



JHM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT

ZA OKRES OD 01.01.2026 DO 30.06.2026



SPIS TREŚCI

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
2.	KLUCZOWE INFORMACJE O GK JHM DEVELOPMENT	5
2.1.	Opis Spółki dominującej i przedmiot jej działalności	5
2.1.1.	Podstawowe dane jednostki dominującej	5
2.1.2.	Przedmiot działalności	6
2.2.	Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD	6
2.3.	Podmioty zależne	7
3.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT	8
3.1.	Segment deweloperski	8
3.1.1.	Charakterystyka działalności segmentu deweloperskiego	8
3.1.2.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw	9
3.1.3.	Odbiorcy	9
3.1.4.	Dostawcy	9
3.1.5.	Sezonowości lub cykliczności działalności	9
3.2.	Segment działalności związanej z najmem nieruchomości inwestycyjnych	9
3.2.1.	Charakterystyka działalności segmentu najmu nieruchomości inwestycyjnych	9
3.2.2.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw	10
3.2.3.	Odbiorcy	11
3.2.4.	Dostawcy	11
3.2.5.	Sezonowości lub cykliczności działalności	11
4.	SYTUACJA FINANSOWA GK JHM DEVELOPMENT	12
4.1.	Wpływ kluczowych czynników i zdarzeń na wynik finansowy w I półroczu 2026 roku	12
4.2.	Omówienie wybranych pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za pierwsze półrocze 2026 roku.	14
4.2.1.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	14
4.2.2.	Sytuacja majątkowa	16
4.2.3.	Sytuacja płynnościowa	17
4.3.	Zarządzanie zasobami finansowymi	18
4.4.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników	20
5.	ROZWÓJ GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT	20
5.1.	Perspektywy rozwoju działalności deweloperskiej w latach 2026-2028	20
5.2.	Perspektywy rozwoju działalności związanej z najmem nieruchomości inwestycyjnych w latach 2026-2028	21
5.3.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju oraz bieżącej działalności Spółki	22
6.	CZYNNIKI RYZYKA	23
6.1.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów	24
6.2.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów	25

6.3. Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej.....	25
6.4. Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce.....	25
6.5. Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Grupy	25
6.6. Ryzyka związane z konfliktem zbrojnym na Bliskim Wschodzie.....	26
6.7. Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej.....	26
6.8. Ryzyko związane z koniunkturą w branży wynajmu i zarządzania powierzchnią komercyjną.....	26
6.9. Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	27
6.10. Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	27
6.11. Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane.....	27
6.12. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	28
6.13. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju	28
6.14. Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi.....	29
6.15. Ryzyko związane z konkurencją w segmencie deweloperskim	29
6.16. Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej.....	30
6.17. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	30
6.18. Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.....	31
6.19. Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań	31
6.20. Ryzyko związane z konkurencją w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych	32
6.21. Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym.....	32
6.22. Ryzyko związane z brakiem przedłużenia umów dzierżawy	32
6.23. Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego Marywilska 44	33
7. INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCZKACH I INNYCH INSTRUMENTACH DŁUŻNYCH	33
7.1. Kredyty i pożyczki.....	33
7.2. Pożyczki udzielone	34
7.3. Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji	34
7.4. Poręczenia i gwarancje	35
7.5. Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji	36
8. ZNACZĄCE UMOWY	36
8.1. Umowa ubezpieczenia	36
8.2. Umowy o roboty budowlane	36
8.3. Umowy związane z nabyciem gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie.....	36
8.4. Umowa dzierżawy terenu	36
9. ISTOTNE TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	37
10. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	37
11. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....	38

11.1. Akcjonariat Spółki dominującej JHM DEVELOPMENT S.A	38
11.1.1. Akcje	38
11.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji.....	38
11.1.3. Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej	38
11.1.4. Informacja o wypłaconych dywidendach	38
11.1.5. Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	39
11.1.6. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień.....	39
11.1.7. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu.....	39
11.1.8. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych	39
11.2. Zarząd i Rada Nadzorcza spółki dominującej oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających.....	39
11.2.1. Skład osobowy Zarządu.....	39
11.2.2. Skład osobowy Rady Nadzorczej.....	39
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.	40
11.2.4. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących	40
11.2.5. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi.....	40
11.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	40
11.4. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych	40
11.5. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki.....	40
11.6. Pracownicy.....	40
11.7. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....	41
11.8. Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	41
11.9. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	41
12. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	42

1. ZASADY SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w szczególności w zgodności z MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025r. 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 półrocznego sprawozdania finansowego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę wchodzące w skład GK JHM DEVELOPMENT w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień autoryzacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez którąkolwiek ze Spółkę.

Skonsolidowane 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 GK JHM DEVELOPMENT

2.1. Opis Spółki dominującej i przedmiot jej działalności

2.1.1. Podstawowe dane jednostki dominującej



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 dnia 9 sierpnia 2011 r. do 20 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.

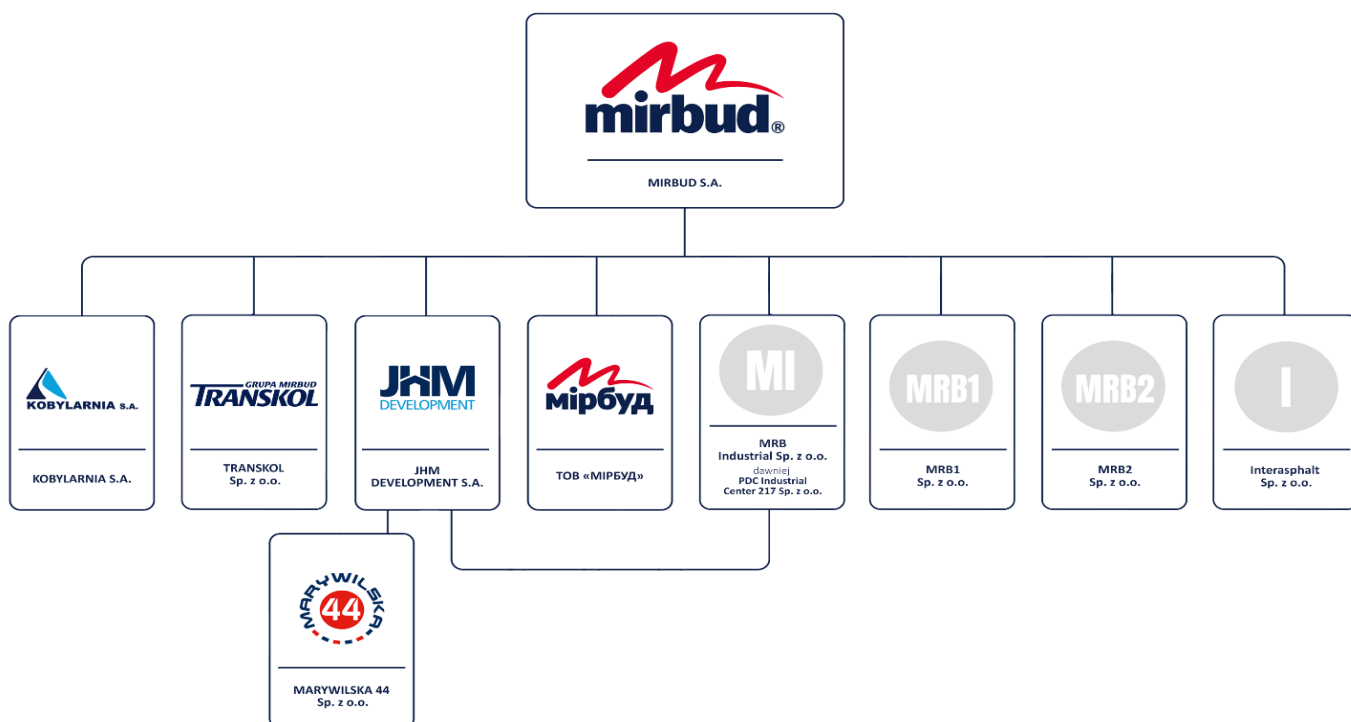
2.1.2. Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki według Polskiej Klasyfikacji Działalności są:

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

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

MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.



