



JHM DEVELOPMENT S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT

ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 30.09.2025

SPIS TREŚCI

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
2.	KLUCZOWE INFORMACJE O GK JHM DEVELOPMENT	5
2.1.	Opis Spółki dominującej i przedmiot jej działalności	5
2.1.1.	Podstawowe dane jednostki dominującej	5
2.1.2.	Przedmiot działalności	6
2.2.	Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD	6
	Podmioty zależne	8
3.	SYTUACJA FINANSOWA GK JHM DEVELOPMENT	9
3.1.	Wpływ kluczowych czynników i zdarzeń na wynik finansowy w 01.01-30.09.2025 roku	9
3.2.	Omówienie wybranych pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za okres 01.01.-30.09.2025	13
3.2.1.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	13
3.2.2.	Sytuacja majątkowa	15
3.2.3.	Sytuacja płynnościowa	18
3.3.	Zarządzanie zasobami finansowymi	20
3.4.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników	22
4.	DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT	22
4.1.	Segment deweloperski	22
4.1.1.	Charakterystyka działalności segmentu deweloperskiego	22
4.1.2.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach	23
4.1.3.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw	25
4.1.4.	Odbiorcy	26
4.1.5.	Dostawcy	26
4.1.6.	Sezonowości lub cykliczności działalności	26
4.2.	Segment działalności związanej z najmem nieruchomości inwestycyjnych	26
4.2.1.	Charakterystyka działalności segmentu najmu nieruchomości inwestycyjnych	26
4.2.2.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw	28
4.2.3.	Odbiorcy	28
4.2.4.	Dostawcy	28
4.2.5.	Sezonowości lub cykliczności działalności	28
5.	ROZWÓJ GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT	28
5.1.	Perspektywy rozwoju działalności deweloperskiej w latach 2025-2027	29
5.2.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w segmencie deweloperskim	30
5.3.	Perspektywy rozwoju działalności związanej z najmem nieruchomości inwestycyjnych w latach 2025-2027	30
5.4.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w segmencie działalności związanej z najmem nieruchomości inwestycyjnych	31
5.5.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju oraz bieżącej działalności Spółki	32

6.	CZYNNIKI RYZYKA.....	33
6.1.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów	34
6.2.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów	34
6.3.	Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej.....	35
6.4.	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce.....	35
6.5.	Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Grupy	35
6.6.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej.....	36
6.7.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży wynajmu i zarządzania powierzchnią komercyjną.....	37
6.8.	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego	37
6.9.	Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	37
6.10.	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane.....	38
6.11.	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	38
6.12.	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju	39
6.13.	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi.....	39
6.14.	Ryzyko związane z konkurencją w segmencie deweloperskim	40
6.15.	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej.....	40
6.16.	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	41
6.17.	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną	41
6.18.	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań	42
6.19.	Ryzyko związane z konkurencją w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych	42
6.20.	Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym.....	42
6.21.	Ryzyko nieuzyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej	43
6.22.	Ryzyko związane z brakiem przedłużenia umów dzierżawy	43
6.23.	Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego Marywilska 44	43
6.24.	Ryzyko związane z wpływem wojny handlowej.....	44
7.	INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCZKACH I INNYCH INSTRUMENTACH DŁUŻNYCH	44
7.1.	Kredyty i pożyczki.....	44
7.2.	Pożyczki udzielone	45
7.3.	Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji	45
7.4.	Poręczenia i gwarancje	46
7.5.	Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji	47
8.	ZNACZĄCE UMOWY	47
8.1.	Umowa ubezpieczenia	47
8.2.	Umowy o roboty budowlane	48
8.3.	Umowy związane z nabyciem gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie.....	49

8.4. Umowa dzierżawy terenu	49
9. ISTOTNE TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	49
10. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	49
11. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	50
11.1. Akcjonariat Spółki dominującej JHM DEVELOPMENT S.A.	50
11.1.1. Akcje	50
11.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji	50
11.1.3. Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej	50
11.1.4. Informacja o wypłaconych dywidendach	51
11.1.5. Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	51
11.1.6. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	51
11.1.7. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu	51
11.1.8. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych	52
11.2. Zarząd i Rada Nadzorcza spółki dominującej oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających	52
11.2.1. Skład osobowy Zarządu	52
11.2.2. Skład osobowy Rady Nadzorczej	52
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.	52
11.2.4. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących	52
11.2.5. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi	53
11.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	53
11.4. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych	53
11.5. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki	53
11.6. Pracownicy	53
11.7. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	53
11.8. Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	54
11.9. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	54
12. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI	54

1. ZASADY SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

Dla celów porównawczych dane za 2024r. zostały przekształcone tak, jakby JHM DEVELOPMENT S.A. był jedynym udziałowcem bezpośrednim w stosunku do Marywilka 44 Sp. z o.o. od dnia 01.01.2024r.

2. KLUCZOWE INFORMACJE O GK JHM DEVELOPMENT

2.1. Opis Spółki dominującej i przedmiot jej działalności

2.1.1. Podstawowe dane jednostki dominującej



Nazwa	JHM DEVELOPMENT S.A.
Siedziba	Skierniewice
Forma prawna	spółka akcyjna
Kraj siedziby	Polska
NIP	836-181-24-27
REGON	100522155
Dane adresowe	ul. Unii Europejskiej 18A; 96-100 Skierniewice
Telefon	+48 (46) 833-61-28
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.

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 obowiązkowi, 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.

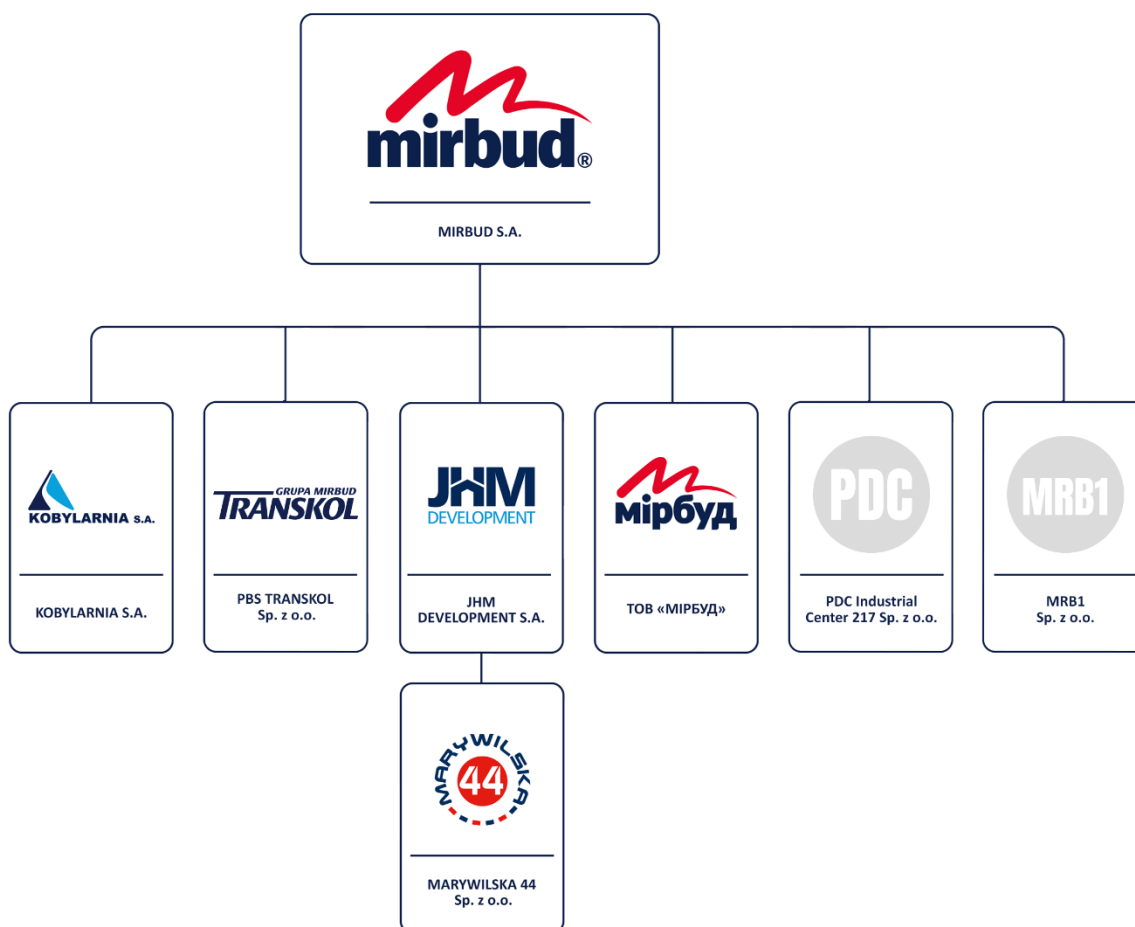
2.2. Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD

Jedynym akcjonariuszem Spółki jest Spółka MIRBUD S.A. posiadająca 100% akcji.

Spółka 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),
- TOB «МІРБУД» (budownictwo kubaturowe, obiekty użyteczności publicznej)
- KOBYLARNIA S.A. (inżynieria i budownictwo dróg i mostów),
- 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 30.09.2025 r.



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
Poczta elektroniczna	sekretariat@marywilska44.waw.pl
Strona internetowa	www.marywilska44.waw.pl

Spółka działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki 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. Marywilska 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 Marywilska 44 Sp. z o.o. i objęcie przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. roli podmiotu dominującego w stosunku do Spółki Marywilska 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 Marywilska 44 Sp. z o.o. i objęcie przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. roli jedyne go udziałowca bezpośredniego w stosunku do Spółki Marywilska 44.

