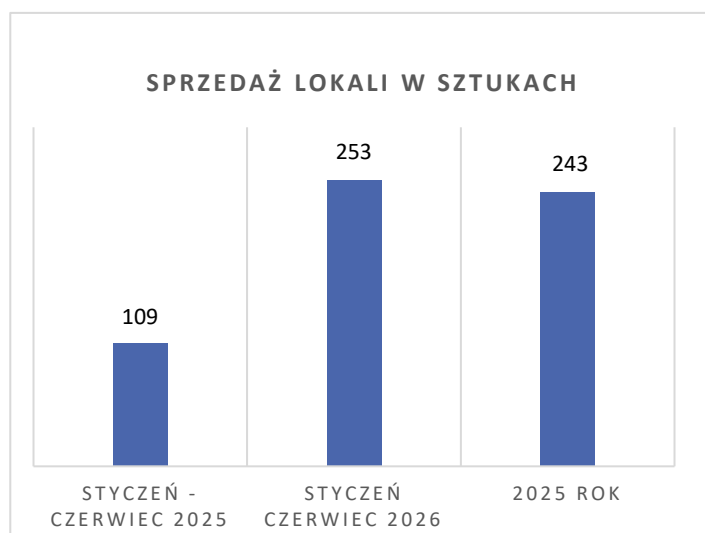
tys. m² PUM, a ich zakończenie planowane jest na rok 2027. Projekty te stanowią trzon przyszłej sprzedaży i zapewniają ciągłość działalności operacyjnej, wzmacniając stabilność portfela na kolejne lata.

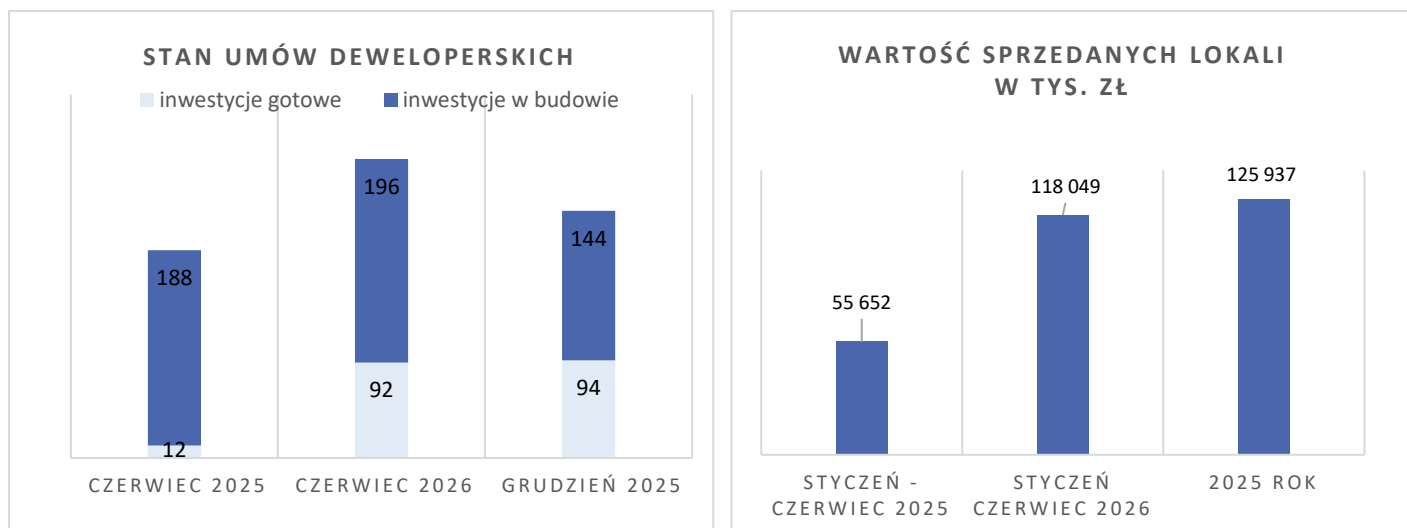
W kwietniu 2026 roku Spółka dokonała sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w Starachowicach, która dotychczas generowała stabilne przychody z najmu. Transakcja ta zmieniła strukturę aktywów i uwolniła kapitał przeznaczony na rozwój projektów deweloperskich o wyższej rentowności, zwiększając efektywność wykorzystania zasobów.

Pierwsze półrocze było również okresem istotnego wzmocnienia banku ziemi. W styczniu Spółka nabyła nieruchomość Malta w Poznaniu o powierzchni ponad 12 ha, a w kwietniu — teren o powierzchni 1,44 ha w Koninie. Równolegle kontynuowano przygotowanie projektów obejmujących około 9 000 mieszkań, znajdujących się na różnych etapach — od prac planistycznych po procedury administracyjne związane z uzyskaniem pozwoleń na budowę. Tak szeroki pipeline inwestycji stanowi podstawę rozwoju Spółki w perspektywie kolejnych lat.

W najbliższych miesiącach Spółka planuje rozpoczęcie budowy czterech kolejnych projektów: w Bydgoszczy, Poznaniu, Skierniewicach oraz Mszczonowie (etap II). Łącznie obejmą one 759 lokali o powierzchni ponad 40 tys. m² PUM, co znacząco zwiększy skalę działalności operacyjnej i wzmocni potencjał sprzedażowy w latach 2028–2029.

W pierwszym półroczu 2026 roku Spółka przeniosła własność 253 lokali — ponad dwukrotnie więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego, co wynikało z realizacji sprzedaży mieszkań w dwóch zakończonych projektach mieszkaniowych. Na koniec czerwca portfel podpisanych umów deweloperskich obejmował 92 umowy dla lokali oddanych do użytkowania oraz 196 umów dla inwestycji w budowie. Spółka na koniec II kwartału dysponowała również 248 lokalami gotowymi oraz 315 lokalami w budowie dostępnymi do sprzedaży. Tak ukształtowany portfel stanowi stabilną podstawę sprzedaży i sprzyja przewidywalności wyników w kolejnych okresach.





Wyniki pierwszego półrocza 2026 są efektem współdziałania kilku kluczowych czynników: sprzedaży lokali z posiadanego portfela, przeniesienia własności w zakończonych inwestycjach w Mszczonowie i Skierniewicach oraz stabilnego postępu prac w realizowanych projektach. Spółka wchodzi w drugą połowę roku z silnym zapleczem gruntowym, szerokim pipeline’em inwestycji i rosnącym wolumenem przeniesień własności — fundamentem dalszego wzrostu skali działalności i wyników finansowych.

