



JHM DEVELOPMENT S.A.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025**

SPIS TREŚCI

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
2.	KLUCZOWE INFORMACJE O SPÓŁCE JHM DEVELOPMENT S.A.	5
2.1.	Opis Spółki i przedmiot działalności.....	5
2.1.1.	Podstawowe dane Spółki	5
2.1.2.	Przedmiot działalności.....	6
2.2.	Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD	6
2.3.	Podmioty zależne.....	7
3.	SYTUACJA FINANSOWA JHM DEVELOPMENT S.A.	9
3.1.	Wpływ kluczowych czynników i zdarzeń na wynik finansowy Spółki w pierwszym półroczu 2025	9
3.2.	Omówienie wybranych pozycji Sprawozdania Finansowego Spółki za pierwsze półrocze 2025	9
3.2.1.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	9
3.2.2.	Sytuacja majątkowa	11
3.2.3.	Sytuacja płynnościowa	14
3.3.	Zarządzanie zasobami finansowymi	16
3.4.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy	17
3.5.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie za pierwsze półrocze 2025 roku a wcześniej publikowanymi prognozami wyników	18
4.	DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A.....	18
4.1.	Charakterystyka działalności Spółki.....	18
4.2.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach.....	18
4.3.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw	20
4.4.	Odbiorcy.....	20
4.5.	Dostawcy	20
4.6.	Sezonowości lub cykliczności działalności	21
5.	ROZWÓJ SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A.....	21
5.1.	Perspektywy rozwoju działalności w latach 2025-2027	21
5.2.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	22
5.3.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju oraz bieżącej działalności Spółki	23
6.	CZYNNIKI RYZYKA.....	24
6.1.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów	25
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	26
6.5.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej.....	26
6.6.	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego.....	27

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025**

6.7.	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	27
6.8.	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	27
6.9.	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju	28
6.10.	Ryzyko związane z konkurencją - deweloperzy	29
6.11.	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej	29
6.12.	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	30
6.13.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną	30
6.14.	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań	31
6.15.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	31
6.16.	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	32
6.17.	Ryzyko utraty wartości udziałów Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.	32
6.18.	Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki	32
6.19.	Ryzyko związane z wpływem wojny handlowej	33
7.	INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCHKACH 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	35
8.	ZNACZĄCE UMOWY	35
8.1.	Umowa ubezpieczenia	35
8.2.	Umowy o roboty budowlane	36
8.3.	Umowy związane z nabyciem gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie	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	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

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025**

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 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 SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w szczególności w zgodności z MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2018.757 z dnia 2018.04.20), 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.

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

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

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

2.1. Opis Spółki i przedmiot działalności

2.1.1. Podstawowe dane Spółki



Nazwa	JHM DEVELOPMENT S.A.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	836-181-24-27
REGON	100522155
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18A; 96-100 Skierniewice
Telefon	+48 (46) 833-61-28
Fax:	+48 (46) 833-61-28
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 2008r. jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na podstawie aktu notarialnego Repertorium „A” Nr 3299/2008. Na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Wspólników Spółki podjętej 24 listopada 2010r. 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 2010r.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025

Począwszy od dnia 9 sierpnia 2011r. akcje Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. były notowane na rynku regulowanym GPW w Warszawie S.A.

Z dniem 28 lipca 2020r., w związku z uprzednim wykupem akcji będących w obrocie giełdowym przez MIRBUD S.A., Spółka utraciła status spółki publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych i przestała podlegać obowiązkom, w tym obowiązkowi informacyjnemu, właściwym dla spółek publicznych. Spółka podlega jednak określonym obowiązkom informacyjnym w związku z wprowadzeniem swoich papierów dłużnych do Alternatywnego Systemu Obrotu w ramach rynku Catalyst.

2.1.2. Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki według Polskiej Klasyfikacji Działalności są:

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

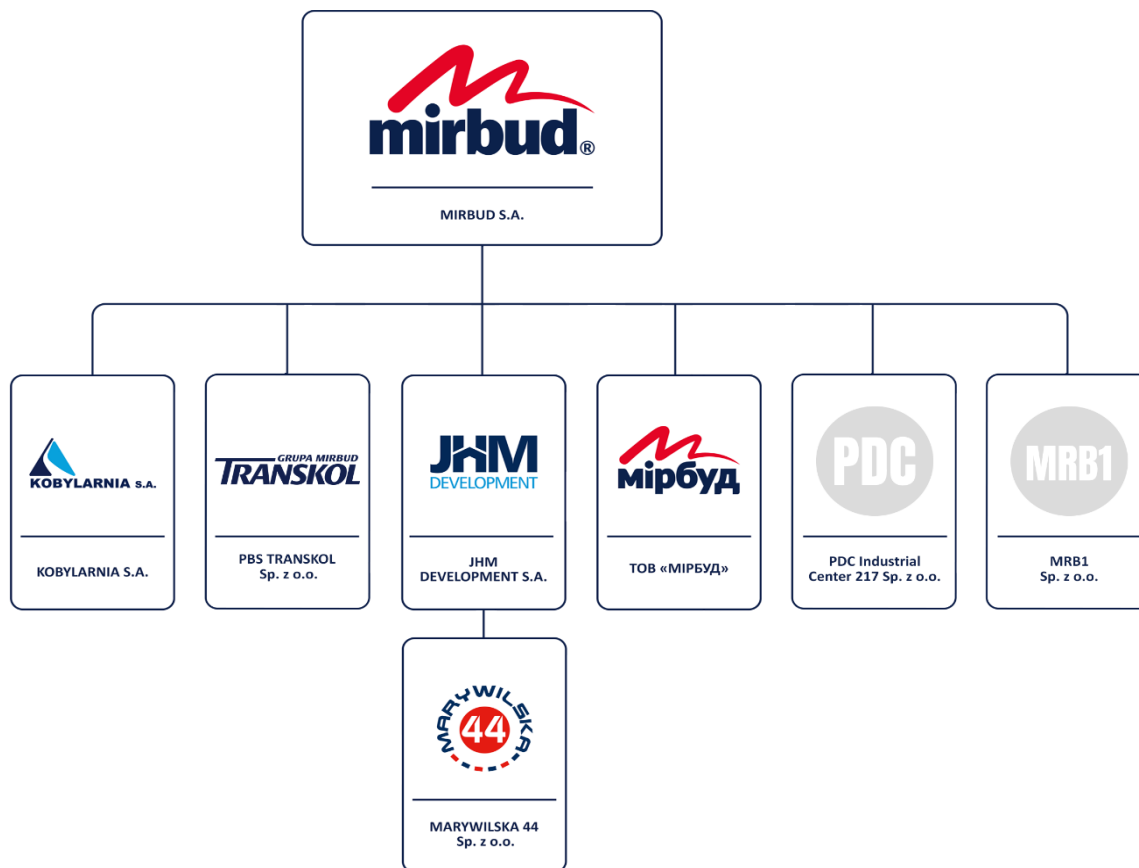
2.2. Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD

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) PDC Industrial 217 Sp. z o.o. (wynajem powierzchni komercyjnych),
- Transkol Sp. z o.o. (budownictwo specjalistyczne),
- MRB1 Sp. z o.o. (budownictwo kubaturowe, obiekty użyteczności publicznej).

Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 30.06.2025r.



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
Fax:	+48(22) 423-10-00
Pocztą elektroniczną:	sekretariat@marywilska44.waw.pl
Strona internetowa	www.marywilska44.waw.pl

Spółka działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025**

zależnej MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

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

Na podstawie uchwały NZW nr 2/7/2024 z dnia 17 lipca 2024r. Marywilka 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży z dnia 22 lipca 2024r. 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 Marywilka 44 Sp. z o.o. i objęcie przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. roli podmiotu dominującego w stosunku do Spółki Marywilka 44.

Na podstawie uchwały NZW nr 1/12/2024 z dnia 18 grudnia 2024 r. Spółka MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży z dnia 3 kwietnia 2025 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 Marywilka 44 Sp. z o.o. i objęcie przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. roli jedyne go udziałowca bezpośredniego w stosunku do Spółki Marywilka 44.

Wszystkie dotychczas wykupione udziały własne Marywilka 44 Sp. z o. o., zostały umorzone z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, tj. dnia 03.06.2025r.

Na dzień 30 czerwca 2025r. 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 Marywilka 44. W kolejnych latach Spółka zwiększała skalę działalności poprzez zakup kolejnych nieruchomości inwestycyjnych w Ostródzie, Starachowicach oraz Rumi. Na skutek pożaru w dniu 12 maja 2024 r. hala Centrum Handlowego Marywilka 44 w Warszawie uległa całkowitemu zniszczeniu. W następstwie tego zdarzenia podjęta została decyzja o zmianie strategii działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych. Efektem zmian była reorganizacja majątku Spółki poprzez sprzedaż: nieruchomości w Ostródzie na rzecz Spółki Mirbud S.A., nieruchomości w Starachowicach i Skierniewicach na rzecz Spółki JHM Development S.A. oraz nieruchomości w Rumi na rzecz podmiotu spoza Grupy Kapitałowej MIRBUD. Obecnie Spółka koncentruje swoją działalność w Parku Handlowym Marywilka 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.

HAKAMORE Sp. z o.o. w likwidacji

Istotną pozycję w aktywach Spółki do końca 2023r. stanowiły udziały w HAKAMORE Sp. z o. o. Sens ekonomiczny nabycia udziałów w HAKAMORE Sp. z o. o. sprowadzał się do pozyskania nieruchomości gruntowej i powiększenie banku ziemi dla realizacji głównej działalności operacyjnej Spółki.