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
Pocztą elektroniczną	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:

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

Na podstawie uchwały NZW nr 2/7/2024 z dnia 17 lipca 2024 r. MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży z dnia 22 lipca 2024 r. nabyła za wynagrodzeniem od MIRBUD S.A. udziały własne w ilości 905.100 szt. o wartości nominalnej 45.255 tys. zł celem ich umorzenia. Skutkiem transakcji była zmiana struktury kapitału udziałowego MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. i objęcie przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. roli podmiotu dominującego w stosunku do Spółki MARYWILSKA 44.

W dniu 14.01.2026 roku zawarta została umowa sprzedaży 700 000 (siedemset tysięcy) udziałów o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych). W dniu 6.03.2026 r. KRS zarejestrował obniżenie kapitału – na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Spółka MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. posiada 639 800 (sześćset trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset) udziałów o łącznej wartości nominalnej 31 990 000 zł.

Na dzień 30 czerwca 2026 r. udział Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale, zyskach i głosach Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. wynosił 100,00%.

Spółka koncentruje swoją działalność operacyjną w segmencie najmu powierzchni komercyjnych. Od początku istnienia kluczowym aktywem Spółki było Centrum Handlowe MARYWILSKA 44. Na skutek pożaru w dniu 12 maja 2024 r. hala Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 w Warszawie uległa całkowitemu zniszczeniu. Obecnie Spółka koncentruje swoją działalność w Parku Handlowym MARYWILSKA 44 oraz Tymczasowym Miasteczku Kontenerowym, gdzie swoją działalność przenieśli kupcy wynajmujący lokale w zniszczonym centrum handlowym. Zarząd Spółki prowadzi działania mające na celu odbudowę zniszczonego centrum handlowego i powrotu do wcześniejszej skali działalności.

3. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT

Grupa Kapitałowa JHM DEVELOPMENT prowadzi swoją działalność w dwóch podstawowych segmentach:

- o działalność deweloperska (**JHM DEVELOPMENT S.A.**)
- o działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnych **MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.** oraz **JHM DEVELOPMENT S.A.**)

3.1. Segment deweloperski

3.1.1. Charakterystyka działalności segmentu deweloperskiego

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.

3.1.2. 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.

3.1.3. 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.

3.1.4. 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.

3.1.5. 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.

3.2. Segment działalności związanej z najmem nieruchomości inwestycyjnych

3.2.1. Charakterystyka działalności segmentu najmu nieruchomości inwestycyjnych

W ramach Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT w pierwszej połowie 2026 roku działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnych prowadzona była przez dwie Spółki:

- MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. wiodąca spółka w ramach segmentu
- JHM DEVELOPMENT S.A. do dnia 13.04.2026 r. nieruchomości zlokalizowanej w Starachowicach

Spółka MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. to spółka działająca na polskim rynku w sektorze zarządzania i wynajmu powierzchni komercyjnych. Spółkę charakteryzuje działalność w oparciu o jasno zdefiniowany katalog wartości, a także kilkunastoletnie doświadczenie w zarządzaniu i wynajmie powierzchni komercyjnych.

Obecnie Spółka koncentruje swoją działalność w Parku Handlowym MARYWILSKA 44 oraz Tymczasowym Miasteczku Kontenerowym, gdzie swoją działalność przenieśli kupcy wynajmujący lokale w zniszczonym

pożarem centrum handlowym. Zarząd Spółki podejmuje działania mające na celu odbudowę zniszczonego centrum handlowego i powrotu do wcześniejszej skali działalności. Posiadane przez Spółkę kompetencje w zakresie komercjalizacji obiektów są obecnie również wykorzystywane przez Spółkę MIRBUD S.A. w zakresie nieruchomości w Ostródzie na zasadach usługi.

Nieruchomości Inwestycyjne w ramach GK JHM DEVELOPMENT S.A.

Park Handlowy MARYWILSKA 44

Otwarty w 2017r. Park Handlowy MARYWILSKA 44 oferuje szeroki wybór: butików modowych, artykułów dla domu i ogrodu, a także możliwość spędzenia czasu w strefie rekreacyjno-sportowej. Obiekt dysponuje 16 lokalami handlowymi o powierzchni od 80 m² do 2.500 m². W gronie najemców są między innymi: JYSK, Black Red White, ACTION, Rossmann oraz Żabka Polska.

Tymczasowe Miasteczko Kontenerowe

Otwarte w dniu 31.08.2024r. Tymczasowe Miasteczko Kontenerowe na terenie leżącym na parkingu zniszczonego w wyniku pożaru Centrum Handlowego Marywilka 44 jest wyjściem Spółki naprzeciw oczekiwaniom najemców, którzy w efekcie ww. zdarzenia stracili możliwość kontynuowania swojej działalności handlowo-usługowej. Miasteczko składa się z około 800 kontenerów, które zostały dopasowane do potrzeb

handlowych. W gronie najemców są przede wszystkim byli najemcy Centrum Handlowego Marywilka 44, którym Zarząd Spółki zaproponował preferencyjne warunki najmu do momentu odbudowania docelowego centrum handlowego.

Pawilon Handlowy w Starachowicach – do 13.04.2026r.

Pawilon Handlowy w Starachowicach wynajmowany jest w całości na rzecz najemcy prowadzącego sklep pod marką Brico Marche. Na terenie obiektu prowadzony jest sklep z artykułami typu Dom i Ogród. Wewnętrzna Powierzchnia Najmu to 4 071 m². Obiekt obejmuje również ogród/skład zewnętrzny o powierzchni 428 m² oraz parking zewnętrzny. Do dnia 13.04.2026r. właścicielem obiektu była Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

Poza wyżej wymienionymi obiektami handlowymi do nieruchomości inwestycyjnych w GK JHM DEVELOPMENT wg stanu na 30.06.2026 r. zaliczane są:

- niezabudowana nieruchomość gruntowa w Woli Pękoszewskiej,
- niezabudowana nieruchomość gruntowa w Skierniewicach przy ulicy Unii Europejskiej,
- niezabudowana nieruchomość gruntowa w Rawie Mazowieckiej przy ulicy Białej,
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 użytkowane na podstawie długoterminowych umów dzierżawy – ujęcie zgodne z MSSF 16 „leasing”.

3.2.2. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

W pierwszej połowie 2026 r. Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT koncentrowały swoją działalność na wynajmie powierzchni komercyjnych w obszarze najmu na cele handlowo - usługowe

Po zmianach strategii zarządzania segmentem najmu nieruchomości komercyjnych, będących konsekwencją zniszczenia kluczowego aktywa segmentu, Spółka MARYWILSKA 44 koncentruje swoją działalność operacyjną

w Warszawie, zarządzając Parkiem Handlowym MARYWILSKA 44 oraz Tymczasowym Miasteczkiem Handlowym. Do 13 kwietnia 2026 roku JHM DEVELOPMENT S.A. zarządzała nieruchomością inwestycyjną w Starachowicach, która generowała stabilne przychody z najmu. Po tej dacie nieruchomość została sprzedana, co uwolniło kapitał przeznaczony na realizację kolejnych projektów o wyższej rentowności i wpisuje się w strategię optymalizacji portfela aktywów Grupy.

Tym samym na dzień publikacji sprawozdania głównym rynkiem w ramach segmentu jest nieruchomość w Warszawie, zarządzana przez Spółkę MARYWILSKA 44.

3.2.3. Odbiorcy

Odbiorcami usług świadczonych przez Grupę jest zróżnicowana grupa podmiotów prowadzących działalność handlową i usługową. Celem Grupy jest uzyskanie odpowiedniego miksu najemców, aby przyciągnąć szerokie grono klientów i zwiększyć atrakcyjność zarządzanych obiektów handlowych. Najemcami są zarówno duże rozpoznawalne firmy działające na wielu rynkach, jak i mniejsze firmy prowadzone przez niezależnych przedsiębiorców.