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

W dniu 24.07.2025 r. podjęta została uchwała NZW Spółki Marywilska 44 nr 1/7/2025 wyrażająca zgodę na nabycie od wspólnika 700 000 (siedemset tysięcy) udziałów własnych Spółki, o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych) celem ich umorzenia za wynagrodzeniem. Umorzenie 700 000 (siedemset tysięcy) udziałów Spółki, o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych) połączone jest z obniżeniem kapitału zakładowego Spółki

W dniu 05.08.2025 r. pomiędzy JHM DEVELOPMENT S.A. a MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży 700 000 (siedemset tysięcy) udziałów o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych).

Na dzień 30 września 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 Marywilska 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 Marywilska 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 Marywilska 44 oraz Tymczasowym Miasteczku Kontenerowym, gdzie swoją działalność przenieśli kupcy wynajmujący lokale w zniszczonym centrum handlowym. Zarząd Spółki prowadzi działania mające na celu odbudowę zniszczonego centrum handlowego i powrotu do wcześniejszej skali działalności.

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 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 jedynego 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 GK JHM DEVELOPMENT

3.1. Wpływ kluczowych czynników i zdarzeń na wynik finansowy w 01.01-30.09.2025 roku

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

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

Działalność deweloperska

W raportowanym okresie na osiągnięte wyniki w ramach działalności deweloperskiej miały wpływ następujące czynniki:

- Stabilny popyt na nowe mieszkania kształtujący się jednak na niższym poziomie niż w ubiegłych latach,

- Przewaga podaży nad popytem spowodowane wysoką liczbą realizowanych nowych projektów deweloperskich przy ograniczeniu popytu,
- Brak rządowych programów wspierających zakup mieszkań
- Utrzymujący się dotychczas relatywnie wysoki poziom stóp procentowych w porównaniu do pozostałych krajów Unii Europejskiej, przy czym rozpoczęły się pierwsze obniżki stóp procentowych
- Oddanie do użytku w okresie styczeń-wrzesień 1 inwestycji – Jastrzębia Góra, dla której uzyskano pozwolenie na użytkowanie w dniu 08.08.2025 r, przy czym z uwagi na trwające prace wykończeniowe, pierwsze wydawania lokali i podpisywanie aktów notarialnych zostało zaplanowane na IV kwartał 2025 r.
- Kontynuowany cykl budowy nowych lokali mieszkalnych – Spółka jest w trakcie pięciu inwestycji deweloperskich w ramach których powstanie 712 lokali przewidzianych do oddania do użytku na lata 2025 - 2027 roku, wobec czego wpływ ich sprzedaży będzie dopiero widoczny w kolejnych miesiącach
- Przygotowanie do uruchomienia projektów deweloperskich w ramach 14 projektów na około 6335 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
- Spółka prowadziła również szereg działań mających na celu pozyskanie gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz zmierzające do uruchomienia inwestycji na gruntach już posiadanych.
- Zakup nieruchomości pod budowę projektów deweloperskich w Skierniewicach, Mszczonowie oraz Katowicach.

Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnych

W okresie 01.01-30.09.2025 roku na sytuację finansową segmentu najmu nieruchomości inwestycyjnych miało wpływ przede wszystkim zdarzenie z dnia 12 maja 2024 roku – pożar Centrum Handlowego Marywilska 44 oraz jego skutki bezpośrednie w postaci całkowitego zniszczenia hali handlowej oraz pośrednie związane ze strategicznymi decyzjami w zakresie dalszego funkcjonowania Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. będącej właścicielem obiektu.

Pożar Centrum Handlowego Marywilska 44

W dniu 12 maja 2024 roku w godzinach nocnych na terenie Centrum Handlowego Marywilska 44 wybuchł pożar, który doprowadził do niemalże całkowitego zniszczenia budynku. Tym samym Spółka Marywilska 44 utraciła największe aktywo i główne źródło generowanych przychodów.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego wydał w dniu 11 czerwca 2024 roku decyzję nakazującą Spółce dokonanie rozbiórki obiektu z wyłączeniem części biurowej. W drugiej połowie 2024r. Spółka zakończyła prace rozbiórkowe obiektu.

W dniu 12 marca 2025 roku rzecznik prasowy prokuratury Krajowej Przemysław Nowak poinformował w mediach społecznościowych, iż w toku prowadzonego śledztwa ustalono, że pożar Centrum Handlowego przy ul. Marywilskiej 44 w Warszawie z 12 maja 2024 r. był wynikiem podpalenia dokonanego na zlecenie wywiadu Federacji Rosyjskiej. Pomimo tego komunikatu, Spółka do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania, nie otrzymała informacji o zakończeniu śledztwa.

Na skutek pożaru hali uszkodzonych zostało około kilkaset kupców, którzy stracili swoje miejsca pracy i towar. Spółka podjęła decyzję o organizacji Tymczasowego Miasteczka Handlowego na terenie nieruchomości przy ul. Marywilskiej 44. Miasteczko składa się z około 800 kontenerów, które zostały dostosowane do potrzeb handlowych. W gronie najemców są przede wszystkim byli najemcy Centrum Handlowego Marywilska 44, którym zaproponowane zostały preferencyjne warunki najmu do momentu odbudowania docelowego centrum handlowego. Otwarcie Tymczasowego Miasteczka Handlowego dla klientów nastąpiło w dniu 31

sierpnia 2024 rok. Na dzień publikacji sprawozdania Tymczasowe Miasteczko Handlowe funkcjonuje bez zakłóceń i przyciąga klientów z terenu całej Warszawy i okolic.

W pożarze nie ucierpiał w sposób znaczący Park Handlowy Marywilska 44. Po przeprowadzeniu napraw obiekt funkcjonuje bez zakłóceń i jest skomercjalizowany w 100%. Zniszczenie Centrum Handlowego MARYWILSKA 44, które sąsiadowało z Parkiem Handlowym, spowodowało zmniejszenie odwiedzalności całego Kompleksu Handlowego MARYWILSKA 44. Z tego powodu, Spółka zastosowała okresowe rabaty w czynszach wobec najemców Parku Handlowego.

Polisa ubezpieczeniowa

Majątek Spółki Marywilska 44 zniszczony w wyżej opisanym pożarze objęty jest polisą ubezpieczeniową wystawioną 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 Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Zakres polisy ubezpieczeniowej obejmuje m.in. ochronę od ryzyk zdarzeń losowych, w tym pożaru oraz utraty czynszu w sytuacji, gdy na skutek wystąpienia szkody w ubezpieczonym budynku, objętej zakresem ubezpieczenia, budynek nie nadaje się do dalszego prowadzenia działalności.

Zakresem ochrony ubezpieczeniowej objęte są również Szkody w Ubezpieczonym Mieniu powstałe wskutek akcji gaśniczej lub ratowniczej, w tym rozbiórki, wyburzania lub odgruzowywania, prowadzonej w związku ze Szkodą.

Polisa ubezpieczeniowa zawiera również zapisy ograniczające limit odpowiedzialności ubezpieczyciela dotyczące m.in. ryzyka terroryzmu, katastrofy budowlanej. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. nie identyfikuje przesłanek ograniczających odpowiedzialność ubezpieczyciela w myśl ww. klauzul dodatkowych.

Obecnie trwa proces likwidacji szkody przez Ubezpieczyciela. Do dnia 30.09.2025 roku wydane zostały cztery kolejne decyzje o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 97 112 tys. zł.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. szacuje, że wypłata odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej nastąpi do końca 2025 roku w całkowitej wysokości 110.028 tys. zł.

Zarząd Spółki oświadcza iż zarówno dokonana analiza posiadanych przez Spółkę polis ubezpieczeniowych, jak i dotychczasowe ustalenia dokonane po zdarzeniu, nie wskazują na wystąpienie ryzyka odmowy wypłaty na rzecz Spółki odszkodowania w związku ze szkodą powstałą na skutek pożaru Centrum Handlowego Marywilska 44, który miał miejsce w dniu 12 maja 2024r. Stąd w 2024r. rozpoznany został przychód z wyżej wymienionej polisy.

Umowy dzierżawy

Spółka Marywilska 44 użytkuje grunt, na którym zlokalizowany jest Kompleks Handlowy Marywilska 44 na bazie wieloletnich umów dzierżawy zawartych z Miastem Stołecznym Warszawa i Miejskim Przedsiębiorstwem Realizacji Inwestycji Sp. z o.o. (dalej: Wydierżawiający). Na skutek pożaru, w związku ze znaczącym ograniczeniem możliwości prowadzenia działalności na terenach objętych dzierżawą, Wydierżawiający wyraził zgodę na okresową obniżkę czynszu proporcjonalną do spadku dochodu generowanego z nieruchomości. Warunki obniżki czynszu zostały uregulowane w stosownych aneksach do umów dzierżawy.

Obniżka czynszu przyznana spółce w związku z pożarem hali znajdującej się na dzierżawionym terenie nie została zakwalifikowana jako pomoc publiczna, ponieważ jej udzielenie wynika z nadzwyczajnych

i obiektywnych okoliczności gospodarczych, a nie z preferencyjnego traktowania przedsiębiorcy.

Zmiana strategii działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych

Na skutek całkowitego zniszczenia kluczowego aktywa Spółki Marywilska 44 podjęto decyzję o zmianie strategii działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych. Zgodnie z nowymi założeniami Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. skoncentruje się na działaniach mających na celu w okresie przejściowym kontynuację działalności poprzez zapewnienie tymczasowych miejsc handlowych na terenie Kompleksu Handlowego Marywilska 44 i prowadzenie działalności w Parku Handlowym Marywilska 44, a docelowo – na odbudowę zniszczonego obiektu i jego pełną komercjalizację.