W momencie zakupu udziałów w HAKAMORE Sp. z o.o.. Spółka ta była właścicielem nieruchomości gruntowych o powierzchni 19,87 ha położonych w Łodzi, przy ul. Politechniki, Wróblewskiego i Różanej. W dniu 21 grudnia 2022r. Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025

Alei Politechniki i Jana Pawła II oraz ulic gen. Walerego Wróblewskiego i Sebastiana Felsztyńskiego (teren ten obejmuje między innymi nieruchomości których właścicielem była HAKAMORE Sp. z o. o.), a w dniu 10 lipca 2023 wydane zostało obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla powyższego terenu.

W styczniu 2024r. zawarta została umowa sprzedaży wyżej opisanych nieruchomości pomiędzy Spółkami HAKAMORE Sp. z o. o. w likwidacji, a JHM DEVELOPMENT S.A, co stanowiło zrealizowanie pierwotnie przyjętych założeń odnośnie pozyskania nieruchomości.

Nadzwyczajne Zgromadzenie wspólników Spółki HAKAMORE Sp. z o. o., w związku z planowaną sprzedażą jedyne aktywa Spółki, podjęło dnia 28 grudnia 2023r. uchwałę o postawieniu Spółki z dniem 1 stycznia 2024r. w stan likwidacji. Wykreślenie Spółki z KRS miało miejsce 2 sierpnia 2024r.

3. SYTUACJA FINANSOWA JHM DEVELOPMENT S.A.

3.1. Wpływ kluczowych czynników i zdarzeń na wynik finansowy Spółki w pierwszym półroczu 2025

W raportowanym okresie na osiągnięte wyniki z podstawowej działalności Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. miały wpływ następujące czynniki:

- o Stabilny popyt na nowe mieszkania kształtujący się na niższym poziomie niż w ubiegłych latach,
- o Przewaga popytu nad podażą spowodowane uruchomieniem szeregu nowych projektów deweloperskich przy ograniczeniu popytu,
- o Brak rządowych programów wspierających zakup mieszkań
- o Bardzo wysoki poziom stóp procentowych w porównaniu do pozostałych krajów Unii Europejskiej, przy czym rozpoczęły się pierwsze obniżki stóp procentowych
- o Brak oddania do użytkowania w pierwszej połowie 2025 roku nowych inwestycji deweloperskich przez Spółkę
- o Realizacja (trwające prace budowlane) na 4 projektach deweloperskich w ramach których wybudowane zostanie 715 lokali
- o Przygotowanie do uruchomienia projektów deweloperskich w ramach 13 projektów na około 5000 mieszkań. Projekty te znajdują się w różnej fazie: od prac planistycznych, prac związanych z pozyskaniem pozwolenia na budowę poprzez działania zmierzające do uruchomienia kolejnych realizacji
- o Spółka prowadziła również szereg działań mających na celu pozyskanie gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz zmierzające do uruchomienia inwestycji na gruntach już posiadanych.
- o Zakup nieruchomości pod budowę projektów deweloperskich w Skierniewicach oraz Mszczonowie

3.2. Omówienie wybranych pozycji Sprawozdania Finansowego Spółki za pierwsze półrocze 2025

3.2.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Strukturę przychodów ze sprzedaży oraz rentowności wg segmentów działalności Spółki w pierwszym półroczu 2025 roku w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku przedstawiają poniższe tabele:

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025**

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

Wyszczególnienie	01.01.-30.06.2025	Struktura sprzedaży	01.01.-30.06.2024	Struktura sprzedaży
Działalność deweloperska	55 652	98%	122 409	99%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	1 079	2%	277	0%
Działalność pozostała	0	0%	475,69	0%
RAZEM	56 732	100%	123 162	100%

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

Główny udział w strukturze sprzedaży wg wydzielonych segmentów rynkowych ma działalność deweloperska, stanowiąca 97,9% sprzedaży ogółem. Związana z nią jest bezpośrednio sprzedaż towarów i materiałów (obejmująca sprzedaż udziałów w gruncie w przypadku lokali w budynkach wielorodzinnych i gruntu w przypadku domów). Przychody ze sprzedaży usług wynajmu nie odgrywają istotnej roli w strukturze przychodów Spółki i stanowią przychody z wynajmu powierzchni usługowych w Skierniewicach i Starachowicach.

Niższy poziom przychodów ze sprzedaży w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku jest głównie efektem spadku ilości sprzedanych lokali mieszkalnych i garaży. W pierwszej połowie 2025 roku sprzedano i przekazano 109 lokali mieszkalnych i 103 garaże w porównaniu do sprzedaży 266 lokali mieszkalnych i 174 garaży w analogicznym okresie poprzedniego roku. Spadek ten wynika z faktu, że w pierwszym półroczu Spółka nie oddała do użytkowania nowych projektów mieszkaniowych – Spółka planuje oddanie dwóch projektów w drugiej połowie 2025r, co pozytywnie przełoży się na wyniki ze sprzedaży.

Wzrost przychodów w segmencie działalności związanej z najmem nieruchomości wynika z nabycia od Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. nieruchomości inwestycyjnej w Starachowicach w lipcu 2024 roku, gdzie świadczone są usługi najmu w budynku handlowo-usługowym.

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

Wyszczególnienie	01.01.-30.06.2025	Rentowność sprzedaży	01.01.-30.06.2024	Rentowność sprzedaży
Działalność deweloperska	19 937	36%	43 113	35%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	604	56%	253	91%
Działalność pozostała	0	-	35,69	0%
RAZEM	20 540	36%	43 401	35%

W pierwszej połowie 2025 roku Spółka odnotowała minimalny wzrost rentowności w segmencie deweloperskim o +1 p.p., przy jednoczesnym spadku wolumenu przychodów co przełożyło się na osiągnięcie 19.937 tys. zł marży na działalności deweloperskiej co stanowi spadek o -23.176 tys. zł w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku.

Wzrost marży w ujęciu nominalnym na działalności związanej z najmem nieruchomości wynika bezpośrednio ze wzrostu przychodów w efekcie nabycia od Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. nieruchomości inwestycyjnej w

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025**

Starachowicach w lipcu 2024 roku.

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

Wyszczególnienie	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	56 732	123 162	-66 431	-54%
Zysk na sprzedaży	20 540	43 401	-22 861	-53%
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej i inwestycyjnej	-7 447	-10 405	2 958	-28%
Zysk operacyjny EBIT	16 701	35 398	-18 697	-53%
Wynik na działalności finansowej	134	-2 856	2 991	-105%
Zysk przed opodatkowaniem	10 843	24 442	-13 598	-56%
Podatek dochodowy	-2 385	-5 699	3 314	-58%
Zysk netto	10 843	24 442	-13 598	-56%

W pierwszej połowie 2025 roku Spółka zrealizowała ujemny wynik na pozostałej działalności operacyjnej i inwestycyjnej w wysokości -7.447 tys. zł co przełożyło się na osiągnięcie zysku operacyjnego EBIT na poziomie 16.701 tys. zł tj. -18.697 tys. zł mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Zmniejszenie wartości wyniku operacyjnego to przede wszystkim wynik spadku poziomu przychodów związanych z brakiem oddania do użytkowania nowych inwestycji deweloperskich w pierwszym półroczu 2025r. Oddania nowych inwestycji zaplanowane są na drugie półrocze 2025r.

Wpływ na wynik z pozostałej działalności operacyjnej miały:

- -9.331 tys. zł koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- +5.089 tys. zł przychody z tyt. aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych,
- -4.024 tys. zł pozostałe, głównie związane z utrzymaniem gotowych lokali oraz kosztami związanymi z przekazaniem wybudowanej infrastruktury podmiotom trzecim.

Spółka odnotowała zysk na działalności finansowej +134 tys. zł, głównie związany z wyceną kredytów oraz ujęła -2.385 tys. zł podatku dochodowego, co przełożyło się na osiągnięcie poziomu zysku netto w wysokości 10.843 tys. zł o -13.599 tys. zł niższego niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Zysk na działalności finansowej w stosunku do straty w analogicznym okresie ubiegłego roku (+2.990 tys. zł) związany jest głównie z:

- +2.382 tys. zł wyceną kredytów,
- -2.316 tys. zł niższymi kosztami odsetek od kredytów i obligacji, w efekcie utrzymywania się w ciągu roku niższego średniego salda zadłużenia finansowego. Zwiększenie poziomu zadłużenia na koniec czerwca 2025r. wynika z emisji obligacji serii F co miał miejsce dopiero w drugiej połowie czerwca 2025r.

3.2.2. Sytuacja majątkowa

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Spółki wg stanu na dzień 30 czerwca 2025r., 31.12.2024r. i 30 czerwca 2024r.

Wyszczególnienie	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
------------------	------------	------------	------------	---------------------	---------------

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025**

Aktywa trwałe, w tym:	119 264	117 066	102 811	2 197	2%
Rzeczowe aktywa trwałe	10 735	10 914	11 045	-178	-2%
Nieruchomości inwestycyjne	38 652	37 616	21 944	1 036	3%
Wartości niematerialne	74	25	100	49	196%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	67 261	67 261	68 009	0	0%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	2 353	975	1 477	1 378	141%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	188	275	236	-88	-32%
Aktywa obrotowe, w tym:	465 351	411 888	473 273	53 463	13%
Zapasy	377 226	341 294	374 689	35 932	11%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	1 125	0	0	1 125	-
Należności handlowe i pozostałe należności	32 572	10 545	10 639	22 027	209%
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	52 594	59 882	87 133	-7 287	-12%
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	1 834	168	811	1 666	993%
AKTYWA RAZEM	584 615	528 954	576 084	55 661	11%

Powyższa tabela przedstawia wartości i zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych aktywów Spółki. W pierwszej połowie 2025 roku odnotowano wzrost wartości aktywów Spółki o +55.661 tys. zł tj. +11%, głównie na skutek wzrostu wartości aktywów obrotowych.