4.2. Omówienie wybranych pozycji Sprawozdania Finansowego Spółki za pierwsze półrocze 2026 r.

4.2.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Strukturę przychodów ze sprzedaży oraz rentowności wg segmentów działalności Spółki w pierwszej połowie 2026 roku w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku przedstawiają poniższe tabele:

Tabela. Przychody ze sprzedaży wg segmentów działalności (tys. zł)

Wyszczególnienie	01.01.- 30.06.2026	Struktura sprzedaży	01.01.- 30.06.2025	Struktura sprzedaży
Działalność deweloperska	118 049	99%	55 652	98%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	571	0%	1 079	2%
Działalność pozostała	233	0%	0	0%
RAZEM	118 853	100%	56 732	100%

Główny udział w strukturze sprzedaży wg wydzielonych segmentów rynkowych ma działalność deweloperska, stanowiąca 99% sprzedaży ogółem. Przychody ze sprzedaży usług wynajmu nie odgrywają istotnej roli w strukturze przychodów Spółki i stanowiły przychody z najmu głównie z nieruchomości w Starachowicach.

Tabela. Wynik na sprzedaży wg segmentów działalności (tys. zł)

Wyszczególnienie	01.01.- 30.06.2026	Rentowność sprzedaży	01.01.- 30.06.2025	Rentowność sprzedaży
Działalność deweloperska	37 587	32%	19 937	36%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	466	82%	604	56%
Działalność pozostała	233	-	0	0%
RAZEM	38 286	32%	20 541	36%

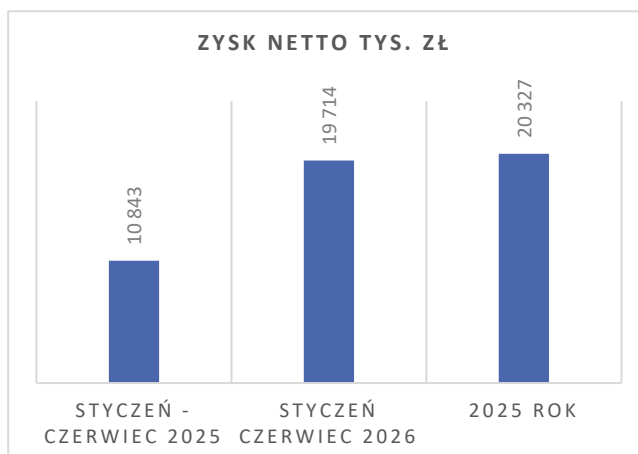
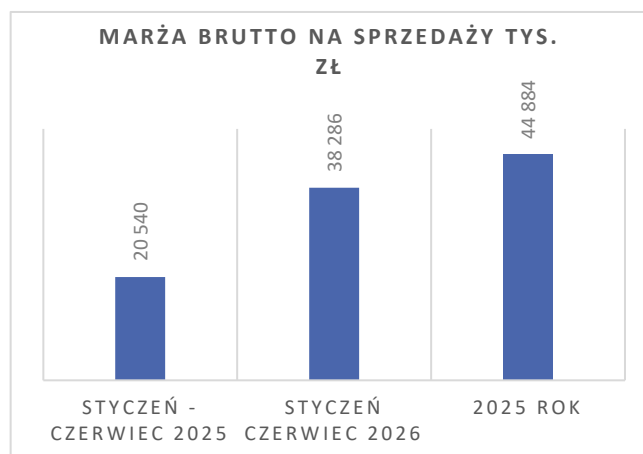


Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów (tys. zł)

Wyszczególnienie	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	118 853	56 732	62 122	110%
Zysk na sprzedaży	38 286	20 540	17 746	86%
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej i inwestycyjnej	-10 409	-7 447	-2 962	40%
Zysk operacyjny EBIT	30 464	16 701	13 763	82%
Wynik na działalności finansowej	-3 575	134	-3 709	-2762%
Zysk przed opodatkowaniem	19 714	10 843	8 871	82%
Podatek dochodowy	-4 589	-2 385	-2 204	92%
Zysk netto	19 714	10 843	8 871	82%

**32% WYSOKA MARŻA
BRUTTO ZE SPRZEDAŻY**



**19,7 MLN ZŁ ZYSKU
NETTO**

4.2.2. Sytuacja majątkowa

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Spółki wg stanu na dzień 30.06.2026 r. i 31.12.2025 r.

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	70 775	120 639	-49 865	-41%
Rzeczowe aktywa trwałe	10 176	10 585	-409	-4%
Nieruchomości inwestycyjne	23 084	37 935	-14 851	-39%
Wartości niematerialne	35	56	-21	-37%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	35 826	70 057	-34 231	-49%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	1 398	1 824	-426	-23%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	256	182	74	41%
Aktywa obrotowe, w tym:	887 043	487 816	399 227	82%
Zapasy	792 313	391 007	401 306	103%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	0	1 653	-1 653	-
Należności handlowe i pozostałe należności	20 587	40 069	-19 482	-49%
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	0	0	0	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72 128	54 147	17 981	33%
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	2 015	938	1 077	115%
AKTYWA RAZEM	957 817	608 455	349 363	57%

Powyższa tabela przedstawia wartości i zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych aktywów Spółki. W pierwszej połowie 2026 roku odnotowano istotny wzrost wartości aktywów Spółki o +349 363 tys. zł tj. +57%, co głównie wynikało z nabycia na początku roku istotnej z punktu widzenia aktywów nieruchomości pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe. W dniu 29.01.2026 r. Spółka zawarła umowę zakupu gruntu pod realizację inwestycji mieszkaniowej o powierzchni ponad 12 ha położonej w jednej z najbardziej atrakcyjnych części Poznania – **obok term i jeziora Maltańskiego**. Nieruchomość ta stanowi kluczowy element długoterminowej strategii rozwoju Spółki. Chłonność terenu zgodnie z przyjętym przez Miasto Poznań w grudniu 2025 r. Planem Ogólnym to 100 – 120 tys PUM. Płatność za nieruchomość została rozłożona na **okres kilku lat**.

Rozłożona struktura płatności pozwala Spółce na elastyczne zarządzanie kapitałem oraz dopasowanie wydatków do harmonogramu realizacji inwestycji oraz bieżącej zdolności płatniczej Spółki.

Zmniejszenie wartości pozycji „Aktywa finansowe długoterminowe” o 34 321 tys. zł wynikało ze zbycia 700 000 udziałów własnych w spółce Marywilka 44 sp. z o.o. w celu ich umorzenia.