Efektem zmiany strategii Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych jest sprzedaż pozostałych nieruchomości i aktywów związanych ze Spółkami nieruchomościowymi ze Spółki Marywilska 44 do innych podmiotów, w tym podmiotów w ramach grupy kapitałowej, które w okresie po pożarze dysponują właściwymi zasobami umożliwiającymi skuteczne zarządzanie tymi aktywami. Działania te obejmowały:

- sprzedaż Spółce MIRBUD S.A. nieruchomości inwestycyjnej położonej w Ostródzie przy ul. Grunwaldzkiej 55 obejmującej hale o łącznej pow. 56.724 m² z przeznaczeniem pod działalność magazynowo – logistyczną oraz sprzedaż 20 800 sztuk udziałów w Spółce PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.
- sprzedaż Spółce JHM Development S.A. pawilonu handlowego położonego w Starachowicach przy ul. Radomskiej 10 oraz lokalu usługowego położonego w Skierniewicach przy ul. Reymonta 31,
- sprzedaż do podmiotu z poza grupy kapitałowej nieruchomości inwestycyjnej położonej w Rumi przy ul. Dębogórskiej 132,

Ponadto dokonano całkowitej spłaty zadłużenia kredytowego Spółki Marywilska 44 oraz podjęte zostały działania mające na celu zmniejszenie wysokości kapitałów własnych Spółki, w tym w dniach 22 lipca 2024 oraz 3 kwietnia 2025 Spółka MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży nabyła za wynagrodzeniem od Spółki MIRBUD S.A. udziały własne w ilości 1.810.200 szt. o wartości nominalnej 90.510 tys. zł celem ich umorzenia za wynagrodzeniem w wysokości 181 020 tys. zł. Wszystkie dotychczas wykupione udziały własne Marywilska 44 Sp. z o.o., zostały umorzone z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, tj. dnia 03.06.2025r.

W dniu 24.07.2025 r. podjęta została uchwała NZW Spółki Marywilska 44 Sp. z o. o. nr 1/7/2025 wyrażająca zgodę na nabycie od wspólnika 700 000 (siedemset tysięcy) udziałów własnych Spółki, o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych) celem ich umorzenia za wynagrodzeniem.

W dniu 05.08.2025 r. pomiędzy JHM DEVELOPMENT S.A. a MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży 700 000 (siedemset tysięcy) udziałów o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych).

3.2. Omówienie wybranych pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za okres 01.01.-30.09.2025

3.2.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Strukturę przychodów ze sprzedaży oraz rentowności wg segmentów działalności Grupy w 01.01-30.09.2025 roku w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku przedstawiają poniższe tabele:

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

Wyszczególnienie	01.01.-30.09.2025	Struktura sprzedaży	01.01.-30.09.2024	Struktura sprzedaży
Działalność deweloperska	66 959	84%	191 688	87%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	13 006	16%	28 562	13%
Działalność pozostała	0	0%	475,69	0%
RAZEM	79 965	100%	220 726	100%

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

Główny udział w strukturze sprzedaży wg wydzielonych segmentów rynkowych ma działalność deweloperska, stanowiąca 84% 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 stanowią 16% udział w strukturze przychodów grupy i są związane z przychodami generowanymi przez nieruchomości inwestycyjne, w tym przede wszystkim: kompleks handlowy Marywilska 44 i obiekt handlowo usługowy w Starachowicach.

Niższy poziom przychodów ze sprzedaży w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku – jest konsekwencją niższej sprzedaży lokali mieszkalnych na skutek dwóch czynników – przesunięcia wydań mieszkań w nowych projektach na ostatni kwartał 2025r. (Inwestycja w Jastrzębiej Górze oraz w Mszczonowie) oraz wydłużenia okresu uzyskiwania pozwoleń na budowę, głównie w wyniku zakupu gruntów w miastach większych, które charakteryzują się wydłużonym okresem uzyskiwania pozwoleń na budowę. Wraz z przejściem projektów do kolejnych faz realizacji planujemy stopniowe zwiększenie oferty i intensyfikację sprzedaży. W okresie styczeń - wrzesień 2025 roku sprzedano i przekazano 131 lokali mieszkalnych i 126 garaży w porównaniu do sprzedaży 405 lokali mieszkalnych i 297 garaży w analogicznym okresie poprzedniego roku. W analizowanym okresie Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla jednej inwestycji zlokalizowanej w Jastrzębiej Górze (w sierpniu), przy czym z uwagi na prace wykończeniowe realizowane przez GW sprzedaż planowana jest na IV kwartał. W bieżącym roku Spółka planuje zakończyć jeszcze jedną inwestycję, zlokalizowaną w Mszczonowie. Efekt sprzedażowy oraz wynikowy oddania do użytkowania tych inwestycji będzie widoczny w kolejnych okresach.

Spadek przychodów w segmencie najmu nieruchomości wynika przede wszystkim z utraty kluczowego aktywa segmentu - Centrum Handlowe Marywilska 44, które zostało zniszczone w wyniku pożaru w dniu 12 maja 2024 roku. Dodatkowo w wyniku zmian strategii działania segmentu wynajmu powierzchni komercyjnych sprzedano część nieruchomości inwestycyjnych (obiekty w Ostródzie oraz Rumi), co również przełożyło się na spadek przychodów uzyskiwanych z działalności związanej z najmem powierzchni komercyjnych.

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

Wyszczególnienie	01.01.-30.09.2025	Rentowność sprzedaży	01.01.-30.09.2024	Rentowność sprzedaży
Działalność deweloperska	23 832	36%	61 708	32%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	-1 809	-14%	14 853	52%
Działalność pozostała	0	-	35,69	0%
RAZEM	22 023	28%	76 597	35%

W analizowanym okresie 2025 roku Spółka odnotowała wzrost rentowności w segmencie deweloperskim o +4 p.p. co pozwoliło na wygenerowanie marży na poziomie 23.832 tys. zł, z uwagi jednak na niższy poziom przychodów w porównaniu do roku poprzedniego – poziom masy marży stanowił 39% wartości uzyskanej w poprzednim roku. Odnotowane wyniki w tym segmencie są powiązane bezpośrednio z cyklem inwestycyjnym, w jakim obecnie się Spółka znajduje.

Spadek marży w ujęciu kwotowym na działalności związanej z najmem nieruchomości wynika bezpośrednio ze zmniejszeniu skali działalności segmentu na skutek pożaru Centrum Handlowego Marywilska 44. Spółka Marywilska rozpoczęła wprowadzić działalność w ramach Tymczasowego Miasteczka Kontenerowego jednak czynsze płacone przez najemców są zdecydowanie poniżej tych generowanych w spalonym obiekcie, co związane jest z zamiarem wsparcia najemców po pożarze i utrzymaniem najemców, którzy będą wynajmować lokale w nowej, odbudowanej po pożarze hali.

Powyższe czynniki przełożyły się na osiągnięcie skonsolidowanego wyniku na sprzedaży na poziomie 22.023 tys. zł, co stanowi spadek o 54.574 tys. zł w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku

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

Wyszczególnienie	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	79 965	220 726	-140 760	-64%
Zysk na sprzedaży	22 023	76 597	-54 574	-71%
<i>Wynik na pozostałej działalności operacyjnej i inwestycyjnej</i>	<i>-18 203</i>	<i>-50 873</i>	<i>32 670</i>	<i>-64%</i>
Zysk operacyjny EBIT	7 085	29 263	-22 178	-76%
<i>Wynik na działalności finansowej</i>	<i>-2 174</i>	<i>-10 474</i>	<i>8 300</i>	<i>-79%</i>
Zysk przed opodatkowaniem	1 645	15 268	-13 622	-89%
<i>Podatek dochodowy</i>	<i>-279</i>	<i>-3 350</i>	<i>3 071</i>	<i>-92%</i>
Zysk netto	1 366	11 918	-10 552	-89%

W okresie styczeń - wrzesień 2025 roku Grupa zrealizowała wynik na pozostałej działalności operacyjnej i inwestycyjnej w wysokości -18.203 tys. zł co przełożyło się na osiągnięcie zysku operacyjnego EBIT na poziomie 7.085 tys. zł tj. 22.178 tys. zł mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Wśród głównych czynników mających wpływ na wynik z pozostałej działalności operacyjnej należy wymienić:

- -17.211 tys. zł koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- +6.593 tys. zł przychody z tyt. aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych, udzielonych poręczeń

- - 1.845 tys. zł koszty wyceny aktywa użytkowanego na podstawie umowy leasingowej (nieruchomość przy ul. Marywilskiej w Warszawie)
- -5.739 tys. zł pozostałe, głównie związane z utrzymaniem gotowych lokali oraz kosztami związanymi z przekazaniem wybudowanej infrastruktury podmiotom trzecim.