Wartość należności handlowych i pozostałych należności wzrosła o 22.027 tys. zł, tj. +209% głównie w efekcie przekazania przez Spółkę zaliczek na dostawy do generalnego wykonawcy w ramach umowy o budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

Istotną pozycję aktywów Spółki stanowią aktywa finansowe długoterminowe na które składają się przede wszystkim udziały w Spółce Marywilska 44 Sp. z o.o. Wartość tej pozycji nie uległa znaczącej zmianie r/r pomimo pożaru Centrum Handlowego Marywilska 44. Wynika to głównie z rozpoznania przez Marywilska 44 szacunkowych przychodów z tytułu wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej, której stroną była Spółka.

Największą pozycję bilansu Spółki stanowią zapasy. Pozycja w porównaniu do stanu na koniec 2024 roku odnotowała wzrost o +35.932 tys. zł, w tym:

- Wartość kategorii Towary (obejmującej wartość gruntów i udziałów w gruntach) wzrosła ze 151.977 tys. zł do 167.854 tys. zł tj. o +15.877 tys. zł – co świadczy o powiększeniu banku ziemi Spółki pod przyszłe inwestycje deweloperskie. Dominującym czynnikiem wzrostu wartości towarów był zakup nieruchomości w Skierniewicach oraz Mszczonowie,
- W kategorii Półprodukty i produkty w toku nastąpił znaczny wzrost wartości z poziomu 92.852 tys. zł do 145.648 tys. zł tj. o +52.796 tys. zł, co jest wynikiem ponoszenia nakładów na realizację nowych inwestycji deweloperskich w Skierniewicach, Jastrzębiej Górze i w Mszczonowie,
- W kategorii Produkty deweloperskie (obejmującej wartość gotowych lokali) nastąpił spadek wartości z

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025**

96.465 tys. zł do 63.723 tys. zł tj. o -32.742 tys. zł przede wszystkim w efekcie zrealizowanej sprzedaży lokali w trakcie pierwszego półrocza 2025 roku.

Wzrost Długoterminowych należności handlowych i pozostałych o +1.378 tys. zł to efekt ujęcia w długoterminowych rozliczeniach międzyokresowych kosztów wydatków na emisję obligacji serii F, które rozliczane będą w czasie do dnia wykupu przedmiotowych obligacji. Krótkoterminowe należności handlowe i pozostałe zwiększyły się o +22.027 tys. zł ze względu na zwiększenie stanu zaliczek na dostawy.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty – spadek poziomu o 7.288 tys. zł - dotyczy głównie zmiany poziomu środków na rachunkach bankowych Spółki oraz zgromadzonych na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych przez nabywców lokali mieszkalnych na inwestycje deweloperskie w trakcie budowy.

Pozostałe kategorie Aktywów podlegały niewielkim zmianom wartości, pozostając na podobnym poziomie jak na koniec poprzedniego roku.

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 30 czerwca 2025r., 31.12.2024r. i 30 czerwca 2024r.

Wyszczególnienie	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	411 091	406 476	373 602	4 615	1%
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	90 614	19 941	51 024	70 673	354%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 824	652	680	1 172	180%
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	345	301	260	44	15%
Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałe zobowiązania)	85 300	15 431	46 742	69 869	453%
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	3 144	3 557	3 343	-413	-12%
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	82 910	102 537	151 458	-19 628	-19%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	95	283	6 120	-188	-66%
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałe zobowiązania)	5 638	45 780	13 153	-40 142	-88%
Zobowiązania handlowe i pozostałe	77 176	49 601	128 728	27 575	56%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	6 873	3 456	-6 873	-100%
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	0	0	0	0	0%
PASYWA RAZEM	584 615	528 954	576 084	55 661	11%

Powyższa tabela przedstawia wartości i zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych pasywów Spółki. W pierwszym półroczu 2025 roku odnotowano wzrost wartości pasywów Spółki o +55.661 tys. zł tj. +11%, głównie na skutek zwiększenia wartości długoterminowych zobowiązań finansowych, handlowych i pozostałych.

Kapitały własne Spółki wzrosły o +4.615 tys. zł co jest bezpośrednim efektem osiągniętych w pierwszym

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025**

półroczu 2025 roku wyników finansowych (zysk netto +10.843 tys. zł) oraz decyzji akcjonariuszy dotyczącej podziału zysku za rok obrotowy 2024 (wyplata -6.228 tys. zł w formie dywidendy).

W pozycji bilansowej Długoterminowe zobowiązania finansowe odnotowany został wzrost o kwotę +69.869 tys. zł, który wynika przede wszystkim z emisji nowych obligacji serii F.

Spadek wartości o -40.142 tys. zł w pozycji Krótkoterminowe zobowiązania finansowe jest spowodowany spłatą zobowiązań z tytułu obligacji serii E.

Zmiana w pozycji bilansowej Zobowiązania handlowe i pozostałe (+27.575 tys. zł) jest spowodowana głównie wzrostem zaliczkowych wpłat na lokale.

Pozostałe kategorie Pasywów podlegały niewielkim zmianom wartości, pozostając na podobnym poziomie jak na koniec poprzedniego roku.

3.2.3. Sytuacja płynnościowa

Poniższa tabela przedstawia wartości rachunku przepływów pieniężnych w pierwszym półroczu 2025r. w porównaniu do pozycji tego rachunku za rok 2024 oraz porównywalny okres poprzedniego roku.

Tabela: Wybrane pozycje rachunku przepływów pieniężnych wg stanu na dzień 30 czerwca 2025r., 31.12.2024r. i 30 czerwca 2024r

Wyszczególnienie	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Zysk przed opodatkowaniem	13 228	68 196	30 140
Amortyzacja	190	459	228
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych	5	5	0
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej	0	-10 341	0
Koszty finansowania zewnętrznego	4 290	8 261	3 971
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych	27 162	-66 240	47 846
Zmiana stanu należności	-25 072	6 403	5 164
Zmiana stanu zapasów	-35 932	17 366	-16 030
Zmiana stanu rezerw	-143	-1 076	4 720
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych	0	243	207
Inne zmiany w kapitale obrotowym	-7 069	690	705
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-23 341	23 965	76 951
Zapłacony podatek dochodowy	-9 123	-5 088	-3 256
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-32 464	18 877	73 695
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0	0	0
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-60	-69	-45
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-15 672	0
Sprzedaż aktywów finansowych	0	0	0
Nabycie aktywów finansowych	0	0	0
Otrzymane dywidendy i odsetki	0	10 341	0
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej	0	35 884	0
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną	0	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-60	30 485	-45

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025**

Wpływy od akcjonariuszy	0	0	0
Wypłaty na rzecz właścicieli	0	-4 844	-4 844
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	42 865	25 622	2 226
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-26 128	-36 877	-19 954
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu	0	0	0
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych	60 000	0	0
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych	-45 000	-5 000	0
Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych	0	0	0
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-6 495	-8 156	-3 725
Pozostałe wpływy finansowe	-5	-5	0
Środki pieniężne z działalności finansowej	25 237	-29 260	-26 296
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	59 882	39 780	39 780
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-7 287	20 102	47 353
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych	0	0	0
Środki pieniężne na koniec okresu	52 594	59 882	87 133
<i>w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania</i>	<i>4 969</i>	<i>3 880</i>	<i>2 287</i>

W pierwszej połowie 2025r. Spółka odnotowała spadek poziomu gotówki o -7.287 tys. zł, do kwoty 52.594 tys. zł.

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej

W pierwszym półroczu 2025 r. wynik gotówkowy na działalności operacyjnej Grupy wyniósł **-32.464 tys. zł**. Na powyższy wynik główny wpływ miały:

- +13.228 tys. zł zysk z działalności przed opodatkowaniem,
- +4.290 tys. zł korekta o koszty finansowania zewnętrznego (*reklasyfikacja do działalności finansowej*),
- +27.162 tys. zł zwiększenie salda zobowiązań, głównie w efekcie zwiększenia zaliczkowych wpłat od nabywców,
- -25.072 tys. zł zwiększenie salda należności w związku ze zwiększeniem stanu zaliczek na dostawy oraz zwiększenia kaucji gwarancyjnych,
- -35.932 tys. zł zwiększenie stanu zapasów w efekcie zwiększenia poniesionych nakładów na realizację prowadzonych inwestycji deweloperskich oraz zakupionych gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie,
- -9.123 tys. zł zapłacony podatek dochodowy,
- -7.069 tys. zł zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych wskutek aktualizacji operatów szacunkowych.

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej

W pierwszej połowie 2025 r. saldo przepływów z działalności inwestycyjnej Grupy wyniosło **-60 tys. zł**. Powyższy wynik obejmował głównie nabycie środków trwałych i WNiP.

Środki pieniężne netto z działalności finansowej

W pierwszym półroczu 2025r. saldo przepływów z działalności finansowej Grupy wyniosło **+25.237 tys. zł**. Na powyższy wynik główny wpływ miały:

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025**

- +16.737 tys. zł saldo rozliczeń w ramach kredytów i pożyczek związanych z bieżącym finansowaniem projektów deweloperskich,
- -6.495 tys. zł wydatki związane z kosztami odsetek od zobowiązań finansowych,
- +15.000 tys. zł saldo rozliczeń w ramach spłaty zobowiązań z tytułu obligacji serii E i zaciągnięcia zobowiązań z tytułu emisji obligacji serii F.