3.2.4. Dostawcy

Grupa Kapitałowa JHM DEVELOPMENT w prowadzeniu swojej działalności w zakresie najmu powierzchni komercyjnych korzysta z usług zewnętrznych podmiotów do świadczenia usług utrzymania posiadanych nieruchomości tj. m.in.: usług ochrony, sprzątania, obsługi technicznej i serwisowej, usług dodatkowych wspomagających działania marketingowe oraz usług budowlanych. Dzięki wnikliwej analizie, przemyślanej, sprawdzonej i konsekwentnej realizacji udało się wypracować solidną współpracę z dostawcami o ugruntowanej pozycji na rynku, którzy spełniają ściśle określone wymagania stawiane przez Spółkę oraz oferują korzystne warunki cenowe. Przy wyborze dostawców wyżej wymienionych usług przedstawiciele Grupy przeprowadzają negocjacje handlowe na dostawy poszczególnych usług oraz zakupu materiałów i usług niezbędnych do prowadzenia działalności. Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT współpracują z szeregiem podmiotów na polskim rynku. Natomiast główni dostawcy mediów, w tym gazu oraz energii elektrycznej oceniani są w szczególności wg kryterium poziomu cen i terminu płatności, zdolności dostawcy do realizowania wymaganych zapotrzebowani (w tym dostępności sieci).

W związku ze znaczną konkurencją na rynku polskim na ww. dostawców nie występuje uzależnienie od żadnego z nich. W ocenie Zarządu Spółki żaden z dostawców nie jest w stanie negatywnie wpłynąć bezpośrednio i pośrednio na realizację rozwoju gospodarczego Spółki. Zapewnia to gwarancje realizacji świadczonych usług z zachowaniem najwyższych standardów i zapewnienie ciągłości dostaw.

3.2.5. Sezonowości lub cykliczności działalności

W prezentowanym okresie nie wystąpiło zjawisko sezonowości lub cykliczności w odniesieniu do prowadzonej działalności gospodarczej Grupy w segmencie najmu powierzchni komercyjnych.

4. SYTUACJA FINANSOWA GK JHM DEVELOPMENT

4.1. Wpływ kluczowych czynników i zdarzeń na wynik finansowy w I półroczu 2026 roku

Grupa Kapitałowa **JHM DEVELOPMENT S.A.** prowadzi swoją działalność w dwóch podstawowych segmentach:

- o działalność deweloperska (*JHM DEVELOPMENT S.A.*)
- o działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnych (*MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. oraz JHM DEVELOPMENT S.A.*)

Działalność deweloperska

Pierwsze półrocze 2026 roku upłynęło w otoczeniu umiarkowanej stabilizacji na krajowym rynku mieszkaniowym. W wielu lokalizacjach nadal obserwowano przewagę podaży nad popytem, jednak JHM DEVELOPMENT S.A. utrzymywała stabilny poziom sprzedaży dzięki świadomej dywersyfikacji geograficznej oraz koncentracji na projektach w najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach. Odpowiednio dobrany mix produktowy — łączący wysoką jakość, funkcjonalność i konkurencyjną cenę — wzmacniał odporność Spółki na lokalne wahania rynkowe i stanowił solidną podstawę przewidywalności działalności operacyjnej.

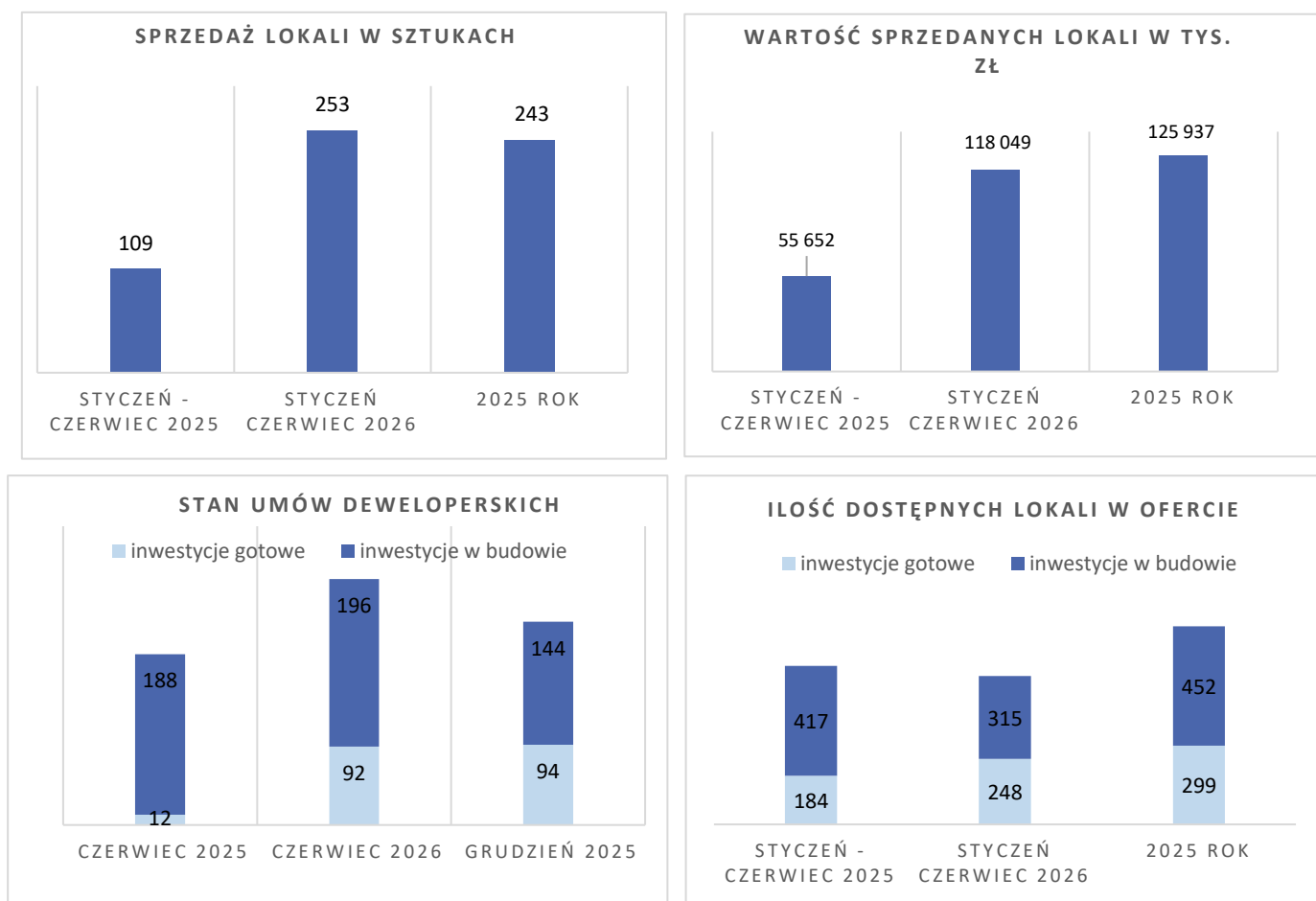
W grudniu 2025 roku Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie inwestycji w Mszczonowie, obejmującej 167 lokali o powierzchni 7 743 m² PUM. Choć realizacja projektu została formalnie zakończona pod koniec poprzedniego roku, to w pierwszej połowie 2026 rozpoczął się zasadniczy etap odbiorów i przenoszenia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

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 pierwszym półroczu 2026 roku Spółka przeniosła własność 253 lokali — ponad dwukrotnie więcej niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. 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.

Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnych

Wyniki segmentu najmu nieruchomości inwestycyjnych w pierwszym półroczu 2026 roku pozostają wciąż pod wpływem zdarzeń z 2024 roku, kiedy pożar Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 doprowadził do całkowitego zniszczenia głównego obiektu handlowego Spółki. Proces likwidacji szkody został zakończony – na bazie ugody zawartej z Konsorcjum Ubezpieczycieli Spółka otrzymała odszkodowanie wynikające z zawartej polisy ubezpieczeniowej, co definitywnie zamyka formalny etap rozliczeń związanych ze zdarzeniem z 2024 roku. Kwota ustalona w Ugodzie była zbliżona do pierwotnie szacowanej przez zarząd spółki Marywilka 44, co pozwoliło na pełne i finalne rozliczenie szkody oraz definitywne uregulowanie wzajemnych zobowiązań stron.

W odpowiedzi na utratę podstawowego aktywa, aby zapewnić ciągłość prowadzonej działalności Spółka jeszcze w 2024 r. uruchomiła Tymczasowe Miasteczko Handlowe, które od otwarcia w 2024 roku funkcjonuje stabilnie i pozostaje skomercjalizowane na wysokim poziomie. Najemcom – w większości byłym kupcom z Centrum Handlowego – zapewniono korzystne warunki najmu do czasu odbudowy docelowego obiektu. Park Handlowy MARYWILSKA 44, który nie ucierpiał w pożarze, działa bez zakłóceń.

W kwietniu 2026 roku Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. 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.

W zakresie umów dzierżawy z Miastem Stołecznym Warszawa oraz MPRI Sp. z o.o. utrzymano uzgodnione wcześniej obniżki czynszu, odzwierciedlające ograniczone możliwości prowadzenia działalności na części terenów objętych dzierżawą. Uregulowanie zasad dzierżawy na kolejne lata stanowi kluczowy element decydujący o możliwości odbudowy Centrum Handlowego Marywilska 44.

4.2. Omówienie wybranych pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za pierwsze półrocze 2026 roku.

4.2.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Strukturę przychodów ze sprzedaży oraz rentowności wg segmentów działalności Grupy w pierwszym półroczu 2026 roku w porównaniu do roku poprzedniego 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	92%	55 652	87%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	10 332	8%	8 406	13%
Działalność pozostała	233	0%	0	0%
RAZEM	128 614	100%	64 058	100%

Struktura sprzedaży realizowanej przez Grupę w pełni odzwierciedla charakter głównej działalności – realizację projektów deweloperskich, przede wszystkim w zakresie budownictwa wielorodzinnego.

Główny udział w strukturze sprzedaży wg wydzielonych segmentów rynkowych ma **działalność deweloperska, stanowiąca 92% sprzedaży** ogółem. Przychody ze sprzedaży usług wynajmu stanowią 8% udział w strukturze przychodów grupy i są związane z przychodami generowanymi przez nieruchomości inwestycyjne, w tym przede wszystkim: kompleks handlowy MARYWILSKA 44 i do dnia 13.04.2026 r. obiekt handlowo usługowy w Starachowicach. Zwiększenie istotności sprzedaży deweloperskiej w całym portfelu w pierwszej połowie 2026 roku, w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego, wynika przede wszystkim z wysokich poziomów sprzedaży deweloperskiej.

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	349	3%	-1 620	-19%
Działalność pozostała	233	-	-	0%
RAZEM	38 169	30%	18 317	29%

W pierwszym półroczu 2026 roku segment deweloperski osiągnął marżę 37.587 tys. zł przy rentowności 32%, wobec 19.937 tys. zł i 36% rok wcześniej, co odzwierciedla większą skalę sprzedaży deweloperskiej w analizowanym okresie. Segment najmu wygenerował 349 tys. zł marży przy rentowności 3%, poprawiając wynik względem ujemnej marży –1.620 tys. zł w 2025 roku, choć jego skala pozostaje ograniczona po pożarze MARYWILSKIEJ 44. Działalność pozostała wnosi 233 tys. zł marży. **Łączna marża na sprzedaży wyniosła 38.169 tys. zł wobec 18.317 tys. zł rok wcześniej.**

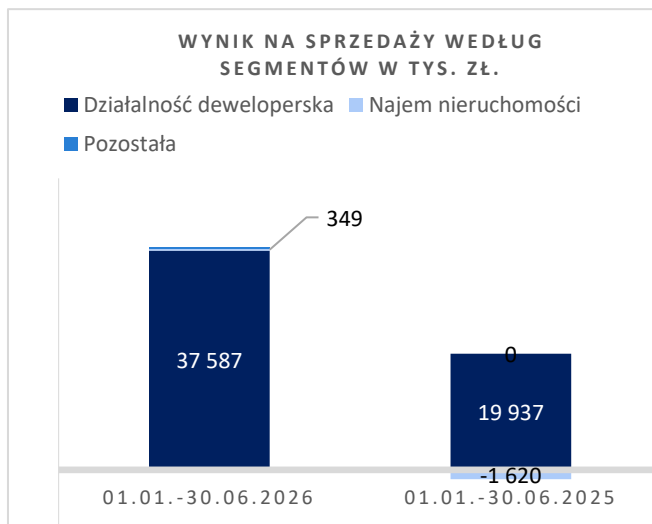
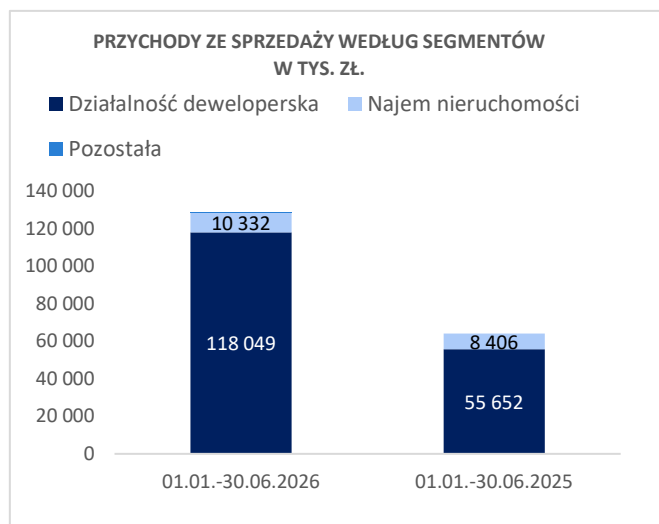


Tabela: Wybrane pozycje sprawozdania z całkowitych

dochodów (tys. zł)

Wyszczególnienie	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	128 614	64 058	64 556	101%
Zysk na sprzedaży	38 169	18 317	19 852	108%
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej i inwestycyjnej	-8 702	-11 227	2 525	-22%
Zysk operacyjny EBIT	32 119	10 781	21 338	198%
Wynik na działalności finansowej	-3 592	216	-3 808	-1761%
Zysk przed opodatkowaniem	25 874	7 306	18 568	254%
Podatek dochodowy	-4 887	-1 315	-3 572	272%
Zysk netto	20 987	5 991	14 996	250%

Poprawa wyników Grupy w pierwszym półroczu 2026 roku w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego wynika przede wszystkim ze znaczącego zwiększenia przychodów w segmencie deweloperskim, co przełożyło się na wyższy zysk na sprzedaży oraz wzrost zysku operacyjnego. Jednocześnie segment najmu pozostaje ograniczony po pożarze MARYWILSKIEJ 44, co powoduje, że głównym źródłem wzrostu wyników finansowych jest działalność deweloperska. W analizowanym okresie, na mocy zawartej przez Zarząd Spółki MARYWILSKA 44 ugody z ubezpieczycielem, wpłynęła ostatnia transza odszkodowania w wysokości 18.057 tys. zł. Zapłata tej transzy kończy proces rozliczeń z Ubezpieczycielami po pożarze.