Grupa odnotowała stratę na działalności finansowej 2.174 tys. zł oraz ujęła 279 tys. zł kosztów podatku dochodowego, co przełożyło się na osiągnięcie zysku netto w wysokości 1.366 tys. zł tj. o -10.552 tys. zł mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Strata na działalności finansowej w analizowanym okresie była niższa od odnotowanej w ubiegłym roku (-10.474 tys. zł) i wynika z:

- Kosztów finansowych w kwocie 5.440 tys. zł
- Przychodów finansowych w kwocie 3.265 tys. zł

3.2.2. Sytuacja majątkowa

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

Wyszczególnienie	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	210 211	220 477	238 151	-10 266	-5%
Rzeczowe aktywa trwałe	27 428	32 344	32 475	-4 916	-15%
Nieruchomości inwestycyjne	174 020	176 236	186 433	-2 215	-1%
Wartości niematerialne	66	25	62	41	165%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	0	0	0	0	0%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	2 161	975	1 318	1 186	122%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 536	10 898	17 862	-4 362	-40%
Aktywa obrotowe, w tym:	528 284	553 441	612 496	-25 158	-5%
Zapasy	407 960	341 294	367 522	66 666	20%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	2 507	0	0	2 507	-
Należności handlowe i pozostałe należności	32 524	68 518	72 066	-35 994	-53%
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	0	0	0	0	0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	70 761	71 083	60 755	-322	0%
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	14 531	72 547	112 153	-58 016	-80%
AKTYWA RAZEM	738 495	773 918	850 646	-35 424	-5%

Powyższa tabela przedstawia wartości i zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych aktywów Grupy Kapitałowej JHM Development. W analizowanym okresie 2025 roku odnotowano spadek wartości aktywów o **35.424** tys. zł, tj. o około -5%.

Najważniejsze zmiany w strukturze aktywów pomiędzy 31.12.2024r., a 30.09.2025r. dotyczą:

Aktywa trwałe:

- Rzeczowe aktywa trwałe – 4 916 tys. zł – spadek wartości względem 31.12.2024 spowodowany jest w głównej mierze amortyzacją kontenerów stanowiących „Tymczasowe miasteczko kontenerowe” i będących na stanie spółki Marywilka 44
- Nieruchomości inwestycyjne – spadek o 2 216 tys. zł jest spowodowany głównie:
 - Niższą wyceną nieruchomości posiadanej przez Spółkę Marywilka o -1 846 tys. zł;
- -4.053 tys. zł przeniesienie zabudowanej nieruchomości gruntowej w Skierniewicach przy ul. Sobieskiego z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów ze względu na rozpoczęcie na tym terenie działalności deweloperskiej,
 - +3.243 tys. zł odpisy aktualizujące wartość nieruchomości gruntowych w Skierniewicach, Rawie Mazowieckiej i Woli Pękoszewskiej oraz Marywilskiej 44 w związku z nową wyceną nieruchomości
 - w oparciu o sporządzone operaty szacunkowe,
 - -1.406 tys. zł sprzedaż lokalu użytkowego w Skierniewicach przy ul. Reymonta.
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – 4 362 tys. zł, na który główny wpływ miał wynik Spółki Marywilka 44 i zmniejszenia rezerwy związanej na poczet wypłaty odszkodowania

Aktywa obrotowe:

- +66.666 tys. zł wzrostu wartości pozycji zapasy, w tym:
 - W kategorii Towary (obejmującej wartość gruntów i udziałów w gruntach nabytych na cele działalności deweloperskiej) nastąpił wzrost o +31.513 tys. zł – co świadczy o powiększeniu banku ziemi Spółki pod przyszłe inwestycje deweloperskie. Dominującym czynnikiem wzrostu wartości zapasów był zakup nieruchomości w Skierniewicach, Mszczonowie oraz w Katowicach
 - W kategorii Półprodukty i produkty w toku nastąpił znaczny wzrost wartości o +22.625 tys. zł, co jest wynikiem realizacji nowych inwestycji deweloperskich w Skierniewicach, Mszczonowie, Koninie oraz Jastrzębiej Górze – etap II.
 - +12.527 tys. zł wzrost w kategorii produkty deweloperskie, będący wynikiem:
 - oddania do użytkowania inwestycji w Jastrzębiej Górze etap I +51.764 tys. zł
 - zrealizowanej sprzedaży – 39.237 tys. zł lokali w trakcie III kwartałów 2025 roku – 131 lokali mieszkalnych oraz 126 miejsc postojowych/garaży.
- 35.994 tys. zł spadku wartości pozycji należności handlowe i pozostałe (*krótkoterminowych*) w związku z rozliczeniem transakcji sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w Ostródzie,
- -58 016 tys. zł spadku wartości pozostałych aktywów obrotowych wynika z pomniejszenia aktywa z tyt. Przyszłych przychodów z ubezpieczenia o otrzymaną kolejną zaliczkę z tytułu niewypłaconej części odszkodowania z tytułu szkody w wyniku pożaru Centrum Handlowego Marywilka 44 w dniu 12 maja 2024 roku,
- -322 tys. zł zmniejszenia wartości środków pieniężnych

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

Wyszczególnienie	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	433 584	528 956	518 596	-95 372	-18%
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	202 079	132 304	174 072	69 774	53%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 401	15 661	23 100	-5 260	-34%
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	393	48	31	345	724%
Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałe zobowiązania)	180 286	111 985	146 470	68 301	61%
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	10 999	4 610	4 471	6 389	139%
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	102 833	112 659	157 978	-9 826	-9%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	1 985	779	5 454	1 205	155%
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałe zobowiązania)	8 350	49 936	17 882	-41 586	-83%
Zobowiązania handlowe i pozostałe	92 446	54 953	104 412	37 493	68%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	-9	6 863	4 938	-6 873	-100%
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	62	127	25 294	-65	-51%
PASYWA RAZEM	738 495	773 918	850 646	-35 424	-5%

Powyższa tabela przedstawia wartości i zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych pasywów Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPEMNT S.A. W pierwszej połowie 2025 roku odnotowano spadek wartości pasywów Grupy o **-35.424** tys. zł, tj. o około -5%.

Najważniejsze zmiany w strukturze pasywów pomiędzy 31.12.2024r., a 30.09.2025r. dotyczą:

Kapitały własne zmniejszenie o – 95.372 tys. zł

- - 90.510 tys. zł wykupienie udziałów własnych celem umorzenia Marywilska 44
- + 6.228 tys. zł wypłata dywidendy przez spółkę JHM DEVELOPMENT S.A.
- - 1.336 tys. zł łączne zyski za okres styczeń – wrzesień 2025 r.

Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – wzrost o + 69.744 tys. zł,

- + 60.000 tys. zł będący głównie wynikiem emisji obligacji serii F i zmianą zadłużenia krótkoterminowego na długoterminowe oraz wzrostem kredytów związanych z finansowaniem działalności developerskiej

Krótkoterminowe zobowiązania finansowe - 9.826 tys. zł

- + 37.493 tys. zł wzrostu zobowiązań handlowych i pozostałych (łącznie długo- i krótkoterminowych)
- – 41.586 tys. zł spadku zobowiązań finansowych, na których wpływ miał głównie wykup obligacji serii E

3.2.3. Sytuacja płynnościowa

Poniższa tabela przedstawia wartości rachunku przepływów pieniężnych w okresie styczeń - wrzesień 2025r., w analogicznym okresie poprzedniego roku oraz w 2024r.

Tabela: Wybrane pozycje rachunku przepływów pieniężnych wg stanu na dzień 30.09.2025r., 31.12.2024r. i 30.09.2024r.

Wyszczególnienie	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 30.09.2024
Zysk przed opodatkowaniem	1 645	28 047	15 268
Amortyzacja	5 860	2 718	883
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych	11	-5	2
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej	1 623	138 816	137 998
Koszty finansowania zewnętrznego	6 517	9 462	11 511
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych	62 176	-74 472	18 459
Zmiana stanu należności	13 811	-50 313	-64 698
Zmiana stanu zapasów	-66 666	17 366	-8 863
Zmiana stanu rezerw	1 550	-1 051	3 606
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych	0	0	207
Inne zmiany w kapitale obrotowym	58 180	-69 903	-83 757
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	84 708	664	30 615
Zapłacony podatek dochodowy	-10 557	-5 577	-4 608
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	74 151	-4 913	26 007
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0	0	0
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-763	-20 451	-18 728
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	1 406	162 738	147 988
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0
Sprzedaż aktywów finansowych	0	9 693	9 693
Nabycie aktywów finansowych	0	0	0
Otrzymane dywidendy i odsetki	0	0	0
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej	0	35 884	748
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną	0	5	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	643	187 869	139 701

Wpływy od akcjonariuszy	0	0	0
Wypłaty na rzecz właścicieli	-96 738	-109 898	-109 655
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	61 345	25 622	-7 923
Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-46 653	-56 809	-25 008
Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu	-1 846	-3 881	-1 194
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	-6 213	-9 462	-8 726
Pozostałe wpływy finansowe	-11	0	-2
Środki pieniężne z działalności finansowej	-75 115	-159 427	-152 507
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	71 083	47 554	47 554
Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-322	23 528	13 201
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych	0	0	0
Środki pieniężne na koniec okresu	70 761	71 083	60 755
<i>w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania</i>	<i>4 969</i>	<i>3 880</i>	<i>7 100</i>

Według stanu na 30.09.2025 r. saldo gotówki wyniosło 70.761 tys. zł i było nieznacznie wyższe niż na koniec roku 2024r.