3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi

W pierwszym półroczu roku 2025 Spółka terminowo regulowała swoje zobowiązania. Działalność Spółki była w 70,3% finansowana środkami własnymi. Finansowanie projektów deweloperskich odbywa się głównie celowymi kredytami bankowymi udzielanymi na konkretne projekty deweloperskie. Zakupy gruntów finansowe są częściowo kapitałem własnym, a częściowo ze środków pochodzących z wyemitowanych obligacji.

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

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności Spółki przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia

Wyszczególnienie	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,30	0,23	0,35
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,15	0,04	0,09
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,14	0,19	0,26
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	0,42	0,30	0,54

Wskaźniki zadłużenia Spółki na koniec pierwszego półrocza 2025 w porównaniu do poprzedniego roku uległy zwiększeniu, co świadczy o wzroście poziomu zadłużenia lecz w dalszym ciągu utrzymują się na bezpiecznym poziomie, co pozwala na dalsze zwiększanie skali działalności.

Tabela: Wskaźniki płynności

Wyszczególnienie	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Wskaźnik płynności bieżącej <i>Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	5,61	4,02	3,12
Wskaźnik przyspieszonej płynności <i>(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,04	0,69	0,65
Wskaźnik płynności środków pieniężnych <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>	0,63	0,58	0,58

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. ma wysoki wskaźnik płynności bieżącej ze względu na wielkość zapasów, które stanowią głównie *Towary, Produkty deweloperskie i Produkty w toku* związane z działalnością

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025**

deweloperską, co jest charakterystyczne dla branży w jakiej działa Spółka. Wskaźnik ten uległ wzrostowi z poziomu 4,02 do poziomu 5,61 głównie na skutek zakupu gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, pozostając na wysokim, bezpiecznym poziomie.

Wskaźniki przyspieszonej płynności wzrósł do poziomu 1,04 z uwagi na wzrost stanu należności krótkoterminowych, przy jednoczesnym spadku zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźnik płynności środków pieniężnych wzrósł do poziomu 0,63 pomimo spadku stanu środków pieniężnych z uwagi na spadek stanu krótkoterminowych zobowiązań finansowych.

3.4. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka jest właścicielem 100% udziałów i posiadała 100% udziału w zyskach i głosach w Spółce Marywilska 44 Sp. z o. o. – podmiotu którego główną działalnością jest najem i zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi.

W dniu 12.05.2024r w wyniku pożaru zniszczeniu uległ budynek Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44, położony w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 będący własnością spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. i stanowiący jej największe aktyw. Trwają czynności zmierzające do ustalenia przyczyn pożaru - na dzień sporządzenia sprawozdania przyczyny pożaru nie zostały ustalone.

Majątek zniszczony w pożarze obejmuje Centrum Handlowe Marywilska 44 – wartość tej nieruchomości inwestycyjnej według wartości godziwej wynosiła 131 941 tys. zł.

Majątek objęty jest polisą ubezpieczeniową m.in. od ognia. Polisa wystawiona jest przez Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska S.A. (lider konsorcjum) w koasekuracji z WINER TU S.A. Vienna Insurance Group, InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group oraz Unią Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.

Trwa proces likwidacji szkody przez Ubezpieczyciela. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania wydane zostało sześć kolejnych decyzji o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 83 621,6 tys. PLN. Zarząd Spółki Marywilska 44 szacuje, że całkowita wypłata odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej nastąpi w 2025 roku.

Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o. o. m.in. w odpowiedzi na potrzeby najemców podjął decyzje o planowanej odbudowie spalonego Centrum Handlowego oraz o zapewnieniu do czasu odbudowy ok. 800 kontenerów handlowych dla najemców w tymczasowym miasteczku handlowym zlokalizowanych na parkingu kompleksu Handlowego Marywilska 44.

Organizacja tymczasowych miejsc handlowych to zarówno ważny aspekt społeczny – utrzymanie setek miejsc pracy, jak również działanie, które pozwoli na komercjalizację odbudowanej hali i jej odbudowę.

Wobec powyższego Spółka JHM DEVELOPMENT S.A przeprowadziła test na utratę wartości udziałów spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. poprzez porównanie wartości aktywów netto Spółki Marywilska 44 i wartości księgowej udziałów w cenie nabycia. Wynik testu wskazuje, że brak jest podstaw do tworzenia odpisów aktualizujących w tym zakresie. Dla celów przeprowadzenia testu porównana została szacunkowa wartość odszkodowania oraz wartość zniszczonego w pożarze majątku. Przy sporządzaniu testu ryzyko braku wypłaty ubezpieczenia określone zostało jako niskie.

Tym samym powyższe zdarzenie nie ma wpływu na wynik Spółki w raportowanym okresie, jednak nie można wykluczyć, że taki wynik może mieć w przyszłości.

3.5. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie za pierwsze półrocze 2025 roku a wcześniej publikowanymi prognozami wyników

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

4. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A.

4.1. Charakterystyka działalności Spółki

Spółka jako deweloper realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w pierwszej połowie 2025 roku obejmowała realizację (faza budowy) inwestycji deweloperskich w następujących lokalizacjach:

- o w Skierniewicach (Apartamenty Widok – etap II, Apartamenty Sobieskiego),
- o w Jastrzębiej Górze (Apartamenty Bałtyk),
- o w Mszczonowie (Nova Dworcowa Apartamenty).

Działalność Spółki obejmowała też szereg działań mających na celu zakup nowych nieruchomości oraz uzyskanie pozwoleń na budowę inwestycji deweloperskich na posiadanych gruntach (w Poznaniu, Bydgoszczy, Łodzi, Katowicach, Skierniewicach, Żyrardowie, Mszczonowie oraz Koninie). Spółka na bieżąco prowadzi również sprzedaż mieszkań w zakończonych projektach deweloperskich.

Spółka od początku swojej działalności działała w średniej wielkości miastach Polski centralnej, znajdujących się w sąsiedztwie dużych aglomeracji miejskich oraz wybiórczo w innych rejonach o dużym potencjale gdzie możliwa jest realizacja atrakcyjnych marż.

Nie rezygnując ze swoich dotychczasowych rynków, od kilku lat Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. realizuje zmodyfikowaną strategię rozwoju, stawiając na inwestycje deweloperskie lokalizowane w dużych miastach liczących ponad 300 tys. mieszkańców oraz kontynuację działalności w miastach średniej wielkości o dużym potencjale sprzedażowym.

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

- o ceny powierzchni mieszkaniowej,
- o możliwości finansowe mieszkańców danego miasta i związany z tym popyt na powierzchnie mieszkalną,
- o dostępność gruntów umożliwiających realizację projektów deweloperskich.

Spółka realizuje projekty małe i średnie jednorazowo. Projekty duże (ponad 200-300 mieszkań) realizowane są etapami w miarę osiągania odpowiedniego poziomu sprzedaży. Realizacja kolejnych budynków w prowadzonych inwestycjach rozpoczyna się po osiągnięciu min. 50% poziomu sprzedaży lokali mieszkalnych. Działanie takie zapewnia bezpieczeństwo finansowe działalności przy utrzymaniu właściwej płynności finansowej.

4.2. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach

W pierwszym półroczu 2025 roku sprzedaż gotowych lokali mieszkalnych prowadzona była w 7 lokalizacjach i dotyczyła 10 zrealizowanych inwestycji. Wszystkie wymienione inwestycje to obiekty zakończone w latach ubiegłych.

Spółka w pierwszej połowie 2025 roku sprzedała (przeniosła własność 109 lokali mieszkalnych w budynkach

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025**

wielorodzinnych i domów jednorodzinnych. Na dzień 30 czerwca 2025r. Spółka posiadała do sprzedaży 196 gotowych lokali mieszkalnych.

Na dzień 30 czerwca 2025r. tylko w gotowych inwestycjach Spółka posiadała podpisanych i aktywnych 12 umów deweloperskich i 17 umów rezerwacyjnych.

Szczegółowe zestawienie wszystkich projektów inwestycyjnych zrealizowanych (uzyskane pozwolenie na użytkowanie) do dnia 30 czerwca 2025r. przedstawia poniższa tabela:

Tabela. Wykaz projektów deweloperskich zrealizowanych do dnia 30.06.2025r.