4.2.2. Sytuacja majątkowa

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

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	187 425	209 768	-22 343	-11%
Rzeczowe aktywa trwałe	21 289	25 451	-4 162	-16%
Nieruchomości inwestycyjne	158 490	174 606	-16 116	-9%
Wartości niematerialne	35	56	-21	-37%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	3 706	2 796	910	0%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	1 398	1 824	-426	-23%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 507	5 036	-2 529	-50%
Inne aktywa trwałe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)				
Aktywa obrotowe, w tym:	907 225	518 003	389 222	75%
Zapasy	792 313	391 007	401 306	103%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	0	1 653	-1 653	-
Należności handlowe i pozostałe należności	21 285	40 744	-19 459	-48%
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	0	0	0	0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	90 827	70 449	20 378	29%
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	2 801	14 149	-11 348	-80%
AKTYWA RAZEM	1 094 651	727 771	366 879	50%

Powyższa tabela przedstawia wartości i zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych aktywów Grupy. W pierwszej połowie 2026 roku odnotowano istotny wzrost wartości aktywów o +366 879 tys. zł tj. +50%, co głównie wynikało z nabycia przez JHM DEVELOPMENT S.A. na początku roku nieruchomości pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe.

W dniu 29.01.2026 r. Spółka zawarła umowę zakupu gruntu pod realizację kolejnej 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.

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

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	465 019	444 032	20 987	5%
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	527 539	190 873	336 666	176%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 573	9 047	-2 475	-27%
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	322	355	-33	-9%
Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałe zobowiązania)	193 315	171 673	21 642	13%
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	327 330	9 798	317 532	3241%
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	102 092	92 866	9 226	10%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	3 720	2 044	1 676	82%
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałe zobowiązania)	7 384	3 397	3 987	117%
Zobowiązania handlowe i pozostałe	89 673	87 363	2 310	3%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	1 247	-8	1 255	-15469%
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	68	71	-2	-3%
PASYWA RAZEM	1 094 651	727 771	366 879	50%

Powyższa tabela przedstawia wartości i zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych pasywów Grupy. W 2026 roku odnotowano wzrost wartości pasywów Spółki o +366 879 tys. zł tj. +50%, głównie na skutek zwiększenia wartości długoterminowych zobowiązań finansowych i handlowych, co bezpośrednio wynika z wyżej opisanej transakcji nabycia nieruchomości przez JHM DEVELOPMENT S.A. w Poznaniu z harmonogramem płatności rozłożonym na okres kilku lat.

4.2.3. Sytuacja płynnościowa

Poniższa tabela przedstawia wartości rachunku przepływów pieniężnych w I połowie 2026 r. w zestawieniu z rokiem 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	25 874	14 469
Amortyzacja	3 964	7 848
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych	-110	-1
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej	-1 406	2 236

Koszty finansowania zewnętrznego	5 768	8 992
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych	319 999	35 894
Zmiana stanu należności	18 809	46 156
Zmiana stanu zapasów	-401 306	-49 714
Zmiana stanu rezerw	1 644	1 572
Inne zmiany w kapitale obrotowym	12 876	56 988
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-13 888	124 440
Zapłacony podatek dochodowy	-1 924	-11 932
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-15 813	112 508
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0	-763
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	17 439	1 406
Nabycie pozostałych inwestycji- udziały	0	-22 796
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	16 529	-22 153
Wypłaty na rzecz właścicieli	0	-96 738
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	45 724	68 488
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-19 312	-64 581
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu	-1 265	-2 461
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych	0	60 000
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych	0	-45 000
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-5 595	-10 698
Pozostałe wpływy finansowe	110	1
Środki pieniężne z działalności finansowej	19 661	-90 989
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	70 449	71 083
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	20 378	-634
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych	0	0
Środki pieniężne na koniec okresu	90 827	70 449
<i>w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania</i>	<i>17 989</i>	<i>11 936</i>

Według stanu na 30.06.2026 r. saldo gotówki wyniosło 90.827 tys. zł i było znacznie wyższe niż na koniec roku 2025 r.

4.3. Zarządzanie zasobami finansowymi

Spółki z GK JHM DEVELOPMENT utrzymują efektywne systemy kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz nadzoru zgodności, zapewniające prawidłowe funkcjonowanie procesów finansowych. Grupa realizuje konserwatywną politykę zarządzania zasobami finansowymi, obejmującą bieżący monitoring płynności, krótkoterminowe lokowanie nadwyżek środków pieniężnych oraz finansowanie inwestycji z udziałem bezpiecznego poziomu finansowania zewnętrznego. Procesy finansowe są wykonywane zgodnie z obowiązującymi procedurami i regulacjami wewnętrznymi.

W pierwszym półroczu 2026 roku Spółki terminowo regulowały zobowiązania, a działalność była finansowana w 42,5% kapitałem własnym. Projekty deweloperskie finansowane są głównie kredytami celowymi, natomiast nabycie gruntów – kapitałem własnym oraz środkami z emisji obligacji. W następstwie pożaru Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 oraz kolejno min. wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej Spółka MARYWILSKA 44 dokonała spłaty zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek, co poprawiło strukturę finansowania i ograniczyło koszty finansowe. Obecnie bieżąca działalność Spółki finansowana jest z wpływów operacyjnych oraz środków zgromadzonych na rachunkach, w tym z wypłaconego odszkodowania. Płynność segmentu deweloperskiego pozostaje stabilna dzięki utrzymaniu sprzedaży, finansowaniu projektów kredytami oraz stałemu poziomowi umów przedwstępnych. Płynność segmentu najmu zabezpieczana jest poprzez kontrolę kosztów utrzymania aktywów oraz właściwą strukturę finansowania odbudowy Centrum Handlowego MARYWILSKA 44, z wykorzystaniem środków z polisy ubezpieczeniowej.

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności GK JHM DEVELOPMENT przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,58	0,39
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,48	0,26
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,09	0,13
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	1,35	0,64

Wskaźniki zadłużenia Grupy 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 przez JHM DEVELOPMENT S.A. nieruchomości w Poznaniu, której harmonogram płatności został rozłożony na okres kilku 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 0,64 do 1,35 -. 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 0,13 do 0,09, 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	8,89	5,58
<i>Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i>		
Wskaźnik przyspieszonej płynności	1,10	1,22
<i>(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>		
Wskaźnik płynności środków pieniężnych	0,89	0,76
<i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>		

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. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników

W okresie objętym sprawozdaniem Grupa Kapitałowa JHM DEVELOPMENT nie publikowała prognoz, a wskazany okres nie był objęty prognozami publikowanymi w poprzednich okresach.

5. ROZWÓJ GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT

Podstawowym celem Grupy kapitałowej JHM DEVELOPMENT niezmiennie pozostaje rozwój skali działalności przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. By osiągnąć ten cel Grupa planuje dalszy rozwój skali działalności deweloperskiej poprzez skupienie się na popularnym segmencie rynku mieszkaniowego stopniowo rozszerzając skalę działalności, głównie na nowe rynki – miasta powyżej 300 tys. mieszkańców. W ramach segmentu najmu nieruchomości inwestycyjnych kluczowym wyzwaniem będzie odbudowa zniszczonego w wyniku pożaru Centrum Handlowego MARYWILSKA 44 i osiągnięcie docelowej skali działalności.

5.1. Perspektywy rozwoju działalności deweloperskiej 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 segmencie rynku mieszkaniowego oraz stopniowe rozszerzanie obecności na nowych rynkach – przede wszystkim w dużych miastach liczących powyżej 300 tys. mieszkańców.

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. Umiarkowane ceny gruntów ułatwiają zgromadzenie wkładu własnego na zakup terenów i rozpoczęcie inwestycji, a ograniczona konkurencja sprzyja efektywnej sprzedaży. Przykładami skutecznej realizacji tej strategii są zakończone projekty w Skierniewicach czy Mszczonowie.

Jednocześnie Spółka rozwija działalność w dużych miastach, 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.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania bank ziemi Spółki obejmuje 45,3ha 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 począwszy od 2026 r.