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej

W okresie 01.01-30.09.2025r. wynik gotówkowy z działalności operacyjnej Grupy wyniósł **+74.151 tys. zł**. Na powyższy wynik główny wpływ miały:

- +1.645 tys. zł zysk z działalności przed opodatkowaniem,
- +6.517 tys. zł korekta o koszty finansowania zewnętrznego obejmujące zarówno koszty odsetkowe od spłacanych kredytów inwestycyjnych, jak i koszty odsetkowe leasingu finansowego
- +62.176 tys. zł zwiększenie salda zobowiązań, głównie w efekcie zwiększenia zaliczkowych wpłat od nabywców na lokale mieszkalne
- +13 811 tys. zł zmniejszenie salda należności m.in. w związku z rozliczeniem transakcji sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w Ostródzie, częściowo zrekompensowane zwiększeniem kwot przekazanych na dostawy,
- -66.666 tys. zł zwiększenie stanu zapasów w efekcie zwiększenia poniesionych nakładów na realizację prowadzonych inwestycji deweloperskich oraz zakupionych gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie,
- +58.180 tys. zł wpływ innych zmian w kapitale obrotowym to przede wszystkim zmniejszenie oszacowanego do otrzymania wpływu z ubezpieczenia na skutek wpływu z otrzymanych zaliczek z tytułu szkody w wyniku pożaru Centrum Handlowego Marywilska 44 który miał miejsce w dniu 12 maja 2024 roku oraz zmiana wartości odpisów aktualizujących nieruchomości inwestycyjne,
- -10.557 tys. zł zapłacony podatek dochodowy.

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej

W okresie 01.01-30.09.2025 r. saldo przepływów z działalności inwestycyjnej Grupy wyniosło **-643 tys. zł.** Powyższy wynik obejmował głównie wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych związane głównie z organizacją Tymczasowego Miasteczka Kontenerowego oraz kosztów poniesionych na prace przygotowawcze do budowy nowej hali oraz sprzedaż lokalu użytkowego w Skierniewicach przy ul. Reymonta

Środki pieniężne netto z działalności finansowej

W okresie 01.01-30.09.2025r. saldo przepływów z działalności finansowej Grupy wyniosło **-75 115 tys. zł.** Na powyższy wynik główny wpływ miały:

- -90.510 tys. zł nabycie udziałów własnych od MIRBUD S.A. w celu umorzenia przez Spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o.,
- +14.693 tys. zł saldo rozliczeń w ramach kredytów i pożyczek, w tym głównie wzrost zadłużenia w ramach finansowania działalności deweloperskiej,
- -6.213 tys. zł wydatki związane z kosztami odsetek od zobowiązań finansowych,
- +15.000 tys. zł saldo rozliczeń w ramach obligacji, w tym przedterminowy wykup całości obligacji serii E i emisja nowych obligacji serii F,
- -1.846 tys. zł płatności dokonane w związku z umowami kwalifikowanymi jako leasingowe zgodnie z MSSF 16 Leasing z tytułu dzierżawy gruntu przy ulicy Marywilskiej 44 w Warszawie.

Zarząd Spółki dominującej JHM DEVELOPMENT S.A. ocenia sytuację płynnościową Grupy jako dobrą, umożliwiającą regulowanie bieżących zobowiązań bez zakłóceń.

3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi

Spółki z GK JHM DEVELOPMENT utrzymują i stosują skuteczne systemy: kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz nadzór zgodności działalności z prawem. Zarówno w analizowanym okresie 2025 roku jak i w minionych latach Grupa sukcesywnie realizowała przyjętą strategię zarządzania zasobami finansowymi, w tym zarządzania gotówką.

Strategia zarządzania zasobami finansowymi przez Grupę obejmuje:

- Stały monitoring wartości posiadanych zasobów finansowych obejmujący analizę planowanych wydatków bieżących i inwestycyjnych i związane z tym potrzeby w zakresie zaciągnięcia dodatkowych zobowiązań finansowych lub też tworzenia lokat terminowych dla nadwyżki środków pieniężnych,
- Lokowanie nadwyżek środków pieniężnych krótkoterminowo poprzez lokaty bankowe, a długoterminowo w sposób umożliwiający wzrost wartości posiadanych nieruchomości lub poprzez inwestycje na rynku nieruchomości (inwestycje bezpośrednie lub kapitałowe)
- Finansowanie podejmowanych działań inwestycyjnych z bezpiecznym udziałem finansowania zewnętrznego, przede wszystkim w postaci finansowania bankowego.
- Konserwatywne zarządzanie posiadanym kapitałem – szczegółowo analiza zasadności ponoszonych kosztów

Szereg procesów realizowanych we wszystkich obszarach działalności Grupy definiują właściwe procedury, instrukcje, zarządzenia, uchwały oraz regulaminy. Nadając w ten sposób ramy realizowanych działań w zarządzaniu zasobami finansowymi w sposób należyty, z zachowaniem możliwie najwyższej efektywności wykorzystywania tych zasobów.

W analizowanym okresie 2025 Spółki z GK JHM DEVELOPMENT terminowo regulowały swoje zobowiązania.

Działalność Grupy była w 48% 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 emisji obligacji.

W związku ze zmianą strategii w zakresie zarządzania segmentem najmu powierzchni komercyjnych Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. spłaciła w 2024 roku swoje zadłużenie w zakresie kredytów i pożyczek. Obecnie bieżąca działalność Spółki finansowana jest z bieżących wpływów z działalności operacyjnej i środków zgromadzonych na rachunkach Spółki (pochodzących m.in. z wypłat na poczet odszkodowania w związku z pożarem Centrum Handlowego Marywilska 44).

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 Grupie niezbędną płynność finansową w segmencie działalności deweloperskiej.

Płynność segmentu najmu nieruchomości komercyjnych, w tym przede wszystkim w zakresie Spółki Marywilska 44 kontrolowana będzie głównie dzięki stałemu monitoringowi kosztów utrzymania zarządzanych aktywów oraz właściwej struktury finansowania nowych inwestycji, w tym odbudowy Centrum Handlowego Marywilska 44 z wykorzystaniem środków uzyskanych z polisy ubezpieczeniowej.

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

Tabela: Wskaźniki zadłużenia

Wyszczególnienie	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>	0,41	0,32	0,39
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego <i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>	0,27	0,17	0,20
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego <i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>	0,14	0,15	0,19
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>	0,70	0,46	0,64

Wskaźniki zadłużenia Grupy na koniec trzeciego kwartału 2025 w porównaniu do poprzedniego roku uległy nieznacznemu pogorszeniu lecz w dalszym ciągu utrzymują się na bezpiecznym poziomie, co pozwala na dalsze zwiększanie skali działalności. Zarząd Spółki przewiduje poprawę wskaźników na koniec roku rozrachunkowego, z uwagi na spodziewaną realizację sprzedaży 2 inwestycji – Jastrzębia Góra Etap 1 oraz Mszczonów, co wpłynie pozytywnie na wyniki Spółki.

Tabela: Wskaźniki płynności

Wyszczególnienie	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024
Wskaźnik płynności bieżącej	5,14	4,91	3,88
<i>Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Wskaźnik przyspieszonej płynności	1,03	1,24	0,84
<i>(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>			
Wskaźnik płynności środków pieniężnych	0,69	0,63	0,38
<i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>			

Grupa Kapitałowa JHM DEVELOPMENT ma wysoki wskaźnik płynności bieżącej ze względu na wielkość zapasów, które stanowią głównie *Towary, Produkty deweloperskie* i *Produkty w toku* związane z działalnością deweloperską, co jest charakterystyczne dla branży w jakiej działa Grupa. Wskaźnik ten uległ wzrostowi z poziomu 4,91 do poziomu 5,14 głównie na skutek zakupu gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, pozostając na bezpiecznym poziomie. Dodatkowo wpływ na wzrost wskaźnika miało rozliczenie ujętych na dzień 31.12.2024 roku należności z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w Ostródzie oraz wartość częściowo Wyplaconego, a w całości ujętego w przychodach odszkodowania z tytułu szkody na majątku Spółki Marywilska 44 w wyniku pożaru w dniu 12 maja 2024 roku ujęta w pozycji krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Wskaźnik przyspieszonej płynności nieznacznie spadł do poziomu 1,03, a wskaźnik płynności środków pieniężnych wzrósł do poziomu 0,69 z uwagi na nieznaczny spadek stanu środków pieniężnych, przy jednoczesnym podwyższeniu stanu krótkoterminowych zobowiązań handlowych, spowodowanego wzrostem otrzymanych wpłat zaliczkowych od nabywców na lokale mieszkalne.

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

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

4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT

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

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

4.1. Segment deweloperski

4.1.1. Charakterystyka działalności segmentu deweloperskiego

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. jako deweloper realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w okresie 01.01-30.09.2025 roku obejmowała realizację inwestycji deweloperskich w następujących lokalizacjach:

- w Skierniewicach (Apartamenty Widok – etap II, Apartamenty Sobieskiego),

- w Jastrzębiej Górze (Apartamenty Bałtyk) – uzyskano pozwolenie na użytkowanie 8.08.2025 r. dla etapu I, trwa budowa etapu II.
- w Mszczonowie (Nova Dworcowa Apartamenty).
- w Koninie (Nove Diamentowe)

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 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:

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

Spółka realizuje projekty małe i średnie jednorazowo. Projekty duże (ponad 200-500 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.

4.1.2. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach

W okresie 01.01-30.09.2025 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 okresie 01.01.-30.09.2025 roku sprzedała, na podstawie umów przenoszących własność zawartych w formie aktu notarialnego, 131 lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych i domów jednorodzinnych. Na dzień 30 września 2025r. Spółka posiadała do sprzedaży 338 gotowych lokali mieszkalnych.

Na dzień 30 września 2025r. w inwestycjach zakończonych Spółka posiadała podpisane i aktywne 82 umowy deweloperskie i 21 umów rezerwacyjnych.

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

Tabela. Wykaz projektów deweloperskich zrealizowanych do dnia 30.09.2025r.