LP	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali	Powierzchnia PUM [m2]	Liczba lokali sprzedanych	Liczba lokali do sprzedania
1	BRZEZINY ul. Głowackiego	Wielorodzinne	128	6 933	128	-
2	ŻYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego	Wielorodzinne	83	4 409	83	-
3	RUMIA ul. Dębogórska Etap I	Wielorodzinne	244	12 987	244	-
4	SKIERNIEWICE ul. Trzcńska	Wielorodzinne	159	8 552	159	-
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności	Wielorodzinne	32	1 790	32	-
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza Wlk.	Wielorodzinne	34	1 858	34	-
7	HEL ul. Steyera	Apartamenty	106	3 496	106	-
8	BEŁCHATÓW ul. Hubala	Wielorodzinne	125	6 550	125	-
9	SKIERNIEWICE ul. Rawska	Wielorodzinne	172	9 034	172	-
10	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	Domy jednorodzinne	73	10 503	73	-
11	RUMIA ul. Jagiełły/Bony	Domy jednorodzinne	3	486	3	-
12	ŻYRARDÓW ul. Okrzei I Etap	Wielorodzinne	88	4 316	88	-
13	KONIN ul. Beryłowa Etap I	Wielorodzinne	144	7 384	143	1
14	ŁOWICZ ul. Medyczna 12	Wielorodzinne	25	1 383	25	-
15	KONIN ul. Beryłowa Etap II	Wielorodzinne	144	7 389	144	-
16	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap I	Wielorodzinne	208	11 116	208	-
17	ŁOWICZ ul. Bonifraterska	Wielorodzinne	25	1 398	25	-
18	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	Wielorodzinne	237	11 987	237	-
19	SKIERNIEWICE ul. Kopernika	Wielorodzinne	34	1 787	34	-
20	BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 2	Wielorodzinne	56	2 838	56	-
21	ŻYRARDÓW ul. Okrzei II Etap	Wielorodzinne	34	1 933	34	-
22	ŁOWICZ ul. Medyczna 10	Wielorodzinne	30	1 406	30	-
23	ŻYRARDÓW ul. Okrzei III Etap	Wielorodzinne	70	3 977	69	1
24	BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 4 i 6	Wielorodzinne	72	4 129	72	-
25	SKIERNIEWICE, ul. Reymonta	Wielorodzinne	212	11 748	212	-
26	RUMIA, ul. Dębogórska Etap III	Wielorodzinne	74	3 541	74	-
27	KONIN, ul. Beryłowa, Etap III	Wielorodzinne	122	5 998	122	-
28	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap II	Wielorodzinne	116	7 081	116	-
29	ŻYRARDÓW ul. Ks. J. Popiełuszki	Wielorodzinne	98	4 838	98	-
30	KONIN ul. Beryłowa Etap IV	Wielorodzinne	122	5 998	122	-
31	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap I i II	Domy jednorodzinne	40	6 750	40	-
32	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap III	Domy jednorodzinne	41	6 617	40	1

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025**

33	KONIN ul. Berylowa Etap V	Wielorodzinne	55	2 829	55	-
34	SOCHACZEW ul. Żeromskiego	Wielorodzinne	27	1 499	27	-
35	BYDGOSZCZ ul. Fordońska	Wielorodzinne	311	15 493	262	49
36	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap I	Wielorodzinne	108	5 756	107	1
37	ŻYRARDÓW ul. Legionów Polskich	Wielorodzinne	179	9 330	172	7
38	ZAKOPANE ul. Szymony	Wielorodzinne	241	8 722	207	34
39	BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca	Wielorodzinne	119	6 449	104	15
40	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap II	Wielorodzinne	188	9 659	151	37
41	KATOWICE, ul. Mikusińskiego	Wielorodzinne	43	2 466	31	12
42	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap I	Wielorodzinne	144	6 733	134	10
43	ŁÓDŹ ul. Źródłowa	Wielorodzinne	180	9 727	152	28
RAZEM			4 746	258 875	4 550	196

Jednocześnie Spółka na dzień 30 czerwca 2025 roku posiadała w realizacji i sprzedaży 4 inwestycje deweloperskie w Mszczonowie, Jastrzębiej Górze (etapy I i II) i Skierniewicach (Apartamenty Widok i Apartamenty Sobieskiego), gdzie łącznie realizowanych jest 715 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 32,09 tys. m².

Na dzień 30 czerwca 2025r. w tych inwestycjach Spółka posiadała podpisanych i aktywnych 188 umów deweloperskich i 18 umów rezerwacyjnych.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 30.06.2025r.

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	Powierzchnia PUM [m2]	Liczba lokali
1	JASTRZĘBIA GÓRA, ul. Jantarowa Etap I	0,8726	apartamenty	6 364	164
2	JASTRZĘBIA GÓRA, ul. Jantarowa Etap II	0,4416	apartamenty	4 099	110
3	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap II	0,7624	wielorodzinna	9 277	200
4	MSZCZONÓW, ul. Dworcowa	0,7366	wielorodzinna	7 819	167
5	SKIERNIEWICE ul. Sobieskiego	0,2071	wielorodzinna	4 529	74
RAZEM		3,0203		32 088	715

4.3. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

Spółka prowadzi działalność gospodarczą jedynie na terytorium Polski.

4.4. Odbiorcy

W zakresie nabywców lokali mieszkalnych, klienci Spółki stanowią zróżnicowaną grupę niepowiązanych ze sobą podmiotów i osób indywidualnych. Ze względu na dużą liczbę klientów nie występuje uzależnienie od żadnego z odbiorców usług Spółki.

4.5. 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,

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025

z uwzględnieniem warunków rynkowych. Głównym dostawcą usług pozostają podmioty świadczące usługi generalnego wykonawstwa – na trzy realizowane (w budowie) przedsięwzięcia deweloperskie, każde z nich było realizowane przez innego generalnego wykonawcę.

4.6. 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.

5. ROZWÓJ SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A.

5.1. Perspektywy rozwoju działalności w latach 2025-2027

Podstawowym celem Spółki niezmiennie pozostaje rozwój skali działalności przy zachowaniu atrakcyjnych marż na poziomie zysku operacyjnego EBITDA i zysku netto. By osiągnąć ten cel Spółka planuje dalszy rozwój skali działalności deweloperskiej poprzez skupienie się na popularnym segmencie rynku mieszkaniowego stopniowo rozszerzając skalę działalności, głównie na nowe rynki – miasta powyżej 300 tys. mieszkańców.

Dalszy rozwój działalności deweloperskiej w miastach średniej wielkości, szczególnie tych, które są zlokalizowane w pobliżu większych aglomeracji miejskich umożliwia Spółce korzystanie ze swojej stabilnej pozycji oraz doświadczeń na tych rynkach. Takie lokalizacje pozwalają na zyskowną realizację projektów deweloperskich przy zmniejszonym poziomie ryzyka. W miastach średniej wielkości ceny gruntów są umiarkowane, a więc Spółka może łatwiej zgromadzić wkład własny na zakup gruntu i rozpoczęcie inwestycji. W takich lokalizacjach często występuje bardziej ograniczona konkurencja, niż w największych aglomeracjach Polski. Przykładem realizacji tej koncepcji są zakończone w latach ubiegłych realizacje w miastach takich jak Konin, Skierniewice czy Żyrardów.

Jednocześnie Spółka ma na celu realizację projektów deweloperskich w miastach dużych, liczących powyżej 300 tys. mieszkańców, które charakteryzują się wyższym popytem oraz wyższymi jednostkowymi cenami sprzedaży powierzchni mieszkalnej. Projekty realizowane w miastach dużych stwarzają dla Spółki największy potencjał wzrostu skali działalności. Projekty tego rodzaju zostały już zrealizowane w Katowicach, Bydgoszczy, Gdańsku i Łodzi, a obecnie przygotowywane do realizacji są kolejne inwestycje w tych miastach oraz w Poznaniu.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania bank ziemi będący w posiadaniu Spółki obejmuje 37,2 ha terenów, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną oraz komercyjną. W celu uzupełnienia banku ziemi Spółka systematycznie poszukuje nowych terenów pod zabudowę wielorodzinną w lokalizacjach zgodnych z wieloletnią strategią rozwoju.

Na lata 2025 – 2027 planuje rozpoczęcie realizacji kolejnych 13 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i o charakterze apartamentowym, w sumie 2 641 lokali o powierzchni użytkowej 131,2 tys. m² PUM.

Kontynuacja kolejnych etapów osiedli na rynkach, na których deweloper jest obecny od lat oraz uruchomienie działań na nowych rynkach, w tym na rynkach dużych miast, pozwoli w kolejnych latach stopniowo, począwszy od 2026r. zwiększać osiągnięty w latach 2023-2024 poziom sprzedaży lokali.

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

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025**

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji na lata 2025-2027

LP	Lokalizacja	Powierzchnia działki [ha]	Rodzaj zabudowy	PUM [m2]	Liczba lokali
1	KONIN ul. Nefrytowa	0,8497	wielorodzinna	7 537	165
2	ŻYRARDÓW, ul. Wyspiańskiego	0,5307	wielorodzinna	7 861	161
3	ŁÓDŹ ul. Harcerska	0,8537	wielorodzinna	8 141	175
4	POZNAŃ ul. Smoluchowskiego - I Etap	1,3219	wielorodzinna	14 371	258
5	POZNAŃ ul. Smoluchowskiego - II Etap	0,4364	wielorodzinna	6 320	121
6	SKIERNIEWICE, ul. Nowobielańska	0,6929	wielorodzinna	7 500	144
7	KATOWICE ul. Piaskowa	1,1438	wielorodzinna	13 800	300
8	ŁÓDŹ ul. Śląska - Etap I	2,1492*	wielorodzinna	10 900	228
9	BYDGOSZCZ ul. Toruńska - Etap I	1,4123*	wielorodzinna	8 717	213
10	KONIN ul. Orłąt Lwowskich	1,126	wielorodzinno-usługowa	10 154	215
11	ŁÓDŹ - EC 2 - Etap I	17,6359*	wielorodzinna	17 135	286
12	Mszczonów ul. Olchowa	0,6557	wielorodzinna	6 200	124
13	Skierniewice, ul. Mszczonowska	1,1425	wielorodzinna	12 579	251
RAZEM		29,9507		131 215	2 641

**powierzchnia działki uwzględnia etapy przewidziane do realizacji po 2027 roku*

Spółka obserwując zachowania klientów oraz działania konkurencji elastycznie dostosowuje sposoby sprzedaży do oczekiwań rynku. Przy planowaniu realizacji nowych inwestycji zakłada się posiadanie w ofercie szerokiej palety już zakończonych inwestycji gotowych do sprzedaży, odpowiedniej liczby inwestycji w trakcie realizacji oraz gruntów pozwalających na uruchomienie nowych projektów na kolejnym etapie rozwoju.