Tabela: Wybrane pozycje pasywów Spółki wg stanu na dzień 30.06.2026 r. i 31.12.2025 r.

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	440 200	420 485	19 714	5%
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	421 296	81 556	339 740	417%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 759	1 874	-114	-6%
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	294	345	-51	-15%

Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałe zobowiązania)	100 044	77 138	22 906	30%
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	319 199	2 200	316 999	14412%
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	96 322	106 414	-10 092	-9%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	3 627	1 863	1 764	95%
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałe zobowiązania)	4 855	867	3 987	460%
Zobowiązania handlowe i pozostałe	86 602	103 684	-17 081	-16%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 238	0	1 238	
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	0	0	0	0%
PASYWA RAZEM	957 817	608 455	349 363	57%

Powyższa tabela przedstawia wartości i zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych pasywów Spółki. W 2026 roku odnotowano wzrost wartości pasywów Spółki o +349 363 tys. zł tj. +57%, głównie na skutek zwiększenia wartości długoterminowych zobowiązań finansowych i handlowych, co bezpośrednio wynika z wyżej opisanej transakcji nabycia nieruchomości w Poznaniu z harmonogramem płatności rozłożonym na okres kilku lat.

Kapitały własne Spółki wzrosły o +19 714 tys. zł co jest bezpośrednim efektem osiągniętych w pierwszej połowie 2026 roku wyników finansowych (zysk netto +19 714 tys. zł) oraz decyzji akcjonariuszy dotyczącej podziału zysku za rok obrotowy 2025.

4.2.3. Sytuacja płynnościowa

Poniższa tabela przedstawia wartości rachunku przepływów pieniężnych w pierwszej połowie 2026 r. w porównaniu do pozycji tego rachunku za rok 2025

Tabela: Wybrane pozycje rachunku przepływów pieniężnych wg stanu na dzień 30.06.2026r. oraz 31.12.2025r

Wyszczególnienie	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025
Zysk przed opodatkowaniem	24 303	24 849
Amortyzacja	167	360
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych	-110	-1
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej	-2 446	0
Koszty finansowania zewnętrznego	5 768	8 992
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych	320 059	32 726
Zmiana stanu należności	18 832	-11 145
Zmiana stanu zapasów	-401 306	-49 714
Zmiana stanu rezerw	1 714	1 624
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych	0	0
Inne zmiany w kapitale obrotowym	430	-2 132
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-32 588	5 559
Zapłacony podatek dochodowy	-1 886	-11 823
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-34 474	-6 264
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0	0
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0	-63
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	17 439	1 406
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0

Sprzedaż aktywów finansowych	15 000	20 000
Nabycie aktywów finansowych	-910	-22 796
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	31 529	-1 453
Wpływy od akcjonariuszy	0	0
Wpłaty na rzecz właścicieli	0	-6 228
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	45 724	68 488
Spląty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-19 312	-64 581
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych	0	60 000
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych	0	-45 000
Spląty pozostałych zobowiązań finansowych	0	0
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-5 595	-10 698
Pozostałe wpływy finansowe	110	1
Środki pieniężne z działalności finansowej	20 926	1 982
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	54 147	59 882
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	17 981	-5 734
Środki pieniężne na koniec okresu	72 128	54 147
<i>w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania</i>	<i>17 989</i>	<i>11 936</i>

Na koniec czerwca 2026 r. Spółka odnotowała w stosunku do stanu na koniec 2025 r. wzrost poziomu gotówki do kwoty 72.128 tys. zł.

4.3. Zarządzanie zasobami finansowymi

W pierwszej połowie 2026 roku Spółka terminowo regulowała swoje zobowiązania i miała dobrą sytuację płynnościową. Działalność Spółki była w 46% finansowana środkami własnymi. Finansowanie projektów deweloperskich odbywa się głównie celowymi kredytami bankowymi udzielanymi na konkretne projekty deweloperskie. Zakupy gruntów finansowe są częściowo kapitałem własnym, a częściowo ze środków pochodzących z wyemitowanych obligacji oraz pozyskanego kredytu obrotowego. Na wysokość wskaźnika finansowania aktywów kapitałem własnym wpłynęła opisana wyżej transakcja nabycia nieruchomości w Poznaniu, która znacząco zwiększyła sumę bilansową Spółki.

Nabycie nieruchomości w Poznaniu dokonane zostało z odroczeniem płatności części ceny nabycia, a tym samym dalsze finansowanie tego projektu będzie możliwe również w oparciu o generowane przez Spółkę bieżące wpływy.

Spółka zakłada, że główne źródło wpływów środków obrotowych stanowić będzie sprzedaż lokali w zrealizowanych już projektach oraz w dalszej kolejności z projektów w trakcie budowy i w przygotowaniu. 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.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności Spółki przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,54	0,31
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,44	0,13
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,10	0,17
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	1,18	0,45

Wskaźniki zadłużenia Spółki na dzień 30 czerwca 2026 r. uległy zwiększeniu w porównaniu ze stanem na koniec 2025 r., co odzwierciedla rosnący poziom finansowania zewnętrznego. Jednocześnie poziom zadłużenia pozostaje bezpieczny i adekwatny do skali prowadzonej działalności, umożliwiając dalszy rozwój operacyjny i inwestycyjny. Kluczowy wpływ na zmianę wskaźników zadłużenia miała transakcja nabycia nieruchomości w Poznaniu, której harmonogram płatności został rozłożony na okres sześciu lat, oraz zaciągnięcie kredytu obrotowego w wysokości 40 mln zł. Wzrost wskaźnika ogólnego zadłużenia oraz zadłużenia długoterminowego jest charakterystyczny dla okresów intensywnej realizacji projektów deweloperskich, w których zapotrzebowanie na kapitał obcy rośnie wraz ze skalą inwestycji.

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wzrósł z 0,45 do 1,18, co oznacza, że zobowiązania przewyższają kapitał własny. Taka struktura finansowania jest typowa dla branży deweloperskiej w fazie dynamicznego cyklu inwestycyjnego, w której kapitał obcy stanowi istotne źródło finansowania projektów o wysokiej wartości i długim horyzoncie realizacji.

Jednocześnie zadłużenie krótkoterminowe obniżyło się z 0,17 do 0,10, co świadczy o zmniejszeniu udziału zobowiązań bieżących w strukturze finansowania. Ograniczenie presji krótkoterminowych zobowiązań pozytywnie wpływa na płynność finansową Spółki oraz jej stabilność operacyjną.