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

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	268	43
36	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap I	Wielorodzinne	108	5 756	107	1
37	ŻYRARDÓW ul. Legionów Polskich	Wielorodzinne	179	9 330	173	6
38	ZAKOPANE ul. Szymony	Wielorodzinne	241	8 722	208	33
39	BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca	Wielorodzinne	119	6 449	109	10
40	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap II	Wielorodzinne	188	9 659	154	34
41	KATOWICE, ul. Mikusińskiego	Wielorodzinne	43	2 466	31	12
42	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap I	Wielorodzinne	144	6 733	136	8
43	ŁÓDŹ ul. Źródłowa	Wielorodzinne	180	9 727	156	24
44	JASTRZĘBIA GÓRA, Jantarowa Etap 1	Apartamenty	164	6 364	164	164
RAZEM			4 910	265 239	4 736	338

Jednocześnie Spółka na dzień 30.09.2025 roku posiadała w realizacji i sprzedaży 5 inwestycji deweloperskich w Mszczonowie, i Skierniewicach (Apartamenty Widok i Apartamenty Sobieskiego), Koninie i Jastrzębiej Górze Etap 2 - gdzie łącznie realizowanych jest 712 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 33,24 tys. m².

Na dzień 30 września 2025r. w tych inwestycjach Spółka posiadała podpisanych i aktywnych 158 umów deweloperskich i 26 umów rezerwacyjnych.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 30.09.2025r.

LP	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali	Powierzchnia PUM [m2]	Przewidywany termin
1	Skierniewice, Armii Krajowej II etap	wielorodzinna	200	9 277	2026
2	Skierniewice, Sobieskiego	wielorodzinna	74	4 590	2026
3	Mszczonów, Dworcowa 40	wielorodzinna	167	7 743	2025
4	Konin, Nove Diamentowe	wielorodzinna	161	7 537	2027
5	Jastrzębia Góra, Jantarowa Etap 2	Apartamenty	110	4099	2027
RAZEM			712	33 246	

4.1.3. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

Spółka prowadzi działalność gospodarczą jedynie na terytorium Polski.

4.1.4. 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.

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

4.1.6. 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.

4.2. Segment działalności związanej z najmem nieruchomości inwestycyjnych

4.2.1. Charakterystyka działalności segmentu najmu nieruchomości inwestycyjnych

W ramach Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT na koniec września 2025 roku działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnych prowadzona była przez dwie Spółki:

- Marywilska 44 Sp. z o.o. wiodąca spółka w ramach segmentu
- JHM DEVELOPMENT S.A. w związku z nabyciem w lipcu 2024 roku od Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. nieruchomości inwestycyjnych zlokalizowanych w Starachowicach i Skierniewicach.

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

Do dnia 12 maja 2024r. Spółka koncentrowała swoją działalność przede wszystkim na zarządzaniu Kompleksem Handlowym MARYWILSKA 44, położonym w Warszawie (dzielnicy Białołęka) ul. Marywilska 44, w skład którego wchodziły: Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 o powierzchni użytkowej 62.126 m² (powierzchnia najmu: 38 828 m²) oraz Park Handlowy MARYWILSKA 44 o powierzchni użytkowej 12.084 m² (powierzchnia najmu: 11 247 m²), łącznie powierzchnia użytkowa kompleksu handlowego obejmowała 74.210 m² powierzchni użytkowej oraz naziemne miejsca parkingowe. Ponadto Spółka była właścicielem dwóch mniejszych obiektów o przeznaczeniu handlowo-usługowym: pawilonu handlowego położonego w Starachowicach (powierzchnia użytkowa i powierzchnia najmu 4 071 m²) oraz parku handlowego położonego w Rumi o powierzchni użytkowej 3 008,28 m² (powierzchnia najmu: 2 982 m²). Spółka była również właścicielem lokalu usługowego położonego w Skierniewicach o powierzchni 141,99 m². Lokal wynajmowany był na potrzeby działalności Spółki dominującej.

W zakresie najmu powierzchni magazynowo logistycznej Spółka prowadziła działalność w ramach nowoczesnego obiektu położonego w Ostródzie przy trasie S7. Obiekt stanowi 6 hal o łącznej powierzchni

użytkowej 56 200 m² i powierzchnia najmu 44 341 m².

Na skutek pożaru w dniu 12 maja 2024r. hala Centrum Handlowe MARYWILSKA 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 Marywilka 44 Sp. z o.o. 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 podejmuje działania mające na celu odbudowę zniszczonego centrum handlowego i powrotu do wcześniejszej skali działalności. Posiadane przez Spółkę kompetencje w zakresie komercjalizacji obiektów są obecnie również wykorzystywane przez Spółkę MIRBUD S.A. w zakresie nieruchomości w Ostródzie na zasadach usługi.

Nieruchomości Inwestycyjne w ramach GK JHM DEVELOPMENT S.A.

Park Handlowy MARYWILSKA 44

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

Tymczasowe Miasteczko Kontenerowe

Otwarte w dniu 31.08.2024r. Tymczasowe Miasteczko Kontenerowe na terenie leżącym na parkingu zniszczonego w wyniku pożaru Centrum Handlowego Marywilka 44 jest wyjściem Spółki naprzeciw oczekiwaniom najemców, którzy w efekcie ww. zdarzenia stracili możliwość kontynuowania swojej działalności handlowo-usługowej. Miasteczko składa się z około 800 kontenerów, które zostały dopasowane do potrzeb handlowych. W gronie najemców są przede wszystkim byli najemcy Centrum Handlowego Marywilka 44, którym Zarząd Spółki zaproponował preferencyjne warunki najmu do momentu odbudowania docelowego centrum handlowego.

Pawilon Handlowy w Starachowicach

Nabyty przez Grupę w 2021r. Pawilon Handlowy w Starachowicach wynajmowany jest w całości na rzecz najemcy prowadzącego sklep pod marką Brico Marche. Na terenie obiektu prowadzony jest sklep z artykułami typu Dom i Ogród. Wewnętrzna Powierzchnia Najmu to 4 071 m². Obiekt obejmuje również ogród/skład zewnętrzny o powierzchni 428 m² oraz parking zewnętrzny. Obecnie właścicielem obiektu jest Spółka JHM Development S.A.

Poza wyżej wymienionymi obiektami handlowymi do nieruchomości inwestycyjnych w GK JHM DEVELOPMENT wg stanu na 30.09.2025r. zaliczane są:

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

4.2.2. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

W analizowanym okresie 2025r. Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT koncentrowały swoją działalność na wynajmie powierzchni komercyjnych w dwóch obszarach:

- najem na cele handlowo-usługowe,
- najem powierzchni magazynowych.

Do dnia 12 maja 2024r. Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. prowadziła swoją działalność w obiektach handlowych w Warszawie, Starachowicach, Rumi oraz Skierniewicach.

Po decyzjach o zmianie strategii działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych będących następstwem zniszczenia kluczowego aktywa segmentu Spółka koncentruje swoją działalność w Warszawie w obiektach: Park Handlowy Marywilska 44 oraz Tymczasowe Miasteczko Kontenerowe.

Od lipca 2024 roku Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zarządza obiektem w Starachowicach.

4.2.3. Odbiorcy

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

4.2.4. Dostawcy

Grupa Kapitałowa JHM DEVELOPMENT w prowadzeniu swojej działalności w zakresie najmu powierzchni komercyjnych korzysta z usług zewnętrznych podmiotów do świadczenia usług utrzymania posiadanych nieruchomości tj. m.in.: usług ochrony, sprzątnia, obsługi technicznej i serwisowej, usług dodatkowych wspomagających działania marketingowe oraz usług budowlanych. Dzięki wnikliwej analizie, przemyślanej, sprawdzonej i konsekwentnej realizacji udało się wypracować solidną współpracę z dostawcami o ugruntowanej pozycji na rynku, którzy spełniają ściśle określone wymagania stawiane przez Spółkę oraz oferują korzystne warunki cenowe.

Przy wyborze dostawców wyżej wymienionych usług przedstawiciele Grupy przeprowadzają negocjacje handlowe na dostawy poszczególnych usług oraz zakupu materiałów i usług niezbędnych do prowadzenia działalności. Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT współpracuje z szeregiem podmiotów na polskim rynku.

Natomiast główni dostawcy mediów, w tym gazu oraz energii elektrycznej oceniani są w szczególności wg kryterium poziomu cen i terminu płatności, zdolności dostawcy do realizowania wymaganych zapotrzebowani (w tym dostępności sieci).

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

4.2.5. Sezonowości lub cykliczności działalności

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

5. ROZWÓJ GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT

Podstawowym celem Grupy JHM DEVELOPMENT t niezmiennie pozostaje rozwój skali działalności przy

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

5.1. Perspektywy rozwoju działalności deweloperskiej w latach 2025-2027

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

Jednocześnie Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. 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 2026 – 2027 planuje rozpoczęcie realizacji kolejnych 9 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i o charakterze apartamentowym, w sumie 2 336 lokali o powierzchni użytkowej 120,5 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, poczynawszy od 2026r. zwiększać osiągnięty w latach 2023-2024 poziom sprzedaży lokali.