Spółka elastycznie dostosowuje strategię sprzedażową do zachowań klientów i działań konkurencji. Przy planowaniu nowych inwestycji zakłada utrzymanie szerokiej oferty obejmującej zarówno zakończone projekty gotowe do sprzedaży, jak i inwestycje w toku oraz bank gruntów umożliwiający uruchamianie kolejnych przedsięwzięć.

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. Perspektywy rozwoju działalności związanej z najmem nieruchomości inwestycyjnych w latach 2026-2028

Pożar z 12 maja 2024 r. w wyniku którego całkowitemu zniszczeniu uległo Centrum Handlowe MARYWILSKA 44, spowodował konieczność reorganizacji segmentu najmu nieruchomości inwestycyjnych. Spółka MARYWILSKA 44 koncentruje się obecnie na utrzymaniu tymczasowych miejsc handlowych oraz przygotowaniu się do procesu odbudowy obiektu. Kluczowe decyzje administracyjne umożliwiające realizację inwestycji zostały już podjęte, w tym uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz złożenie wniosku o pozwolenie na budowę. Równolegle prowadzone są prace projektowe oraz działania komercjalizacyjne. Już w pierwszym półroczu 2025 r. rozpoczęto zawieranie pierwszych umów najmu w

nowym obiekcie, z priorytetem dla przedsiębiorców działających w Tymczasowym Miasteczku Handlowym. Zainteresowanie najemców powierzchniami w odbudowywanym centrum pozostaje wysokie. Zarząd Spółki pozytywnie ocenia możliwość realizacji inwestycji, opierając się na doświadczeniu w zarządzaniu powierzchniami komercyjnymi, stabilnej sytuacji finansowej oraz wysokim popycie ze strony najemców. Finalna decyzja o rozpoczęciu odbudowy uzależniona jest jednak od spełnienia warunków administracyjnych na które Spółka nie ma bezpośredniego wpływu w tym m.in. pozyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych

Zarząd Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. pozytywnie ocenia możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych,

w szczególności związanych z odbudową Centrum Handlowego MARYWILSKA 44. Osąd ten oparty jest na niezwykle bogatym doświadczeniu i wiedzy Spółki w prowadzeniu działalności związanej z wynajmem powierzchni komercyjnych, dużego zainteresowania najemców pozyskaniem powierzchni w miejscu zniszczonej hali targowej oraz kondycji finansowej Spółki i co za tym idzie perspektyw na pozyskanie finansowania inwestycji.

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

Przychody Spółek z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego osiąganе 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 osiąganе 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 perspektywę 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.
- uzyskanie wszelkich niezbędnych zgód i pozwoleń na budowę spalonego w 2024r. Centrum Handlowego Marywilska 44 oraz finalna decyzja o odbudowanie zniszczonej hali targowej w Kompleksie Handlowym MARYWILSKA 44 uzależniona od czynników zewnętrznych.

Czynniki zewnętrzne

- wpływ działań wojennych na Ukrainie oraz Bliskim Wschodzie – bezpośredni i pośredni na sytuację gospodarczą Polski,
- popyt w budownictwie mieszkaniowym,

- o poziom zdolności kredytowej nabywców powiązany z poziomem stóp procentowych kredytów hipotecznych, w tym pozytywny wpływ na rynek mieszkaniowy ewentualnych programów rządowych,
- o polityka monetarna (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów, w szczególności kredytów hipotecznych),
- o kształtowanie się poziomu cen materiałów budowlanych i usług budowlanych,
- o sprawność działania organów administracji publicznej,
- o stabilność przepisów prawa związanych z uzyskiwaniem decyzji i pozwoleń w zakresie realizacji przedsięwzięć deweloperskich oraz pozostałych zamierzeń inwestycyjnych Grupy,
- o dostępność i koszty kredytów inwestycyjnych,
- o poziom i warunki konkurencji,
- o dostępność gruntów inwestycyjnych umożliwiających realizację zamierzeń deweloperskich,
- o polityka rządowa dotycząca budownictwa, w szczególności budownictwa mieszkaniowego, w tym programy pomocy państwa,
- o trendy w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań,
- o pozyskanie decyzji administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia procesu odbudowy Centrum Handlowego Marywilska, w tym w szczególności uzyskanie pozwolenia na budowę oraz uzgodnienie zasad przedłużenia wieloletniej umowy Dzierżawy terenu z Miastem Stołecznym Warszawa.
- o popyt na najem powierzchni handlowych.

6. CZYNNIKI RYZYKA

Działalność Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT narażona jest na szereg ryzyk, których wystąpienie może wpłynąć na sytuację finansową i majątkową Grupy. W poniższej tabeli przedstawione zostały kluczowe ryzyka wraz z określeniem prawdopodobieństwa ich wystąpienia oraz oceny wpływu na sytuację finansową.

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

Grupa ryzyka	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Wpływ ryzyka za wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
Ryzyka związane z sytuacją makroekonomiczną	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów	wysoka	średni	niski
	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	wysoki	średni
	Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie oraz Bliskim Wschodzie na działalność i wyniki Spółki	średnia	średni	średni
	Ryzyko zmiany koniunktury w branży deweloperskiej	wysoka	wysoki	średni
	Ryzyko zmiany koniunktury w branży wynajmu i zarządzanie powierzchnią komercyjną	średnia	wysoki	średni

<i>Zewnętrzne ryzyka prawne</i>	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	niskie
	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	niska	średni	średni
<i>Ryzyka związane z rozwojem</i>	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju	średnia	średni	średni
	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	wysoka	średni	średni
<i>Ryzyka związane z działalnością w segmencie deweloperskim</i>	Ryzyko związane z konkurencją w segmencie deweloperskim	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	niskie
	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań	średnia	wysoki	wysoki
<i>Ryzyka związane z działalnością w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych</i>	Ryzyko związane z konkurencją w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych	wysoka	wysoki	średni
	Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym	niska	średni	średni
	Ryzyko związane z brakiem przedłużenia umów dzierżawy	średnia	wysoki	wysoki
	Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego Marywilska 44	średnia	średni	średni

6.1. Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów

Grupa 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 Grupy. Niemniej jednak, w związku ze zrealizowanymi w bieżącym roku obniżkami referencyjnej stopy procentowej NBP, koszt finansowania działalności Spółki również jest niższy.

Ryzyko zmiany stóp procentowych dotyczy również wyceny zobowiązań leasingowych (kwalifikowane w tabeli niżej jako inne zobowiązania finansowe).

Spółka w toku bieżącej działalności jest dzierżawcą gruntów położonych przy ul. Marywilskiej 44 w Warszawie, która to umowa zgodnie z MSSF 16 została zakwalifikowana jako leasing. Zmiana stóp procentowych może mieć wpływ na wycenę zobowiązań leasingowych.

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 dyrektywę 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 Grupy, 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 osiągane przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A., niemniej jednak obecnie poziom referencyjnej stopy procentowej NBP, po kilkukrotnych obniżkach w 2025 r. oraz w br. jest zbliżony do poziomu z pierwszej połowy 2022 roku, a predykcje ekonomistów wskazują na dalsze obniżki.

6.3. Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej

Ryzyko płynności jest to ryzyko polegające na braku możliwości regulowania przez Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT swoich zobowiązań finansowych w terminie ich zapadalności. Celem Grupy jest zapewnienie, w najwyższym możliwym stopniu, że jej płynność będzie zawsze zachowana na poziomie pozwalającym na regulowanie zobowiązań w terminie ich zapadalności. Grupa podejmuje szereg działań mających na celu utrzymanie adekwatnego

poziomu płynnością m.in. poprzez: opracowywanie i cykliczną aktualizację szczegółowych planów krótkoterminowych wpływów i wydatków, opracowywanie planów przepływów gotówkowych w perspektywach: średnio i długo-terminowe, 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 Spółek z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT 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 Grupę 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 Grupy.