Tabela: Wskaźniki płynności

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
Wskaźnik płynności bieżącej <i>Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	9,21	4,58
Wskaźnik przyspieszonej płynności <i>(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,96	0,90
Wskaźnik płynności środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,75	0,51

Wskaźniki płynności Spółki na dzień 30 czerwca 2026 r. pozostają na bardzo bezpiecznym poziomie, a ich wartości potwierdzają zdolność Spółki do terminowego regulowania zobowiązań bieżących. W porównaniu z końcem 2025 r. odnotowano dalsze wzmocnienie pozycji płynnościowej, co stanowi istotny element stabilności finansowej w okresie zwiększonej aktywności inwestycyjnej.

4.4. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy

W analizowanym okresie nie wystąpiły.

4.5. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie za pierwsze półrocze 2026 roku a wcześniej publikowanymi prognozami wyników

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

5. ROZWÓJ SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A.

5.1. Perspektywy rozwoju działalności w latach 2026-2028

Podstawowym celem JHM DEVELOPMENT S.A. pozostaje konsekwentny rozwój skali działalności przy jednoczesnym utrzymaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA oraz zysku netto. Aby osiągnąć ten cel, Spółka planuje dalsze zwiększanie skali działalności deweloperskiej poprzez koncentrację na popularnym i wyższym segmencie rynku mieszkaniowego oraz stopniowe umacnianie obecności przede wszystkim na rynkach dużych miast (liczących powyżej 300 tys. mieszkańców), gdzie wyższy popyt oraz wyższe jednostkowe ceny sprzedaży powierzchni mieszkalnej generują największy potencjał wzrostu skali działalności. Projekty tego typu zostały już zrealizowane m.in. w Katowicach, Bydgoszczy, Gdańsku i Łodzi, a kolejne inwestycje są przygotowywane do realizacji w tych miastach oraz w Poznaniu.

Równolegle Spółka kontynuuje rozwój działalności w miastach średniej wielkości, szczególnie tych położonych w pobliżu dużych aglomeracji. Lokalizacje te umożliwiają wykorzystanie stabilnej pozycji rynkowej oraz wieloletnich doświadczeń Spółki, a jednocześnie pozwalają na realizację projektów o korzystnych marżach przy relatywnie niższym poziomie ryzyka. Przykładami skutecznej realizacji tej strategii są zakończone projekty w Skierniewicach czy Mszczonowie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania bank ziemi Spółki obejmuje 45,3 ha terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną oraz komercyjną. W celu jego systematycznego uzupełniania Spółka prowadzi działania zmierzające do pozyskiwania nowych gruntów w lokalizacjach zgodnych z wieloletnią strategią rozwoju.

W latach 2026–2028 Spółka planuje rozpoczęcie realizacji 12 kolejnych projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz apartamentową – łącznie ponad 2,5 tys. lokali o powierzchni użytkowej ok. 130 tys. m² PUM. Kontynuacja kolejnych etapów inwestycji na rynkach, na których Spółka jest obecna od lat, oraz uruchamianie projektów na nowych rynkach, w tym w dużych miastach, pozwoli na stopniowe zwiększanie poziomu sprzedaży.

Spółka elastycznie dostosowuje strategię sprzedażową do zachowań klientów i działań konkurencji. Jej działalność opiera się na szerokiej ofercie lokali dostępnych do sprzedaży oraz na konsekwentnym rozwoju portfela projektów inwestycyjnych znajdujących się na różnych etapach realizacji i przygotowania, wspieranym przez odpowiednio zabezpieczony bank gruntów.

Jednym z priorytetów Zarządu pozostaje optymalizacja operacyjna. Spółka dąży do utrzymania racjonalnego poziomu zatrudnienia, koncentrując się na doświadczonej kadrze wspieranej nowoczesnymi systemami informatycznymi. Takie podejście pozwala na efektywne zarządzanie projektami, minimalizację kosztów stałych oraz poprawę rentowności operacyjnej.

W latach 2026–2028 Spółka będzie kontynuowała realizację wskazanych inwestycji oraz sukcesywnie uruchamiała nowe projekty zlokalizowane na terenach znajdujących się w banku ziemi, m.in. w Koninie, Poznaniu, Skierniewicach, Żyrardowie, Mszczonowie, Katowicach, Bydgoszczy i Łodzi. Dla tych lokalizacji prowadzone są obecnie procedury administracyjne oraz przygotowywana jest dokumentacja niezbędna do rozpoczęcia realizacji.

Termin uruchomienia nowych inwestycji uzależniony jest od sytuacji rynkowej w segmencie deweloperskim, kompletności dokumentacji i zgód administracyjnych oraz dostępności finansowania

bankowego. Realizacja tych zamierzeń, zgodna z przyjętą strategią, pozwoli na dalsze poszerzanie oferty Spółki i wzrost poziomu sprzedaży.

Spółka prowadzi również działania związane z nabywaniem nowych gruntów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. W kolejnych okresach sprawozdawczych kontynuowane będą działania mające na celu zapewnienie optymalnych źródeł finansowania umożliwiających realizację planów rozwojowych.

W ocenie Zarządu bezpieczna struktura kapitałowa, kompetencje doświadczonej kadry oraz ugruntowana reputacja Spółki na rynku jednoznacznie potwierdzają możliwość realizacji założonych celów strategicznych.

5.2. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju oraz bieżącej działalności Spółki

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 Grupy można zaliczyć:

Czynniki wewnętrzne

- kontynuacja i sprawne zakończenie prowadzonych projektów mieszkaniowych (w trakcie budowy)
- sprzedaż produktów deweloperskich zakończonych,
- nabywanie nowych nieruchomości z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe i uzyskiwanie decyzji administracyjnych oraz uzgodnień umożliwiających sprawne i efektywne rozpoczynanie procesu budowlanego na tych gruntach,
- wypracowanie wysokiego poziomu marży na realizacji projektów, osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji, także z wykorzystaniem informatycznego systemu zarządzania.