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

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji na latach 2026-2027

LP	Lokalizacja	Rodzaj zabudowy	PUM [m ²]	Liczba lokali
1	POZNAŃ ul. Smoluchowskiego - I Etap	wielorodzinną	14 371	258
2	KATOWICE ul. Piaskowa	wielorodzinną	13 800	270
3	ŁÓDŹ ul. Śląska - Etap I (A,B)	wielorodzinną	10 934	234
4	BYDGOSZCZ ul. Toruńska Etap I (A, B,C)	wielorodzinną	12 401	269
5	KONIN ul. Orłąt Lwowskich	wielorodzinną-usługowa	10 154	215
6	ŁÓDŹ - EC 2 - Etap I (H,M)	wielorodzinną	17 135	286

7	Mszczonów, ul Dworcowa II	wielorodzinna	7 153	113
8	Skierniewice, ul. Mszczonowska	wielorodzinna	12 579	251
9	Katowice ul. Mikołowska	wielorodzinna	22 000	440
Razem			120 527	2 336

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 segmencie deweloperskim

W latach 2025 – 2027 Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. będzie kontynuowała realizację inwestycji już rozpoczętych i sukcesywnie będzie uruchamiać realizację nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na zabezpieczonym 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 sprawozdawczym 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. Perspektywy rozwoju działalności związanej z najmem nieruchomości inwestycyjnych w latach 2025-2027

W efekcie pożaru w dniu 12 maja 2024 roku, w którym całkowitemu zniszczeniu uległo kluczowe aktywo Spółki

– Centrum Handlowe Marywilska 44 - została podjęta decyzja o zmianie strategii i reorganizacji segmentu najmu nieruchomości inwestycyjnych, w którym kluczową rolę do czasu ww. zdarzenia odgrywała Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. Zgodnie z nowymi założeniami Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. skoncentruje się na działaniach mających na celu w okresie przejściowym kontynuację zapewnienia tymczasowych miejsc handlowych, a docelowo – na odbudowie zniszczonego obiektu i jego pełnej komercjalizacji.

Zarząd Spółki Marywilska 44 podjął kierunkową decyzję o odbudowie spalonego Centrum Handlowego w jak najszybszym czasie. Rozpoczęcie odbudowy będzie możliwe po uzyskaniu wszystkich wymaganych zgód administracyjnych oraz po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczającego realizację inwestycji obejmującej handel wielkopowierzchniowy. W dniu 19 września 2024 roku Rada Miasta Stołecznego Warszawy przystąpiła do procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Marywilskiej i Płochocińskiej, a dnia 24 kwietnia 2025r. Rada Miasta Stołecznego Warszawy uchwalała nr XVII/708/2025 uchwaliła miejscowy przestrzenny plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Marywilskiej i Płochocińskiej. Jest to jedna z kluczowych decyzji wpływająca na termin odbudowania spalonego Centrum Handlowego MARYWILSKA 44. W dniu 23 lipca 2025r. Spółka Marywilska 44 złożyła do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawa wniosek o wydanie pozwolenia na budowę nowego Centrum Handlowego Marywilska 44. Trwają dalsze prace projektowe związane z odbudową spalonej hali.

Dodatkowo istotnym czynnikiem jest mitygacja ryzyka związanego z zapewnieniem prawa do użytkowania nieruchomości gruntowej w czasokresie zbieżnym z perspektywą działalności nowej hali targowej oraz zapewnienie finansowania budowy lub gwarancji jego pozyskania.

Kolejnym wyzwaniem w przypadku rozpoczęcia odbudowy jest przeprowadzenie szybkiego i efektywnego procesu komercjalizacji obiektu. W I połowie 2025 roku odbyło się spotkanie Zarządu Spółki MARYWILSKA 44 z Najemcami, podczas którego zaprezentowano zmodyfikowaną koncepcję funkcjonalną nowego Centrum Handlowego, które powstanie w miejscu obiektu zniszczonego w wyniku pożaru 12 maja 2024 r. Koncepcja została opracowana po wcześniejszych konsultacjach z przedsiębiorcami i uwzględnia ich kluczowe uwagi.

W pierwszym półroczu 2025r. Spółka Marywilska 44 rozpoczęła zawieranie pierwszych umów najmu w nowym obiekcie. Pierwszeństwo w wyborze lokali mają przedsiębiorcy, którzy po pożarze wznowili działalność i działają w Tymczasowym Miasteczku Handlowym MARYWILSKA 44. Dopiero po wyczerpaniu potrzeb tej grupy rozpocznie się kolejny etap komercjalizacji, otwarty dla innych przedsiębiorców zainteresowanych prowadzeniem działalności w nowym kompleksie. Do dnia publikacji sprawozdania zainteresowanie najmem powierzchni w planowanej do odbudowy hali należy ocenić bardzo pozytywnie.

5.4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w segmencie działalności związanej z najmem nieruchomości inwestycyjnych

Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. pozytywnie ocenia możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w szczególności związanych z odbudową Centrum Handlowego Marywilska 44. Osąd ten oparty jest na niezwykle bogatym doświadczeniu i wiedzy Spółki w prowadzeniu działalności związanej z wynajmem powierzchni komercyjnych, dużego zainteresowania najemców pozyskaniem powierzchni w miejscu zniszczonej hali targowej oraz kondycji finansowej Spółki i co za tym idzie perspektyw na pozyskanie finansowania inwestycji. Należy jednak podkreślić, że podjęcie finalnej decyzji o odbudowanie zależy od spełnienia szeregu warunków, na które Spółka nie ma bezpośredniego wpływu w tym m.in. pozyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych.

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

Przychody Spółek z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego 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 Grupy można zaliczyć :

Czynniki wewnętrzne

- o kontynuacja i sprawne zakończenie prowadzonych projektów mieszkaniowych (w trakcie budowy) w Skierniewicach, Koninie, Żyrardowie, Jastrzębiej Górze oraz Mszczonowie, a także uruchamianie nowych projektów
- o sprzedaż produktów deweloperskich, których budowa zakończyła się w roku 2024 – w Katowicach, Skierniewicach i Łodzi oraz w 2023 roku - w Gdańsku, Bydgoszczy i Żyrardowie,
- o nabywanie nowych nieruchomości z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe i uzyskiwanie decyzji administracyjnych oraz uzgodnień umożliwiających sprawne i efektywne rozpoczynanie procesu budowlanego,
- o wypracowanie wysokiego poziomu marży na realizacji projektów, osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji, także z wykorzystaniem informatycznego systemu zarządzania,
- o uzyskanie wszelkich niezbędnych zgód i pozwoleń oraz finalna decyzja o odbudowanie zniszczonej hali targowej w Kompleksie Handlowym Marywilska 44.

Czynniki zewnętrzne

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

- trendy w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań,
- pozyskanie decyzji administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia procesu odbudowy Centrum Handlowego Marywilska, w tym w szczególności uzyskanie pozwolenia na budowę,
- popyt na najem powierzchni handlowych.

6. CZYNNIKI RYZYKA

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

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

Grupa ryzyka	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Wpływ ryzyka za wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
Ryzyka związane z sytuacją makroekonomiczną	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów	wysokie	średni	niski
	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	średni	wysoki
Ryzyka związane z koniunkturą	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	wysokie	wysoki	średni
	Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki	średnie	średni	średni
	Ryzyko związane z wpływem wojny handlowej	wysokie	średni	średni
	Ryzyko zmiany koniunktury w branży deweloperskiej	wysokie	wysoki	średni
	Ryzyko zmiany koniunktury w branży wynajmu i zarządzanie powierzchnią komercyjną	średnie	wysoki	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	wysoki	średni
	Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	średnie	niski	niskie
	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	niskie	średni	średni
Ryzyka związane z rozwojem	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju	średnie	średni	średni
	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	wysokie	średni	średni
Ryzyka związane z działalnością w	Ryzyko związane z konkurencją w segmencie deweloperskim	wysokie	wysoki	średni
	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów	średnie	wysoki	średni

segmente deweloperskim	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	średnie	średni	średni
	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną	średnie	średni	niskie
	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań	średnie	wysoki	wysoki
Ryzyka związane z działalnością w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych	Ryzyko związane z konkurencją w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych	wysokie	wysoki	średni
	Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym	niskie	średni	średni
	Ryzyko niezyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej	niskie	wysoki	wysoki
	Ryzyko związane z brakiem przedłużenia umów dzierżawy	średnie	wysoki	wysoki
	Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego Marywilska 44	średnie	średni	średni

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

Grupa dla finansowania działalności inwestycyjnej w dużym stopniu wykorzystuje kredyty bankowe. Na koszty odsetek od kredytów ma wpływ wysokość stopy bazowej WIBOR dla kredytów zaciąganych w złotych polskich. Wzrost wartości indeksu WIBOR powodujący wzrost odsetek od kredytów może mieć niekorzystny wpływ na sytuację finansową Grupy.— Niemniej jednak, w związku z zrealizowanymi w bieżącym roku obniżkami referencyjnej stopy procentowej NBP, koszt finansowania działalności Spółki również jest niższy.

Ryzyko zmiany stóp procentowych dotyczy również wyceny zobowiązań leasingowych (kwalifikowane w tabeli niżej jako inne zobowiązania finansowe). Spółka w toku bieżącej działalności jest dzierżawcą gruntów położonych przy ul. Marywilskiej 44 w Warszawie, która to umowa zgodnie z MSSF 16 została zakwalifikowana jako leasing. Zmiana stóp procentowych może mieć wpływ na wycenę zobowiązań leasingowych.

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

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

Utrzymanie wysokich stóp procentowych oraz zaostrzenie polityki w zakresie kredytów hipotecznych może przełożyć się natomiast na obniżenie tempa sprzedaży mieszkań i wpłynąć negatywnie na wyniki osiągane przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A., niemniej jednak obecnie poziom referencyjnej stopy procentowej NBP, po kilkukrotnych obniżkach w 2025 r. jest zbliżony do poziomu z pierwszej połowy 2022 roku, a predykcje ekonomistów wskazują na dalsze obniżki.