6.5. Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Grupy

Działania wojenne w Ukrainie nie miały bezpośredniego wpływu na działalność Grupy JHM DEVELOPMENT, która prowadzi operacje wyłącznie w Polsce i nie utrzymuje relacji handlowych z Ukrainą.

Konflikt może jednak oddziaływać na rynek najmu

nieruchomości komercyjnych poprzez obniżenie nastrojów konsumenckich, mniejszą odwiedzalność centrów handlowych oraz presję na obniżenie czynszów. W konsekwencji rośnie ryzyko spadku obrotów najemców, pogorszenia ich sytuacji finansowej oraz obniżenia ściągalności należności.

Przedłużający się konflikt zwiększa niepewność gospodarczą i może wpływać na wyniki finansowe Grupy. Zarząd monitoruje sytuację na bieżąco i uwzględnia ją przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych

6.6. 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.

6.7. 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 perspektywy rozwoju Spółki.

6.8. Ryzyko związane z koniunkturą w branży wynajmu i zarządzania powierzchnią komercyjną

Poziom aktywności handlowej i popyt na wynajem powierzchni komercyjnej jest uwarunkowany ogólną sytuacją makroekonomiczną na danym rynku, poziomem konkurencji oraz poziomem konsumpcji, a w szczególności popytem na artykuły z segmentu popularnego na danym rynku. Decydujące są też zachowania i trendy konsumenckie.

Wystąpienie w przyszłości czynników negatywnie wpływających na rynek wynajmu powierzchni komercyjnej może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, oraz sytuację finansową jak również perspektywy dalszego rozwoju Spółki

6.9. 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 Grupy.

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych wymaga spełnienia wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółki są zobowiązane do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich wymaganych pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych. 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 Spółek, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi, może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchYLENIA. Na obszarach, gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółki z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Poza projektami deweloperskimi rozwijanymi przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A., przedsięwzięciem narażonym na to ryzyko jest odbudowa zniszczonego Centrum Handlowego MARYWILSKA 44. Wystąpienie któregośkolwiek z wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Grupy.

6.11. 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 JHM DEVELOPMENT S.A. 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. 649¹ – 649⁵ Kodeksu cywilnego na żądanie wykonawcy Spółka działająca jako inwestor jest zobowiązana do udzielenia gwarancji zapłaty wykonawcy (generalnemu wykonawcy) za roboty budowlane w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, a także akredytywy bankowej lub poręczenia banku udzielonego na zlecenie inwestora. Wystąpienie 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.

6.12. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, bądź

ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółki przeprowadzają analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółki z GK JHM DEVELOPMENT nie były zobowiązane 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 perspektywę rozwoju Spółki.

6.13. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

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

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

- o klęski żywiołowe na terenach gdzie Spółka prowadzi działalność,
- o 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.

Spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT dokładają 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 Grupa 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.

6.14. 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.

6.15. Ryzyko związane z konkurencją w segmencie deweloperskim

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 rozwagą 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.

6.16. 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 zadawających 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. W przypadku

wystąpienia takiej okoliczności, Zarząd Spółki dokona odpowiedniej rewizji strategii działalności Spółki.

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.

6.17. 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.

6.18. 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.

6.19. 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 rejonu, poziom stopy bezrobocia, ilość lokali mieszkalnych dostępnych do sprzedaży przez innych deweloperów na danym rynku, dostępność kredytów hipotecznych dla

potencjalnych klientów itd. W przypadku istotnego spadku cen nieruchomości Spółka może nie być w stanie sprzedać wybudowanych mieszkań i domów po zaplanowanych cenach w określonym czasie.

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

6.20. Ryzyko związane z konkurencją w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych

Główna działalność Grupy w zakresie najmu powierzchni handlowej i usługowej obejmuje najem na terenie kompleksu handlowego MARYWILSKA 44. Zarządzany przez Spółkę MARYWILSKA 44 kompleks należy do grupy obiektów handlowych promujących różnorodność ofert sklepów sieciowych

i prowadzących działalność małych podmiotów gospodarczych, wciąż jest to rynek bardzo rozdrobniony. Handlowcy specjalizujący się w sprzedaży ww. artykułów w segmencie popularnym mają do wyboru cały szereg podmiotów oferujących wynajem powierzchni komercyjnej w Warszawie i jej okolicach, w tym duże hale handlowe zlokalizowane w okolicach działalności Spółki. Dodatkowo, nie można wykluczyć, iż w przyszłości inne podmioty gospodarcze zbudują duże kompleksy handlowe, które będą bezpośrednio konkurować z obiektami handlowymi przy ul. Marywilskiej 44 w obrębie m.st. Warszawy.

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółka prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki finansowe, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki. W takiej sytuacji Spółka mogłaby utracić niektórych odbiorców, co ograniczyłoby wielkość oferty i pogorszyłoby pozycję konkurencyjną Spółki. Spółka minimalizuje

to ryzyko, poprzez zapewnienie w ramach współpracy szeregu korzyści dodatkowych wynikających z współpracy ze Spółką.

6.21. Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym

Zarząd Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w reakcji na pożar, który strawił budynek Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44 niezwłocznie podjęła działania mające na celu zorganizowanie miejsc handlowych

w tymczasowych kontenerach zlokalizowanych na parkingu obok spalonego Centrum Hal Targowych starając się zapewnić miejsce do pracy dla dotychczasowych najemców Centrum Handlowego MARYWILSKA 44. Działania Spółki ukierunkowane na utrzymanie najemców w miejscu dotychczasowego prowadzenia działalności i jak największe obciążenie powierzchni najmu w odbudowanej hali. Istnieje ryzyko, że w przyszłości do czasu odbudowy forma tymczasowej działalności przestanie przyciągać dostatecznie dużą liczbą klientów dokonujących zakupów i w rezultacie, najemcy zrezygnują z dotychczasowej działalności na terenie Tymczasowego Miasteczka Handlowego.

6.22. Ryzyko związane z brakiem przedłużenia umów dzierżawy

Spółka MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. działalność zlokalizowaną w Warszawie przy ulicy Marywilskiej 44 prowadzi na terenach dzierżawionych od Miasta Stołecznego Warszawa oraz Miejskiego Przedsiębiorstwa Realizacji Inwestycji. Obecne umowy dzierżawy gruntów, na których Spółka prowadzi działalność operacyjną kończą się w 2034 oraz w 2036 roku. Przedłużenie ww. umów jest jednym z kluczowym czynników wpływających na decyzję w zakresie rozwoju Spółki, w tym powrót do pierwotnej skali działalności. Spółka identyfikuje ryzyko związane z przeciągającym się procesem negocjacji, a tym samym wpływ na możliwość podjęcia strategicznych decyzji rozwojowych.

6.23. Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego Marywilska 44

Podjęte działania związane z tymczasową działalnością na terenie Kompleksu Handlowego MARYWILSKA 44 (Tymczasowe Miasteczko Handlowe oraz Park Handlowy) obarczone są ryzykiem nieosiągnięcia dostatecznie dużej skali działalności, co pozwoliłoby na odtworzenie hali, jej

pełną komercjalizację w przyszłości oraz osiągnięcie progu rentowności dla działalności Spółki. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie ma możliwości przewidzenia jak będzie rozwijała się działalność w Tymczasowym Miasteczku Handlowym. Brak przywrócenia dawnej skali działalności może przełożyć się negatywnie na sytuację finansową Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o. o.

7. INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCZKACH I INNYCH INSTRUMENTACH DŁUŻNYCH

W analizowanym okresie 2026 roku Spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT korzystały 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.

W pierwszej połowie 2026 r. Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. podpisała jedną umowę kredytową na realizację inwestycji deweloperskiej w Koninie oraz jedną umowę o kredyt obrotowy na częściowe refinansowanie nabycia nieruchomości w Poznaniu.

W analizowanym okresie Spółka MARYWILSKA Sp. z o.o. nie posiadała żadnych zobowiązań kredytowych.