Czynniki zewnętrzne

- wpływ działań wojennych na Ukrainie oraz Bliskim Wschodzie – bezpośredni i pośredni na sytuację gospodarczą Polski,
- popyt w budownictwie mieszkaniowym,
- poziom zdolności kredytowej nabywców powiązany z poziomem stóp procentowych kredytów hipotecznych, w tym pozytywny wpływ na rynek mieszkaniowy ewentualnych programów rządowych,
- polityka monetarna (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów, w szczególności kredytów hipotecznych),
- kształtowanie się poziomu cen materiałów budowlanych i usług budowlanych,
- sprawność działania organów administracji publicznej,
- stabilność przepisów prawa związanych z uzyskiwaniem decyzji i pozwoleń w zakresie realizacji przedsięwzięć deweloperskich oraz pozostałych zamierzeń inwestycyjnych Grupy,
- dostępność i koszty kredytów inwestycyjnych,
- poziom i warunki konkurencji,
- dostępność gruntów inwestycyjnych umożliwiających realizację zamierzeń deweloperskich,
- polityka rządowa dotycząca budownictwa, w szczególności budownictwa mieszkaniowego, w tym programy

pomocy państwa,

- o trendy w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań,

6. CZYNNIKI RYZYKA

Tabela: Ocena możliwości wystąpienia i wpływu rodzajów ryzyka na wynik finansowy i sytuację majątkową Spółki

Grupa ryzyka	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Wpływ ryzyka na wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
Ryzyka związane z sytuacją makroekonomiczną	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów	wysoka	średnie	niskie
	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów	wysoka	średni	średni
Ryzyko związane z płynnością	Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej	niska	średni	wysoki
Ryzyka związane z koniunkturą	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	wysoka	wysokie	średni
	Ryzyko zmiany koniunktury w branży deweloperskiej	wysoka	wysoki	średni
Zewnętrzne ryzyka prawne	Ryzyko zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	średnia	średni	średni
	Ryzyko niespełnianiem wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	niska	wysoki	średni
	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	średnia	niski	niski
Ryzyka związane z rozwojem	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju	średnia	średnie	średnie
	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	wysoka	średni	średni
Ryzyka związane z działalnością w segmencie deweloperskim	Ryzyko związane z konkurencją - deweloperzy	wysoka	wysoki	średni
	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów	średnia	wysoki	średni
	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	średnia	średni	średni
	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną	średnia	średni	niski
	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań	średnia	wysoki	wysoki
Ryzyka związane z posiadaniem udziałów w Marywilska 44	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	niska	średni	średni
	Ryzyko utraty wartości udziałów Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.	średnia	średni	średni
Ryzyko związane z wojną na Ukrainie oraz Bliskim Wschodzie	Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie oraz Bliskim Wschodzie na działalność i wyniki Spółki	niska	średni	średni

6.1. 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. Wzrost wartości indeksu WIBOR powodujący wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki.

Na dzień bilansowy oraz na koniec poprzedniego okresu sprawozdawczego Spółka nie posiadała nierozliczonych należności denominowanych w walutach innych niż polski złoty. Ryzyko zmiany kursów walut stanowi realny spadek wartości otrzymywanych należności z tytułu najmu, jednak te kwoty stanowią nieistotną wielkość w udziale wszystkich należności Spółki, wobec czego jej ekspozycja na ryzyko walutowe jest niewielka.

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

Obecnie banki w Polsce działając w oparciu o dyrektywy Unii Europejskiej utrzymują zaostrzoną politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze deweloperskim, jak i wobec osób starających się o uzyskanie kredytów hipotecznych. Spółka planując kolejne projekty stara się brać pod uwagę sytuację rynkową poprzez dostosowanie swojej oferty do przewidywanych możliwości finansowych i kredytowych potencjalnych klientów.

Wprowadzenie ograniczeń w dostępności kredytów deweloperskich może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie Spółki, w tym w szczególności na możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

Utrzymanie wysokich stóp procentowych oraz zaostrzenie polityki w zakresie kredytów

hipotecznych może przełożyć się natomiast na obniżenie tempa sprzedaży mieszkań i wpłynąć negatywnie na wyniki osiągnięte przez Spółkę.

6.3. Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej

Ryzyko płynności jest to ryzyko polegające na braku możliwości regulowania przez Spółkę swoich zobowiązań finansowych w terminie ich zapadalności. Celem Spółki jest zapewnienie, w najwyższym możliwym stopniu, że jej płynność będzie zawsze zachowana na poziomie pozwalającym na regulowanie zobowiązań w terminie ich zapadalności. Spółka podejmuje szereg działań mających na celu utrzymanie adekwatnego poziomu płynności m.in. poprzez: opracowywanie i cykliczną aktualizację szczegółowych planów krótkoterminowych wpływów i wydatków, opracowywanie planów przepływów gotówkowych w perspektywach: średnio i długo-terminowych, dobór odpowiednich źródeł finansowania na podstawie analizy potrzeb spółki oraz współpraca ze stabilnymi instytucjami finansowymi.

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

Przychody Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego osiągnięte wyniki finansowe uzależnione są od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę i całą branżę deweloperską: poziom stopy 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 perspektywę rozwoju Spółki.

6.5. Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

Koniunktura w branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością i stanowi istotny czynnik ryzyka dla działalności Spółki. Zmiany warunków makroekonomicznych, w tym poziomu inflacji, polityki kredytowej banków oraz kosztów materiałów budowlanych i usług wykonawczych, wpływają na dostępność finansowania dla klientów oraz na opłacalność realizowanych projektów. Wahania tych parametrów mogą ograniczać zdolność kredytową nabywców, obniżać popyt na mieszkania oraz wpływać na tempo sprzedaży lokali. Dodatkowo wzrost kosztów budowy lub presja kosztowa w sektorze wykonawczym może prowadzić do konieczności podnoszenia cen mieszkań, co w warunkach osłabionej zdolności kredytowej klientów może skutkować ochłodzeniem koniunktury na rynku pierwotnym. Wystąpienie niekorzystnych zjawisk gospodarczych, spowolnienia lub kryzysów finansowych może mieć istotny, negatywny wpływ na wyniki, sytuację finansową oraz perspektywę rozwoju Spółki.

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

Polski system prawny charakteryzuje się znacznym stopniem zmienności oraz niejednoznaczności przepisów, co w szczególności dotyczy prawa podatkowego. W praktyce często występują problemy interpretacyjne, a także rozbieżności w orzecznictwie sądowym, jak również zdarzają się sytuacje, gdy organy administracji publicznej przyjmują niekorzystne dla podatnika interpretacje przepisów prawa podatkowego,

odmienne od poprzednio przyjmowanych interpretacji. Występowanie zmian przepisów prawa, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, prawa pracy, prawa ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, prawa podatkowego może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółki.

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

6.8. Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek 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 i domów w ramach tych inwestycji. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez generalnego wykonawcę zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółek co może przełożyć się na dodatkowe koszty realizacji inwestycji. W celu minimalizacji tego ryzyka Spółka dokłada starań aby monitorować płatności swoich generalnych wykonawców wobec zgłoszonych przez nich podwykonawców.

Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi Spółki nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu gwarancji, rękojmi bądź ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółki standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub

jego podwykonawców. Spółki ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 5 lat.

Ponadto na podstawie art. 649 1 – 649 5 Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor jest zobowiązana do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora. Wystąpienie wykonawcy o udzielenie takiej gwarancji może spowodować wzrost kosztów realizacji przedsięwzięcia i opóźnienia w jego realizacji.

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

6.9. 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,
- 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.

Spółka 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 perspektywy rozwoju.

6.10. Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

W celu sfinansowania swojej działalności Grupa zaciąga kredyty inwestycyjne oraz emituje obligacje. Zarząd Spółki prowadzi działalność w

sposób odpowiedzialny i zrównoważony, dążąc do utrzymania stałej zdolności do regulowania zobowiązań. Na bieżąco analizuje wyniki finansowe oraz otoczenie rynkowe, planując i podejmując działania umożliwiające odpowiednio wczesną reakcję na potencjalne zagrożenia. Stosowanie wysokich standardów dyscypliny płatniczej pozwala Spółce zachować stabilność finansową i wiarygodność wobec partnerów. Pomimo utrzymującej się dobrej kondycji finansowej, Zarząd Spółki jest świadomy, że nie może zagwarantować pełnej zdolności do spłaty wszystkich zobowiązań w przyszłości. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Grupa nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu tego rodzaju umów, w celu zaspokojenia wymagalnych zobowiązań konieczne będzie zbycie części posiadanych aktywów.

6.11. Ryzyko związane z konkurencją – deweloperzy

Regiony kraju, w których głównie działa Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. – tj. Polska centralna i północna - cechuje wysoki stopień konkurencji w branży deweloperskiej. Spółka bierze pod uwagę intensywność konkurencji na rynkach lokalnych na których rozważane jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej lub realizacja kolejnych projektów. Spółka z reguły 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.

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

Spółka z rozważą wybiera strategiczne lokalizacje inwestycji, koncentrując się na obszarach o ograniczonej konkurencji. Takie podejście pozwala na skuteczne zagospodarowanie nisz rynkowych i dostarczanie wartościowych projektów tam, gdzie zapotrzebowanie na nowe mieszkania nie jest jeszcze w pełni zaspokojone. Jednocześnie, w sytuacjach pojawienia się konkurencji, Spółka nie opiera swojej strategii na rywalizacji cenowej. Zamiast tego skupia się na wyróżnieniu się poprzez czynniki pozacenowe – takie jak jakość wykonania, solidność, terminowość oraz wiarygodność. Celem jest tworzenie mieszkań, w których ludzie naprawdę chcą zamieszkać – komfortowych, funkcjonalnych i estetycznych.

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.

Długofalowo Spółka konsekwentnie buduje siłę swojej marki, aby w sytuacji, gdy klient staje przed wyborem pomiędzy kilkoma podobnymi ofertami, to właśnie zaufanie do jakości i niezawodności naszych inwestycji przeważało szalę decyzji na korzyść JHM DEVELOPMENT S.A.

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 wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywę jej rozwoju.

6.12. Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów

handlowych zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadawałających 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 i projekty handlowo-usługowe jest uwarunkowana szeregiem czynników, takich jak:

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

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

6.13. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Realizacja projektów inwestycyjnych 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:

- uzyskanie wymaganych pozwoleń administracyjnych na rozpoczęcie inwestycji zgodnie z założoną powierzchnią PUM i w założonym okresie,

- zapewnienie atrakcyjnej i adekwatnej do aktualnej sytuacji rynkowej koncepcji i projektu dla przedsięwzięcia,
- sprawne przygotowanie dokumentacji projektowej i uzyskanie koniecznych decyzji, zgód i uzgodnień, brak protestów ze strony sąsiadów nieruchomości oraz brak występowania innych roszczeń, które mogłyby się przełożyć na opóźnienia w realizacji projektu,
- zapewnienie usług generalnego wykonawstwa na poziomie cen odpowiednim do cen sprzedaży lokali akceptowanych przez lokalny rynek,
- zapewnienie wymaganego wkładu własnego na rozpoczęcie inwestycji i pozyskanie finansowania zewnętrznego na akceptowalnych warunkach,
- sprawna realizacja projektu przez podmioty wykonujące prace budowlane zgodnie z założonym harmonogramem (obecnie zagrożeniem może być odpływ pracowników z Ukrainy na skutek powszechnej mobilizacji – zagrożenie dotyczy zarówno pracowników generalnych wykonawców jak i ich podwykonawców),
- realizacja projektu w ramach założonych kosztów,
- niewystąpienie komplikacji powodujących konieczność wprowadzenia istotnych zmian do realizowanego projektu,
- ograniczona liczba usterek i wad w okresie gwarancji oraz wad wykrytych po tym okresie - które Spółka musi usunąć na własny koszt,
- stabilność przepisów regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych.

Przeszkody lub trudności dla któregośkolwiek z powyższych czynników mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółki.

6.14. Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od

zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów i sieci, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych. Występują sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą Spółek. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji właściwego urzędu miejskiego bądź gminnego lub też dostawcy mediów i sieci. 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.

Coraz częściej właściwe organy administracji żądają od deweloperów wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organy administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

Wystąpienie któregośkolwiek 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.

6.15. Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań

Przychody z działalności deweloperskiej Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. czerpie głównie ze sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali usługowych w realizowanych inwestycjach. Ze względu na fakt, iż inwestycje deweloperskie są prowadzone w dłuższej perspektywie i nierzadko z kilkuletnim wyprzedzeniem trzeba zakładać ceny sprzedaży wybudowanych nieruchomości, istnieje ryzyko, że podczas realizacji projektu nastąpią istotne zmiany

cen mieszkań i lokali usługowych na danym rynku, w tym istotne spadki cen lokali mieszkalnych i usługowych. Ceny nieruchomości na danym rynku zależą od szeregu czynników takich jak m.in. ogólna sytuacja gospodarcza regionu, poziom stopy bezrobocia, ilość lokali mieszkalnych dostępnych do sprzedaży przez innych deweloperów na danym rynku, dostępność kredytów hipotecznych dla potencjalnych klientów itd. W przypadku istotnego spadku cen nieruchomości Spółka może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań i domów po zaplanowanych cenach w określonym czasie.