Zarząd Spółki uważa, że jednym z jego priorytetów przekładającym się na generowanie znacznej wartości jest optymalizacja operacyjna. Celem Spółki jest minimalizacja stałego poziomu zatrudnienia i ograniczenie go głównie do doświadczonej kadry pracowników, która w oparciu o nowoczesne systemy informatyczne jest w stanie sprawnie zarządzać realizowanymi projektami. Temu celowi służył także zrealizowany projekt wdrożenia w Spółce nowoczesnego systemu informatycznego SAP dostosowanego do wspomagania procesów biznesowych dewelopera. Podjęte działania pozwalają na minimalizację kosztów stałych i przekładają się na optymalizację rentowności operacyjnej Spółki.

5.2. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W latach 2025 – 2027 Spółka będzie kontynuowała realizację inwestycji wymienionych powyżej i sukcesywnie będzie uruchamiać realizację nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym obecnie w banku ziemi. Dotyczy to inwestycji w Koninie, Poznaniu, Skierniewicach, Żyrardowie, Mszczonowie, Katowicach, Bydgoszczy i Łodzi. Dla tych lokalizacji obecnie toczą się procedury administracyjne i przygotowana jest dokumentacja - niezbędne dla uruchomienia realizacji projektu deweloperskiego.

Termin rozpoczęcia nowych inwestycji uzależniony jest zawsze od oceny sytuacji rynkowej w segmencie deweloperskim, kompletności dokumentacji i zgód administracyjnych oraz dostępności finansowania realizacji tych inwestycji kredytami bankowymi. Są to zamierzenia prowadzone zgodnie z przyjętą strategią w wielu lokalizacjach, które pozwolą na uzupełnianie atrakcyjnej oferty rynkowej Spółki i dają możliwość dalszego wzrostu poziomu sprzedaży.

Spółka prowadzi również działania związane z nabyciem nowych gruntów inwestycyjnych z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe.

W kolejnych okresach sprawozdawczych będą prowadzone dalsze działania zmierzające do zapewnienia Spółce optymalnych źródeł finansowania umożliwiających wykonanie założonych planów rozwoju.

W ocenie Zarządu bezpieczna struktura kapitałowa, posiadana wiedza i kompetencje doświadczonej kadry oraz reputacja Spółki na rynku pozwalają jednoznacznie pozytywnie ocenić możliwość realizacji planów rozwojowych.

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

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

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

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

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

Czynniki wewnętrzne

- kontynuacja i sprawne zakończenie prowadzonych projektów mieszkaniowych (w trakcie budowy) w Skierniewicach, Jastrzębiej Górze oraz Mszczonowie, a także uruchamianie nowych projektów,
- sprzedaż produktów deweloperskich zakończonych w roku 2024 – w Katowicach, Skierniewicach i Łodzi oraz w roku następnym - w Mszczonowie, Jastrzębiej Górze oraz Skierniewicach,
- nabywanie nowych nieruchomości z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe i uzyskiwanie decyzji administracyjnych oraz uzgodnień umożliwiających sprawne i efektywne rozpoczynanie procesu budowlanego na tych gruntach,
- wypracowanie wysokiego poziomu marży na realizacji projektów, osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji, także z wykorzystaniem informatycznego systemu zarządzania.

Czynniki zewnętrzne

- wpływ działań wojennych na Ukrainie – bezpośredni i pośredni na sytuację gospodarczą Polski,
- popyt w budownictwie mieszkaniowym,
- poziom zdolności kredytowej nabywców powiązany z poziomem stóp procentowych kredytów hipotecznych, w tym pozytywny wpływ na rynek mieszkaniowy ewentualnych programów rządowych
- polityka monetarna (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów, w szczególności kredytów hipotecznych),
- kształtowanie się poziomu cen materiałów budowlanych i usług budowlanych,

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025**

- sprawność działania organów administracji publicznej,
- stabilność przepisów prawa związanych z uzyskiwaniem decyzji i pozwoleń w zakresie realizacji przedsięwzięć deweloperskich,
- dostępność i koszty kredytów inwestycyjnych,
- poziom i warunki konkurencji,
- dostępność gruntów inwestycyjnych umożliwiających realizację zamierzeń deweloperskich,
- polityka rządowa dotycząca budownictwa, w szczególności budownictwa mieszkaniowego, w tym programy pomocy państwa,
- trendy w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań.

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

6. CZYNNIKI RYZYKA

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

Grupa ryzyka	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Wpływ ryzyka na wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
Ryzyka związane z sytuacją makroekonomiczną	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów	wysokie	średnie	niskie
	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów	wysokie	średni	średni
Ryzyko związane z płynnością	Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej	niskie	średnie	wysokie
Ryzyka związane z koniunkturą	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	wysokie	wysokie	średni
	Ryzyko zmiany koniunktury w branży deweloperskiej	wysokie	wysokie	średni
Ryzyko związane z wojną handlową	Ryzyko związane w płynem wojny handlowej	wysokie	średnie	średni
Zewnętrzne ryzyka prawne	Ryzyko zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	średni	średni	średni
	Ryzyko niespełnianiem wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	niskie	wysokie	średni
	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	średnie	niskie	niskie
Ryzyka związane z rozwojem	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju	średnie	średnie	średnie
	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	wysokie	średnie	średnie
Ryzyka związane z działalnością w segmencie deweloperskim	Ryzyko związane z konkurencją - deweloperzy	wysokie	wysokie	średnie
	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów	średnie	wysokie	średnie
	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	niskie	średnie	średnie
	Ryzyko związane z realizacją projektów	średnie	średnie	średnie

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025**

	deweloperskich			
	Ryzyko związane z infrastruktura budowlaną	średnie	średnie	niskie
	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań	średnie	wysokie	wysokie
<i>Ryzyka związane z posiadaniem udziałów w Marywilska 44</i>	Ryzyko utraty wartości udziałów Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.	średnie	średnie	średnie
Ryzyko związane z wojną na Ukrainie	Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki	niskie	średnie	średnie

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

Spółka dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystuje kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich. Wzrost wartości indeksu WIBOR powodujący wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Spółki. Obserwowane ostatnio turbulencje gospodarcze związane z inflacją oraz niepewną sytuacją w regionie spowodowane wojną na Ukrainie spowodowały istotny wzrost stóp procentowych i powodują nadal zwiększone ryzyko dalszego wzrostu stóp procentowych.

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

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

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

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

Utrzymanie wysokich stóp procentowych oraz zaostrzenie polityki w zakresie kredytów hipotecznych może przełożyć się natomiast na obniżenie tempa sprzedaży mieszkań i wpłynąć negatywnie na wyniki osiągnięte przez Spółkę.

6.3. Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej

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

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 Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego osiągnięte wyniki finansowe uzależnione są od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę i całą branżę deweloperską: poziom stopy inflacji, wysokość referencyjnych stóp procentowych, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, kształtowanie się kursów wymiany walut oraz poziomu deficytu budżetowego.

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

6.5. Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

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

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

Na rynek deweloperski bardzo silny wpływ miało wprowadzenie przez rząd w połowie roku 2023 programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, którego sama zapowiedź wywołała pewne zwiększenie umów przedwstępnych i deweloperskich podpisywanych przez klientów, którzy spełniają warunki przystąpienia do programu.

Wyczerpanie środków przeznaczonych na dofinansowanie kredytów w ramach tego programu wpłynęło w I połowie 2024 roku na ochłodzenie koniunktury w branży deweloperskiej i odczuwalne oczekiwanie na zapowiadany nowy rządowy program „Na start”, dlatego też na liczbę sprzedanych lokali wpływ miało wstrzymanie się klientów z decyzjami zakupowymi, w tym związanymi z dostępnością i kosztami kredytów hipotecznych oraz zapowiedziami wprowadzenia wsparcia rządowego dopiero w 2025r. Sytuacja ta powoli się stabilizuje.

Na poziom koniunktury w branży deweloperskiej wpływ mają przede wszystkim koszty materiałów i pracy w branży budowlanej, które przekładają się na ceny nieruchomości. Dalszy wzrost cen materiałów oraz kosztów usługi generalnego wykonawstwa może przełożyć się na taki poziom wzrostu cen mieszkań, że

spowoduje to ochłodzenie koniunktury na rynku pierwotnym.

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

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

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

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

Realizacja każdego z projektów inwestycyjnych przez Spółkę wymaga spełnienia wymogów określonych w prawie. W większości przypadków Spółka jest zobowiązana do uzyskania różnego rodzaju pozwoleń, które są wydawane przez organy administracji publicznej. Uzyskanie tych aktów administracyjnych jest koniecznym warunkiem rozpoczęcia procesu inwestycyjnego. Należy zauważyć, iż uzyskanie wszystkich wymaganych pozwoleń i zgód wymaga znacznego wysiłku i jest czasochłonne. Organy administracji publicznej wydające pozwolenia i zgody działają na podstawie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego i ustaw szczególnych. W tych postępowaniach bierze się przede wszystkim pod uwagę interes społeczności lokalnych i szereg zagadnień planistycznych. Inwestycja podlega szerokiej konsultacji społecznej (np. kwestie ochrony środowiska). Dodatkowo brak choćby części dokumentacji uniemożliwia rozpoczęcie procesu inwestycyjnego.

Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółki, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi, może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich 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.

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

6.8. Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali i domów w ramach tych inwestycji. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy

zauważyć, iż zaciągnięte przez generalnego wykonawcę zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółek co może przełożyć się na dodatkowe koszty realizacji inwestycji. W celu minimalizacji tego ryzyka Spółka dokłada starań aby monitorować płatności swoich generalnych wykonawców wobec zgłoszonych przez nich podwykonawców.

Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi Spółki nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu gwarancji, rękojmi bądź ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółki standardowych umów koszty napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 5 lat.

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

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

6.9. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

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

- 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),
- klęski żywiołowe na terenach gdzie Spółka prowadzi działalność,
- a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:
- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,

- 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,
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. dokłada wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i stara się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające oraz mogące mieć wpływ na realizację strategii.

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

6.10. Ryzyko związane z konkurencją - deweloperzy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.12. 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 perspektywy rozwoju Spółki.

6.13. 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 perspektywy rozwoju Spółki.

6.14. 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.

6.15. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

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

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

6.16. Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

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

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

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

W związku ze zniszczeniem Centrum Handlowego Marywilska 44 spowodowanego pożarem, który miał miejsce w dniu 12 maja 2024r, istnieje ryzyko nieuzyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej w spółce Marywilska 44. Odmowa wypłaty środków z polisy może wpłynąć negatywnie na wyniki osiągnięte przez Spółkę MARYWILSKA 44, a tym samym na wycenę wartości jej udziałów.

Pomimo niezwłocznie podjętych działań mających na celu zapewnienie tymczasowych miejsc handlowych w tymczasowych kontenerach handlowych zlokalizowanych na parkingu Kompleksu Handlowego Marywilska 44, których celem jest zapewnienie miejsc do pracy dla dotychczasowych najemców Centrum Handlowego Marywilska 44, w Spółce Marywilska 44 Sp. z o.o. nadal istnieje ryzyko utraty najemców, które może negatywnie wpłynąć na wyniki osiągnięte przez Spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o., co również może przełożyć się na wycenę udziałów w tym podmiocie w przyszłości.

Zarząd Spółki Marywilska 44 prowadzi działania zmierzające co odbudowy spalonej hali – złożony został już wniosek o uzyskanie pozwolenia na budowę dla nowego obiektu. Nie mniej jednak istnieje ryzyko, że procedury administracyjne związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę mogą się przedłużać lub Spółka nie zdoła uregulować sytuacji związanej z prawem do użytkowanego gruntu. Oba te czynniki mogą potencjalnie wpłynąć negatywnie na sytuację spółki i wartość posiadanych w niej udziałów.

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

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

Wpływ wojny w Ukrainie na wyniki osiągnięte w 2024r. i 2025r. roku miał natomiast charakter pośredni. Podobnie jak cała branża deweloperska na wyniki spółki negatywny wpływ miały spotęgowane wojną zjawiska inflacji, skokowy wzrost stóp procentowych, wahania kursów walut. Odbiło się to na drastycznym ograniczeniu zdolności kredytowej potencjalnych klientów Spółki i wpłynęło na zmniejszenie liczby podpisywanych umów przedwstępnych na mieszkania gotowe i lokale w budowie.

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

6.19. Ryzyko związane z wpływem wojny handlowej

Rozpoczęta w I kwartale 2025 roku wojna handlowa pomiędzy Stanami Zjednoczonymi, a największymi światowymi gospodarkami, w tym m.in. Unią Europejską nie miały bezpośredniego wpływu na wyniki Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT z uwagi na lokalny charakter działalności Spółek Grupy.

Sytuacja w światowym handlu ma jednak istotny wpływ pośredni na sektor budownictwa i deweloperski. Najbardziej odczuwalnym skutkiem jest wzrost cen materiałów budowlanych, które przekładają się na wzrost kosztów przedsięwzięć inwestycyjnych i w warunkach wysokiej konkurencji mogą wpływać na ograniczenie marż deweloperskich. Dodatkowym wyzwaniem są zakłócenia w łańcuchach dostaw – towary sprowadzane z krajów objętych cłami stały się trudniej dostępne, co może powodować opóźnienia w realizacji projektów oraz konieczność renegotiacji warunków z dostawcami.

Wojna celna przyczynia się także do osłabienia popytu z uwagi na wzrost niepewności po stronie nabywców, zwiększenie ostrożności przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych lub przesuwanie ich w czasie.

Ogólne obniżenie nastrojów konsumenckich i wzrost cen może również spowodować niższą skłonność do wydawania środków pieniężnych na dobra konsumpcyjne oraz mniejszą odwiedzalność centrów handlowych. To w kolejności może przełożyć się na pogorszenie sytuacji w segmencie najmu nieruchomości inwestycyjnych poprzez mniejsze obroty najemców i większą presję na obniżenie poziomów czynszów w galeriach handlowych lub na pogorszenie sytuacji finansowej najemców i problemy ze ściągalnością wierzytelności z tytułu wynajmu.

Eskalacja lub długoterminowe utrzymywanie się konfliktów pomiędzy kluczowymi uczestnikami światowego handlu mogą wpływać na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Grupy. Niekorzystny wpływ tego czynnika na sytuację gospodarczą Polski, a w szczególności sektora deweloperskiego są przez Zarząd Spółki analizowane na bieżąco i jest uwzględniany przy podejmowaniu decyzji dotyczących realizacji inwestycji.

7. INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCZKACH I INNYCH INSTRUMENTACH DŁUŻNYCH

W pierwszej połowie 2025 roku Spółka JHM DEVELOPMENT korzystała z finansowania kredytami inwestycyjnymi i obrotowymi oraz środkami pozyskanymi z emisji obligacji serii E i F.

7.1. Kredyty i pożyczki

Realizowane w tym okresie inwestycje deweloperskie posiadały zapewnione finansowanie nakładów w oparciu o podpisane umowy kredytowe.

W okresie którego dotyczy sprawozdanie Spółka JHM Development nie podpisała żadnych nowych umów 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 30.06.2025r.

Nazwa jednostki udzielającej finansowania	Oprocentowanie	Kwota kredytu	Termin spłaty	Kwota do spłaty	
				część długo-terminowa	część krótko-terminowa
BANK SPÓŁDZIELCZY	Stopa ref +	8 823	31.12.2034	5 881	474

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025**

	marża banku				
mBank	WIBOR 1M + marża banku	13 110	30.09.2027	13 140	-
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	WIBOR 3M + marża banku	39 050	31.03.2026	0	4 944
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	WIBOR 3M + marża banku	42 750	30.06.2027	7 841	-
RAZEM				26 862	5 418

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

7.2. Pożyczki udzielone

Na dzień 30.06.2025r. Spółka JHM DEVELOPMENT nie posiada należności z tytułu udzielonych pożyczek.

7.3. Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji

Obligacje serii E

W dniu 26 listopada 2021r. Zarządu Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr XXV/2021 w sprawie dokonania przydziału 50.000 obligacji kuponowych zabezpieczonych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 50 000 000 zł (pięćdziesiąt milionów złotych) dokonał warunkowego przydziału obligacji serii E. Warunkiem skutecznego przydziału Obligacji inwestorom było dokonanie rozliczenia i rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w trybie delivery versus payment. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji jest dzień 17 grudnia 2021r.

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, z której przeprowadzeniem nie wiąże się obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 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).

Środki z emisji zostały przeznaczone na realizację nowych projektów mieszkaniowych, w tym na zakup gruntów oraz na finansowanie i/lub refinansowanie Dozwolonej Transakcji, gdzie Dozwolona Transakcja oznacza czynności faktyczne i prawne podejmowane przez Emitenta, które pośrednio lub bezpośrednio doprowadziły do nabycia przez Emitenta prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Łodzi. W dniu płatności odsetek przypadającym na 17.06.2025r., Emitent dokonał całościowego przedterminowego wykupu łącznej liczby wyemitowanych Obligacji serii E.

Obligacje serii F

W dniu 02 czerwca 2025 roku Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr VII/2025 w sprawie dokonania przydziału 60.000 obligacji kuponowych zabezpieczonych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 60,0 mln zł dokonał warunkowego przydziału obligacji serii F. Warunkiem skutecznego przydziału Obligacji inwestorom było dokonanie rozliczenia i rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w trybie delivery versus payment. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji jest

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025**

dzień 23.06.2025r.

Obligacje zostały zaoferowane w sposób określony w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej, z której przeprowadzeniem nie wiąże się obowiązek sporządzenia prospektu emisyjnego zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz 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 płatne w okresach półrocznych. W dniach płatności odsetek przypadających na 20.06.2028r oraz 20.12.2028r., Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 10% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 20.06.2029r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

Tabela: Zobowiązania z tytułu emisji obligacji na dzień 30.06.2025r.

Seria	Oprocentowanie	Wartość	Termin całkowitej spłaty	Kwota do spłaty	
				część długo-terminowa	część krótko-terminowa
SERIA E	WIBOR 6M + marża	45 185	17.06.2025	-	-
SERIA F	WIBOR 6M + marża	60 104	20.06.2029	60 000	103,8
RAZEM				60 000	104

7.4. Poręczenia i gwarancje

Zestawienie zobowiązań warunkowych Spółki na dzień 30.06.2025r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wykaz zobowiązań warunkowych na dzień 30.06.2025r.

Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Wartość poręczenia		Termin wygaśnięcia zobowiązania	Tytuł poręczenia
	Stan na 30.06.2025r.	Stan na 31.12.2024r.		
Marywilska 44	650	650	5.07.2033	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.
MIRBUD S.A.	97 500	97 500	22.06.2025	Poręczenie majątkowe - Zabezpieczenie limitu kredytu wielocelowego w PKO BP
Miasto Poznań	3 776	3 776	30.11.2026	Gwarancja należytego wykonania umowy w związku z realizacją inwestycji drogowej
RAZEM	101 926	101 926		

Poręczenie na rzecz Spółki MIRBUD S.A. stanowi poręczenie rzeczowe, to jest hipotekę na nieruchomości w Woli Pękoszewskiej. Wartość bilansowa nieruchomości, na której ustanowione jest zabezpieczenie wynosi 9.306 tys. zł.

7.5. Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie emitowała akcji lub udziałów.

8. ZNACZĄCE UMOWY

8.1. Umowa ubezpieczenia

Spółka JHM DEVELOPMENT podobnie jak pozostałe spółki z grupy kapitałowej MIRBUD objęta jest ochroną ubezpieczeniową na podstawie zawartej w dniu 30.03.2024r. „Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025

Przedsiębiorstw od wszystkich ryzyk nr 19/MIRBUD/2025” z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2025r do 31.03.2026r. Na warunkach ww. Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia, Spółka zawiera szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą jej działalności, w tym umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej oraz umowy ubezpieczenia majątkowego posiadanych nieruchomości.

8.2. Umowy o roboty budowlane

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła jedną umowę na roboty budowlane w ramach inwestycji prowadzonej w Skierniewicach przy ul. Sobieskiego.

Poniżej przedstawiono zestawienie umów na generalne wykonawstwo inwestycji w trakcie realizacji.

Tabela: Zestawienie posiadanych podpisanych umów na generalne wykonawstwo na dzień 30.06.2025r.

Data podpisania	Nazwa kontrahenta	Przedmiot umowy	Wartość umowy
23.04.2022	MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Przedmiotem Umowy jest budowa trzech (II etap) budynków mieszkalnych, wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą w Skierniewicach przy ul. Armii Krajowej	51 099
14.06.2022	WAMA Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku	Budowa trzech budynków (I etap) zakwaterowania turystycznego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną zlokalizowaną w Jastrzębiej Górze przy ulicy Jantarowej	49 615
14.06.2022	WAMA Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku	Budowa jednego budynków (II etap) zakwaterowania turystycznego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną zlokalizowaną w Jastrzębiej Górze przy ulicy Jantarowej	32 646
26.02.2024	INWESTDOM Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach	Budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną wewnętrzną i zewnętrzną w Mszczonowie przy ul. Dworcowej	42 177
27.02.2025	MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną wewnętrzną i infrastrukturą zewnętrzną w Skierniewicach przy ul. Jana III Sobieskiego nr 5A	30 830

8.3. Umowy związane z nabyciem gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie

W pierwszym półroczu 2025 roku Spółka kontynuowała działania związane z zakupem i zabezpieczeniem gruntów pod realizację przyszłych przedsięwzięć deweloperskich. Efektem działań Spółki było nabycie gruntów o łącznej powierzchni około 2,51 ha, w tym:

- nieruchomość w Skierniewicach przy ul. Mszczonowskiej o powierzchni 1,14 ha,
- nieruchomości w Mszczonowie przy ul. Dworcowej i Olchowej o powierzchni 1,37 ha, w tym 0,66 ha w ramach użytkowania wieczystego.

W dniu 30 lipca 2025r Spółka nabyła prawo wieczystego użytkowania nieruchomości w Katowicach przy ulicy Mikołowskiej o powierzchni 1,19 ha.

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

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

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

Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A., jest odpowiedzialny za sporządzenie sprawozdania finansowego Spółki. Odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych, które są przygotowywane i publikowane przez jednostkę dominującą, zgodnie z zasadami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitenta papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, a także jako emitent papierów wartościowych - obligacji korporacyjnych, notowanych w ramach Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst w oparciu o Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu (w szczególności Załącznik nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu). Założeniem efektywnego systemu kontroli wewnętrznej w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Sprawozdania finansowe Spółki sporządzane są przez Głównego Księgowego. W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki jednym z podstawowych elementów kontroli jest badanie rocznego sprawozdania finansowego i przegląd półrocznego sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta celem wyrażenia przez niego w opinii i w raporcie, czy sprawozdanie finansowe jest prawidłowe oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową Spółki, jak też jej wynik finansowy. Roczne sprawozdanie finansowe Spółki z opinią biegłego rewidenta przedstawiane jest Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy do zatwierdzenia.

Za przygotowanie sprawozdań finansowych, okresowej sprawozdawczości finansowej Spółki odpowiedzialny jest pion finansowo - księgowy. Spółka zarządza ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych również poprzez śledzenie na bieżąco zmian wymaganych przez przepisy i regulacje zewnętrzne odnoszące się do wymogów sprawozdawczych spółek będących emitentami papierów wartościowych (w przypadku Spółki – obligacji) i przygotowywanie się do ich wprowadzenia ze znacznym wyprzedzeniem czasowym.

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 30 czerwca 2025r. nie istniały i w chwili obecnej nie istnieją czynniki mogące wpływać na rzetelność i poprawność sporządzanych sprawozdań finansowych.

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

11. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

11.1. Akcjonariat

11.1.1. Akcje

Kapitał zakładowy Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2024r. 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 30.06.2025r.

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

11.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji

W raportowanym okresie zdarzenia nie wystąpiły.

11.1.3. Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 30.06.2025r.

Struktura kapitału akcyjnego	MIRBUD S.A.
Stan na 31-12-2024	
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 30-06-2025	
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 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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 20 maja 2025r. Uchwałą nr 9/2025 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2024 postanowiło zysk netto w wysokości 57.315.515,24 zł osiągnięty w roku obrotowym obejmującym okres od dnia 1 stycznia 2024r. do dnia 31 grudnia 2024r. przeznaczyć na wypłatę dywidendy w wysokości 6.228.000,00 zł oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025

51.087.515,24 i przeznaczyć ją na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 20 maja 2025r. Uchwałą nr 10/2025 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2024 i przeznaczeniu z tego zysku na wypłatę dywidendy kwoty w wysokości 6.228.000,00 zł postanowiło ustalić dzień dywidendy na dzień 28 maja 2025 roku oraz dzień wypłaty dywidendy na dzień 10 lipca 2025 roku.

Wypłata dywidendy z podziału zysku za rok obrotowy 2024 została zrealizowana w dniu 10 lipca 2025 roku.

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

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

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 oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających

11.2.1. Skład osobowy Zarządu

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 30.06.2025r.

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

W okresie od 01.01.2025r. do 30.06.2025r. skład Zarządu nie uległ zmianie.

11.2.2. Skład osobowy Rady Nadzorczej

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 30.06.2025r.

Rada Nadzorcza	
Anna Więzowska	Przewodnicząca Rady Nadzorczej (od dnia 01.03.2024r.)
Niewiadomski Radosław	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Bujnowska Agnieszka	Sekretarz Rady Nadzorczej

W okresie od 01.01.2025r. do 30.06.2025r. skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025**

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

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

11.2.4. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM DEVELOPMENT S.A. uzyskanego w okresie od 1 stycznia 2025r. do 30.06.2025r. przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w okresie 01.01–30.6.2025r. (tys. zł)

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia	
	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Zarząd	1 440	865
Rada Nadzorcza	27	24
RAZEM	1 467	889

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 Spółką.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

11.6. Pracownicy

Wielkość średniego zatrudnienia w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 1 stycznia 2025r. do 30.06.2025r. przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Zatrudnienie w Spółce (średnio w okresie)

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty		
	w tys.PLN	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.06.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Pracownicy nieprodukcyjni	30	30	31
Pracownicy produkcyjni	0	0	0
Osoby współpracujące	16	15	15
Razem	46	45	46

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.06.2025**

W Spółce nie działają związki zawodowe i nie obowiązują w niej zakładowe układy zbiorowe pracy. W Spółce w okresie od 1 stycznia 2025r. do 30 czerwca 2025r. nie zanotowano i nie prowadzi się aktualnie spraw związanych z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niezdolności do pracy, rozwiązania umowy o pracę, naruszenia obowiązków ustawowych lub z tytułu odpowiedzialności za cudze czyny. Spółka wypełnia wszelkie przewidziane przez przepisy prawa pracy obowiązki pracodawcy wobec zatrudnionych pracowników.

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

W dniu 25 lutego 2025 roku Rada Nadzorcza Emitenta, działając na podstawie § 27 ust. 2 lit. g) Statutu Spółki podjęła uchwały nr I/2025 i II/2025 w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania i przeglądu sprawozdań finansowych Emitenta sporządzanych za kolejne lata obrotowe 2025 i 2026. Zgodnie z wyborem dokonany przez Radę Nadzorczą badań oraz przeglądów sprawozdań finansowych Emitenta będzie dokonywać firma audytorska BGGM Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ul. Ratuszowej 11, 03-450 Warszawa, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 3489.

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

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

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

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

W lipcu 2025r. miało miejsce nabycie w drodze umowy sprzedaży prawa do użytkowania wieczystego zabudowanych działek o łącznej powierzchni 1,19 ha zlokalizowanych w Katowicach przy ulicy Mikołowskiej.

W lipcu 2025r. zawarta została umowa na roboty budowlane z PROJPRZEM Budownictwo Sp. o.o.. na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i parkingami oraz przebudową i rozbudową układu drogowego w Koninie przy u. Nefrytowej.

12. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone w dniu 13.08.2025r. do publikacji dnia 18.08.2025r

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