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	Inwestycja	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania
BANK SPÓŁDZIELCZY	BS SIEDZIBA	8 823	PLN	5 322	540	WIBOR 3M+marża
mBank	KONIN, TOPAZOWA	40 300	PLN	0	0	WIBOR 1M+marża
BANK SPÓŁDZIELCZY	POZNAŃ, MALTA	40 000	PLN	36 000	4 000	WIBOR 3M+marża
Alior Bank	ŻYRARDÓW, WYSPIAŃSKIEGO	49 532	PLN	0	0	WIBOR 3M+marża
Razem kredyty i pożyczki grupa JHM				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 30.06.2026r. wartość udzielonych pożyczek przez Grupę JHM wynosiła 910 281 zł. Pożyczka została udzielona przez JHM DEVELOPMENT S. A. 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 uchwalił 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 był dzień 23.06.2025 r.

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

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 20.12.2028 r., 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 30.06.2026 r.

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

Spółki z GK JKM DEVELOPMENT wraz z pozostałymi Spółkami Grupy Kapitałowej MIRBUD 29 grudnia 2012 roku zawarły umowę o świadczenie usług, której przedmiotem jest poręczenie, gwarancja obciążenie hipoteki (dalej: „Zabezpieczenie”) zobowiązań kredytowych wobec instytucji finansowych i ubezpieczeniowych za wynagrodzeniem.

Umowa ma na celu uzyskanie dostępu do finansowania dłużnego oraz zwiększenie ich zdolności kredytowej.

Zgodnie z warunkami umowy:

- o wynagrodzenie i tytuł udzielonego Zabezpieczenia zostało ustalone na poziomie cen rynkowych stosowanych pomiędzy podmiotami niepowiązanymi w wysokości 0,9% kwoty udzielonego Zabezpieczenia spłaty w stosunku rocznym, bez względu na sposób zabezpieczenia,
- o wynagrodzenie płatne w terminie 30 dni po upływie każdego kwartału,
- o w przypadku zapłaty kwoty zadłużenia względem wierzyciela spółki, spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługuje prawo zwrotu równowartości kwoty zapłaconej w terminie 7 dni od daty wezwania do zwrotu,
- o po upływie 7 dni od daty wezwania spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługiwać będą odsetki ustawowe od kwot niezwróconych w terminie
- o umowa została zawarta na czas nieokreślony.

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

Tabela: Wykaz zobowiązań warunkowych na dzień 30.06.2026 r.

Zobowiązanie udzielone przez spółkę	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Wartość poręczenia		Termin wygaśnięcia zobowiązania	Tytuł poręczenia
		Stan na 30.06.2026r.	Stan na 31.12.2025r.		
JHM DEVELOPMENT S.A.	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.
JHM DEVELOPMENT S.A.	MIRBUD S.A.	97 500	97 500	31.03.2027	Poręczenie majątkowe - Zabezpieczenie limitu kredytu wielocelowego w PKO BP
RAZEM		98 150	98 150		

Poręczenie na rzecz Spółki MIRBUD S.A. stanowi poręczenie rzeczowe, to jest hipotekę na nieruchomości. Łączna wartość bilansowa nieruchomości, na których ustanowione jest zabezpieczenie wynosi 11.899 tys. zł.

Tabela: Wykaz pozostałych zobowiązań warunkowych na dzień 30.06.2026 r.

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.06.2026	31.12.2025
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	3 776	3 776
Z tytułu usunięcia wad i usterek		
Z tytułu zapłaty wierzytelności		0
RAZEM	3 776	3 776

Na dzień 30.06.2026 r. zobowiązania warunkowe dotyczyły udzielonej Spółce JHM DEVELOPMENT gwarancji:

- o gwarancja udzielona przez Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. na rzecz Miasta Poznań na zabezpieczenie powstałych w okresie gwarancji zobowiązań wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy. Gwarancja udzielona do kwoty 3.775,8 tys. zł.

7.5. Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji

W okresie objętym sprawozdaniem Spółki nie emitowała akcji lub udziałów.

8. ZNACZĄCE UMOWY

8.1. Umowa ubezpieczenia

Spółki z GK JHM DEVELOPMENT podobnie jak pozostałe spółki z grupy kapitałowej MIRBUD objęte są 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 01.04.2026 r. 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.

Jednocześnie Spółka MARYWILSKA 44 zawarła umowę ubezpieczenia nieruchomości:

- Ubezpieczenie mienia i zysku przedsiębiorstw kompleksu handlowego w Warszawie – polisa obowiązuje od 01.04.2026 r. do 31.03.2027 r.
- Ubezpieczenie mienia przedsiębiorstw dla obiektu Tymczasowego Miasteczka Kontenerowego - polisa obowiązuje od 26.10.2025 r. do 25.10.2026 r.

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:

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

8.4. Umowa dzierżawy terenu

Spółka MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. jest stroną wieloletnich umów dzierżawy terenu, na którym zlokalizowany jest kompleks handlowy MARYWILSKA 44. Stroną umów jest Miasto Stołeczne Warszawa oraz Miejskie Przedsiębiorstwo Realizacji Inwestycji Sp. z o.o. Umowy te zostały zakwalifikowane jako leasing zgodnie z MSSF 16. W następstwie pożaru z 12 maja 2024r., który doprowadził do całkowitego zniszczenia obiektu oraz istotnego ograniczenia możliwości prowadzenia działalności operacyjnej, Spółka wraz z wydzierżawiającymi zawarła aneksy do umów dzierżawy. Aneksy umożliwiają tymczasową zmianę sposobu zagospodarowania nieruchomości na potrzeby prac rozbiórkowych, przygotowawczych oraz odbudowy, a także posadowienie

obiektów tymczasowych - kontenerów handlowych. Jednocześnie uzgodniono warunki obniżenia czynszu dzierżawnego w okresie od 12 maja 2024r. do 30 czerwca 2027r. Równolegle Spółka prowadzi rozmowy z wydzierżawiającymi dotyczące wydłużenia obowiązywania umów dzierżawy, w celu zapewnienia ciągłości działalności operacyjnej oraz dostosowania okresu użytkowania nieruchomości do harmonogramu odbudowy i późniejszej eksploatacji nowego obiektu handlowego. Porozumienie z wydzierżawiającymi w tym zakresie jest kluczowym czynnikiem decydującym o możliwości odbudowy Centrum Handlowego Marywilska 44.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanyymi 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy. 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.

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 Spółki dominującej JHM DEVELOPMENT S.A.

11.1.1. Akcje

Kapitał zakładowy Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30 czerwca 2026r. 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 30.06.2026r.

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 jednostki dominującej 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 bezpośrednio akcji Spółki. Pan Jerzy Mirgos pełniący rolę Wiceprezesa Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień publikacji sprawozdania posiada natomiast 37,95% 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 jakiegokolwiek ograniczenia w przenoszeniu prawa własności.

11.2. Zarząd i Rada Nadzorcza spółki dominującej 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
Sławomir Ziółkowski	Członek Zarządu

W okresie od 01.01.2026r. do 30.06.2026r. 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 01.01.2026r. do 30.06.2026r. 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 01.01.2026 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.-31.12.2025
Zarząd	2 542	5 202
Rada Nadzorcza	41	135
RAZEM	2 610	5 337

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 znaczące zmiany w zasadach zarządzania Spółkami z Grupy.

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 Grupie JHM DEVELOPMENT w okresie od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Zatrudnienie w GK JHM DEVELOPMENT. (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	39	39
Pracownicy produkcyjni	0	0
Osoby współpracujące na umowach kontraktowych	20	19
Razem	59	58

W Spółkach grupy Kapitałowej nie działają związki zawodowe i nie obowiązują w niej zakładowe układy zbiorowe pracy. 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. Spółki wypełniają 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 toczą się postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, którego wartość stanowiłaby co najmniej 5% kapitałów własnych.

Wobec Spółek 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 dnia 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