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

6.16. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

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

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

6.17. Ryzyko utraty wartości udziałów Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.

W dniu 22.04.2026 Zarząd Spółki Marywilska 44 podpisał ugodę z ubezpieczycielami na mocy której dokonano całkowitego rozliczenia szkody w sposób oczekiwany przez Spółkę. Obecnie Zarząd prowadzi działania zmierzające co odbudowy spalonej hali – złożony został już wniosek o uzyskanie pozwolenia na budowę dla nowego obiektu. Niemniej jednak istnieje ryzyko, że procedury administracyjne związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę mogą się przedłużać lub Spółka nie zdoła uregulować sytuacji związanej z prawem do użytkowanego gruntu. Oba te czynniki mogą potencjalnie wpłynąć negatywnie na sytuację spółki i wartość posiadanych w niej udziałów.

6.18. Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki

Działania wojenne w Ukrainie nie miały bezpośredniego wpływu na działalność JHM DEVELOPMENT S.A., która funkcjonuje wyłącznie na rynku polskim i nie utrzymuje relacji handlowych z Ukrainą. Konflikt może oddziaływać na otoczenie rynkowe pośrednio. Ewentualne nasilenie inflacji lub wahan kursów walut mogłyby w przyszłości ograniczyć zdolność kredytową klientów, wpływając na poziom sprzedaży i liczbę zawieranych umów przedwstępnych. Przedłużający się konflikt zwiększa niepewność gospodarczą i może oddziaływać na przyszłe wyniki Spółki. Zarząd monitoruje sytuację na bieżąco i uwzględnia ją przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych.

6.19. Ryzyka związane z konfliktem zbrojnym na Bliskim Wschodzie

Eskalacja konfliktu USA–Iran generuje istotną niepewność geopolityczną, która może wpływać

na warunki prowadzenia działalności gospodarczej. Napięcia w regionie Zatoki Perskiej zwiększają ryzyko zakłóceń w dostawach ropy i gazu, co może prowadzić do wzrostu cen energii i paliw, a w konsekwencji do podwyższenia kosztów operacyjnych przedsiębiorstw i presji na marże. Rosnące ceny surowców energetycznych mogą również skutkować wzrostem cen większości dóbr i usług, wzmacniając presję inflacyjną oraz wpływając na siłę nabywczą konsumentów i poziom popytu. Dodatkowo konflikt może powodować zakłócenia w łańcuchach dostaw, w tym opóźnienia w transporcie morskim, wzrost kosztów logistycznych oraz konieczność

poszukiwania alternatywnych dostawców. Zwiększona niepewność geopolityczna oddziałuje także na nastroje inwestorów i konsumentów, co może ograniczać inwestycje i spowalniać wzrost gospodarczy na kluczowych rynkach. Jednocześnie rośnie zmienność na rynkach finansowych, w tym walutowych i surowcowych, co może wpływać na koszty finansowania oraz wycenę aktywów. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie jest możliwe przewidzenie dalszego przebiegu konfliktu na Bliskim Wschodzie ani jego pełnych konsekwencji dla gospodarki i działalności przedsiębiorstw.

Ryzyko

7. INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCZKACH I INNYCH INSTRUMENTACH DŁUŻNYCH

W 2026 roku Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. korzystała z finansowania kredytami inwestycyjnymi i obrotowymi oraz środkami pozyskanymi z emisji obligacji serii F.

7.1. Kredyty i pożyczki

Realizowane w tym okresie inwestycje deweloperskie posiadały zapewnione finansowanie nakładów w oparciu o podpisane umowy kredytowe oraz środki własne. W okresie sprawozdawczym spółka przedterminowo spłaciła kredyt zawarty w banku mBank na realizację inwestycji w Mszczonowie oraz kredyt zawarty w BPS na realizację inwestycji w Skierniewicach. W analizowanym okresie zawarte zostały dwie umowy kredytowe – kredyt obrotowy na finansowanie projektu Konin w mBank oraz kredyt obrotowy w Banku Spółdzielczym w Skierniewicach.

Podsumowanie informacji o zaciągniętych kredytach i stanie ich wykorzystania na dzień bilansowy zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów Spółki wg stanu na dzień 30.06.2026r.

Nazwa jednostki	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty
BANK SPÓŁDZIELCZY	8 823	PLN	5 322	540	WIBOR 3M+marża	31.12.2034
mBank	40 300	PLN	0	0	WIBOR 1M+marża	30.04.2029
BANK SPÓŁDZIELCZY	40 000	PLN	36 000	4 000	WIBOR 3M+marża	31.12.2030
Alior Bank	49 532	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża	15.11.2028
Razem kredyty i pożyczki			41 322	4 540		

W okresie objętym sprawozdaniem nie zdarzyły się przypadki naruszeń warunków umów kredytowych, które spowodowałyby zakłócenie finansowania działalności Spółek.

7.2. Pożyczki udzielone

Na dzień 30.06.2026 r. wartość udzielonych pożyczek przez spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. wynosiła 910 281 zł. Pożyczka została udzielona do podmiotu powiązanego MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. na warunkach zgodnych z safe harbour - oprocentowane według zmiennej stopy procentowej stanowiącej sumę: (i) stopy referencyjnej WIBOR 3M, publikowanej ostatniego dnia roboczego kwartału poprzedzającego dany okres odsetkowy, oraz (ii) minimalnej marży dla pożyczek udzielanych w złotych (PLN), obowiązującej w danym roku zgodnie z corocznym obwieszczeniem ministra właściwego do spraw finansów publicznych, o którym mowa w art. 11g ust. 4 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych

7.3. Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji

Obligacje serii F

W dniu 02 czerwca 2025 roku Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr VII/2025 w sprawie dokonania przydziału 60.000 obligacji kuponowych zabezpieczonych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 60,0 mln zł dokonał warunkowego przydziału obligacji serii F. 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 jest dzień 23.06.2025r.

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 2017r. 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).

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki będą płacone w okresach półrocznych. W dniach płatności odsetek przypadających na 20.06.2028r oraz 20.12.2028r., Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 10% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 20.06.2029r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

Tabela: Zobowiązania z tytułu emisji obligacji na dzień 30.06.2026r.

Seria	Oprocentowanie	Wartość	Termin całkowitej spłaty	Kwota do spłaty	
				część długo-terminowa	część krótko-terminowa
SERIA F	WIBOR 6M + marża	60 142	20.06.2029	60 000	130
RAZEM				60 000	130

7.4. Poręczenia i gwarancje

Zestawienie zobowiązań warunkowych Spółki na dzień 30.06.2026r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wykaz zobowiązań warunkowych na dzień 30.06.2026 r.

Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Wartość poręczenia		Termin wygaśnięcia zobowiązania	Tytuł poręczenia
	Stan na 30.06.2026	Stan na 31.12.2025 r.		
Marywilska 44	650	650	5.07.2033	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.
MIRBUD S.A.	97 500	97 500	31.03.2027	Poręczenie majątkowe - Zabezpieczenie limitu kredytu wielocelowego w PKO BP
Miasto Poznań	3 776	3 776	30.11.2026	Gwarancja należytego wykonania umowy w związku z realizacją inwestycji drogowej
RAZEM	101 926	101 926		

Poręczenie na rzecz Spółki MIRBUD S.A. stanowi poręczenie rzeczowe, to jest hipotekę na nieruchomości w Woli Pękoszewskiej. Wartość bilansowa nieruchomości, na której ustanowione jest zabezpieczenie wynosi 11.899 tys. zł.

7.5. Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie emitowała akcji lub udziałów.

8. ZNACZĄCE UMOWY

8.1. Umowa ubezpieczenia

Spółka JHM DEVELOPMENT podobnie jak pozostałe spółki z grupy kapitałowej MIRBUD objęta jest ochroną ubezpieczeniową na podstawie zawartej w dniu 31.03.2026 r. „Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstw od wszystkich ryzyk nr 20/MIRBUD/2026” z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2026r do 31.03.2027 r. Na warunkach ww. Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia, Spółka zawiera szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą jej działalności, w tym umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej oraz umowy ubezpieczenia majątkowego posiadanych nieruchomości.

8.2. Umowy o roboty budowlane

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie zawarła żadnych nowych umów o roboty budowlane.

8.3. Umowy związane z nabyciem gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie

W analizowanym okresie 2026 roku Spółka kontynuowała działania związane z zakupem gruntów pod realizację przyszłych przedsięwzięć deweloperskich. Efektem działań Spółki było nabycie gruntów o łącznej powierzchni około 13,7 ha, w tym:

- o nieruchomość w Poznaniu o powierzchni 12,22 ha
- o nieruchomości w Koninie o powierzchni 1,44 ha

9. ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

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

10. 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. 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.

W dniu 18 grudnia 2009 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników JHM DEVELOPMENT Sp. z o.o. Uchwałą 8/2009 przyjęło Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) za podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego Spółki jako należącej do grupy kapitałowej MIRBUD od dnia 1 stycznia 2010 r.

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 30 czerwca 2026 r. nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych sprawozdań finansowych.

11. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

11.1. Akcjonariat

11.1.1. Akcje

Kapitał zakładowy Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30 czerwca 2026 r. wynosił 173 000 000 zł (sto siedemdziesiąt trzy miliony złotych) i dzielił się na 69 200 000 akcji o wartości nominalnej 2,50 zł każda.

Tabela: Struktura kapitału akcyjnego na dzień 30.06.2026 r.

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

11.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji

W raportowanym okresie zdarzenia nie wystąpiły.

11.1.3. Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 30.06.2026 r.

Struktura kapitału akcyjnego	MIRBUD S.A.
Stan na 31-12-2025	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na 30-06-2026	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%

11.1.4. Informacja o wypłaconych dywidendach

W analizowanym okresie nie została wypłacona dywidenda - za rok obrotowy 2025 Spółka **nie wypłaciła dywidendy**, pozostawiając cały zysk w Spółce.

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

W okresie objętym sprawozdaniem wszystkie akcje Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. znajdowały się w posiadaniu Spółki MIRBUD S.A. i żadna z osób zarządzających oraz nadzorujących nie posiadała akcji Spółki. Pan Jerzy

Mirgos pełniący rolę Wiceprezesa Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień publikacji sprawozdania posiada natomiast 37,93% udział w MIRBUD S.A.

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

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

11.1.7. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu

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

11.1.8. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych

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

11.2. Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających

11.2.1. Skład osobowy Zarządu

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 30.06.2026 r.

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

W okresie od 01.01.2026r. do 30.06.2026 r. skład Zarządu nie uległ zmianie. Na moment zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu pozostaje bez zmian.

11.2.2. Skład osobowy Rady Nadzorczej

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 30.06.2026 r.

Rada Nadzorcza	
Anna Więzowska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Niewiadomski Radosław	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej

W okresie od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie. Na moment zatwierdzenia niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej pozostaje bez zmian.

11.2.3. 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.

Pan Jerzy Mirgos Wiceprezes Zarządu Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki MIRBUD S.A. - jedynego akcjonariusza Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

11.2.4. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM DEVELOPMENT S.A. uzyskanego w okresie od 1 stycznia 2026 r. do 30.06.2026 r. przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w okresie 01.01–30.06.2026 r. (tys. zł)

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia	
	01.01 - 30.06.2026	01.01 - 30.06.2025
Zarząd	1 536	1 440
Rada Nadzorcza	27	27
RAZEM	1 563	1 467

11.2.5. 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.

11.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany w zasadach zarządzania Spółką.

11.4. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

11.6. Pracownicy

Wielkość średniego zatrudnienia w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 1 stycznia 2026 r. do 30.06.2026 r. przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Zatrudnienie w Spółce (średnio w okresie)

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2026 do 30.06.2026	od 01.01.2025 do 31.12.2025
Pracownicy nieprodukcyjni	30	30
Pracownicy produkcyjni	0	0
Osoby współpracujące	17	16
Razem	47	46

W Spółce nie działają związki zawodowe i nie obowiązują w niej zakładowe układy zbiorowe pracy. W Spółce w okresie od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. nie zanotowano i nie prowadzi się aktualnie spraw związanych z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niezdolności do pracy, rozwiązania umowy o pracę, naruszenia obowiązków ustawowych lub z tytułu odpowiedzialności za cudze czyny. Spółka wypełnia wszelkie przewidziane przez przepisy prawa pracy obowiązki pracodawcy wobec zatrudnionych pracowników.

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

W dniu 25 lutego 2025 roku Rada Nadzorcza Emitenta, działając na podstawie § 27 ust. 2 lit. g) Statutu Spółki podjęła uchwały nr I/2025 i II/2025 w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania i przeglądu sprawozdań finansowych Emitenta sporządzanych za kolejne lata obrotowe 2025 i 2026. 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.

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

Wobec Spółek nie toczy się postępowanie dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, którego wartość stanowiłaby co najmniej 5% kapitałów własnych.

Wobec Spółki nie toczą się również dwa lub więcej postępowania dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby odpowiednio co najmniej 5% kapitałów własnych Spółki.

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

W analizowanym okresie nie wystąpiły takie zdarzenia.

12. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone w dniu 17.08.2026 r. do publikacji dnia 18.08.2026 r.

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