6.3. Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej

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

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

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

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

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

Działania wojenne w Ukrainie w ocenie Zarządu Spółki nie miały bezpośredniego wpływu na działalność deweloperską w omawianym okresie. Spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT prowadzą działalność gospodarczą na terenie Polski, nie zatrudniały i nie zatrudniają obywateli Ukrainy, nie prowadziły też wymiany handlowej z Ukrainą.

Agresja Rosji na Ukrainę i trwający konflikt zbrojny w tym kraju może mieć wpływ na rynek najmu nieruchomości komercyjnych. Obawy Polaków o rozprzestrzenienie konfliktu na teren Polski oraz ogólne obniżenie nastrojów konsumenckich może spowodować niższą skłonność do wydawania środków pieniężnych na dobra konsumpcyjne oraz mniejszą odwiedzalność centrów handlowych. To w kolejności może przełożyć się na mniejsze obroty najemców i większą presję na obniżenie poziomów czynszów w galeriach handlowych lub na pogorszenie sytuacji finansowej najemców i problemy ze ściąganiem wierzytelności z tytułu wynajmu.

Jednocześnie obniżenie wydatków konsumpcyjnych w Polsce może wpłynąć na rynek nieruchomości magazynowych – mniejsza sprzedaż może przełożyć się na obniżenie produkcji w wielu branżach, a tym samym na spadek popytu na powierzchnię magazynową. Tym samym istnieje ryzyko pogorszenia stawek czynszów na tym rynku oraz problemy z pozyskaniem najemców.

Nałożone sankcje gospodarcze na Rosję i Białoruś spowodowały obniżenie importu wielu istotnych dóbr, w tym przede wszystkim surowców energetycznych i budowlanych oraz produktów spożywczych. Przełożyło się to na znaczące wzrosty cen tych produktów, co w konsekwencji było jednym z czynników warunkujących bardzo wysoki poziom inflacji w Polsce i Europie. Wysokie ceny dóbr i usług przekładają się na większe koszty funkcjonowania obiektów zarządzanych przez Spółkę, co może doprowadzić do pogorszenia się wyników

finansowych.

Innym aspektem ograniczeń w imporcie wielu dóbr i usług są problemy z pozyskaniem towarów przez niektórych najemców powierzchni handlowej w ramach kompleksu handlowego w Warszawie. Może przełożyć się to na problemy finansowe tych najemców lub na chęć do wynajmu powierzchni handlowej (ryzyko obniżenie wskaźnika komercjalizacji).

Wszystkie te zjawiska poszerzają obszar niepewności i w przypadku przedłużania się wojny w Ukrainie 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.

6.6. 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 Grupę, 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 wysokim poziomie aż do maja br. kiedy to stopniowo NBP rozpoczął proces ich obniżek. 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, skracała 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 perspektywę rozwoju Spółki.

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

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

Wystąpienie w przyszłości czynników negatywnie wpływających na rynek wynajmu powierzchni komercyjnej może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki, oraz sytuację finansową jak również perspektywy dalszego rozwoju Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.

6.8. 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 Grupy.

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

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

Ponadto stwierdzenie jakichkolwiek nieprawidłowości, bądź po stronie Spółek, bądź w aktach administracyjnych, a w szczególności istnienie jakichkolwiek sprzeczności pomiędzy nimi, może prowadzić do opóźnienia rozpoczęcia realizacji procesu inwestycyjnego. Należy także liczyć się z ryzykiem wzruszenia już prawomocnych decyzji administracyjnych przez wznowienie postępowania, bądź stwierdzenie nieważności decyzji. Decyzje administracyjne mogą także zostać zaskarżone w całości lub części i w konsekwencji istnieje ryzyko ich uchYLENIA. Na obszarach gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółki z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Poza projektami deweloperskimi rozwijanymi przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A., przedsięwzięciem narażonym na to ryzyko jest odbudowa zniszczonego Centrum Handlowego Marywilska 44.

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

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

Działalność deweloperska polega na kompleksowej realizacji projektów budowy budynków mieszkalnych i domów oraz sprzedaży lokali i domów w ramach tych inwestycji. W celu realizacji licznych inwestycji Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawierała i będzie zawierała umowy o budowę z wykonawcami prac budowlanych i wykończeniowych. Należy zauważyć, iż zaciągnięte przez generalnego wykonawcę zobowiązania w związku z realizacją inwestycji (np. w stosunku do podwykonawców) mogą w konsekwencji, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia, wiązać się z powstaniem roszczeń wobec Spółek co może przełożyć się na dodatkowe koszty realizacji inwestycji. W celu minimalizacji tego ryzyka Spółka dokłada starań aby monitorować płatności swoich generalnych wykonawców wobec zgłoszonych przez nich podwykonawców.

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

Ponadto na podstawie art. 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 perspektywy rozwoju Spółki.

6.11. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

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

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

6.12. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

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

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

Spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT dokładają wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i stara się na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające oraz mogące mieć wpływ na realizację strategii.

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

6.13. Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi

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

aktywów.

6.14. Ryzyko związane z konkurencją w segmencie deweloperskim

Regiony kraju, w których głównie działa Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. – tj. Polska centralna i północna – cechuje wysoki stopień konkurencji w branży deweloperskiej. Spółka bierze pod uwagę intensywność konkurencji na rynkach lokalnych na których rozważane jest rozpoczęcie działalności deweloperskiej lub realizacja kolejnych projektów. Spółka z reguły koncentruje się na tych lokalizacjach, gdzie konkurencja jest ograniczona. Występowanie ograniczonej konkurencji w czasie, gdy rozważane jest rozpoczęcie inwestycji nie oznacza jednak, że konkurencyjne podmioty nie podejmą inwestycji na tym samym co Spółka lokalnym rynku w nieodległej przyszłości, po rozpoczęciu przygotowań bądź prac przez Spółkę. Ze Spółką konkurują zarówno stosunkowo niewielkie firmy lokalne jak i większe podmioty deweloperskie mogące kompleksowo realizować duże projekty.

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

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

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

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

Występowanie lub intensyfikacja konkurencji na rynkach, na których Spółka prowadzi działalność może przełożyć się również na utrudnienia w pozyskaniu atrakcyjnych działek pod nowe projekty deweloperskie w założonych cenach. Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółka prowadzi działalność może mieć istotny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywę jej rozwoju.

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

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

- istnienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

- o zdolność sfinansowania zakupu działek i rozpoczęcia procesu inwestycji,
- o możliwość uzyskania wymaganych pozwoleń administracyjnych by rozpocząć realizację projektów (warunki zabudowy, zatwierdzenie projektu architektonicznego, pozwolenie na budowę),
- o 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.

6.16. 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:

- o uzyskanie wymaganych pozwoleń administracyjnych na rozpoczęcie inwestycji zgodnie z założoną powierzchnią PUM i w założonym okresie,
- o zapewnienie atrakcyjnej i adekwatnej do aktualnej sytuacji rynkowej koncepcji i projektu dla przedsięwzięcia,
- o 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,
- o zapewnienie usług generalnego wykonawstwa na poziomie cen odpowiednim do cen sprzedaży lokali akceptowanych przez lokalny rynek,
- o zapewnienie wymaganego wkładu własnego na rozpoczęcie inwestycji i pozyskanie finansowania zewnętrznego na akceptowalnych warunkach,
- o sprawna realizacja projektu przez podmioty wykonujące prace budowlane zgodnie z założonym harmonogramem (obecnie zagrożeniem może być odpływ pracowników z Ukrainy na skutek powszechnej mobilizacji – zagrożenie dotyczy zarówno pracowników generalnych wykonawców jak i ich podwykonawców),
- o realizacja projektu w ramach założonych kosztów,
- o niewystąpienie komplikacji powodujących konieczność wprowadzenia istotnych zmian do realizowanego projektu,
- o ograniczona liczba usterek i wad w okresie gwarancji oraz wad wykrytych po tym okresie - które Spółka musi usunąć na własny koszt,
- o 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.

6.17. 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 któregokolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółki.

6.18. 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 perspektywę rozwoju Spółki.

6.19. Ryzyko związane z konkurencją w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych

Główna działalność Grupy w zakresie najmu powierzchni handlowej i usługowej obejmuje najem na terenie kompleksu handlowego MARYWILSKA 44. Zarządzany przez Spółkę MARYWILSKA 44 należy do grupy obiektów handlowych promujących różnorodność ofert sklepów sieciowych i prowadzących działalność małych podmiotów gospodarczych, wciąż jest to rynek bardzo rozdrobniony. Handlowcy specjalizujący się w sprzedaży ww. artykułów w segmencie popularnym mają do wyboru cały szereg podmiotów oferujących wynajem powierzchni komercyjnej w Warszawie i jej okolicach, w tym duże hale handlowe zlokalizowane w okolicach działalności Spółki. Dodatkowo, nie można wykluczyć, iż w przyszłości inne podmioty gospodarcze zbudują duże kompleksy handlowe, które będą bezpośrednio konkurować z obiektami handlowymi przy ul. Marywilskiej 44 w obrębie m.st. Warszawy.

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółka prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki finansowe, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju Spółki. W takiej sytuacji Spółka mogłaby utracić niektórych odbiorców, co ograniczyłoby wielkość oferty i pogorszyłoby pozycję konkurencyjną Spółki. Spółka minimalizuje to ryzyko, poprzez zapewnienie w ramach współpracy szereg korzyści dodatkowych wynikających z współpracy ze Spółką.

6.20. Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym

Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. w reakcji na pożar, który strawił budynek Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44 niezwłocznie podjęła działania mające na celu zorganizowanie miejsc handlowych w tymczasowych kontenerach zlokalizowanych na parkingu obok spalonego Centrum Hal Targowych starając

się zapewnić miejsce do pracy dla dotychczasowych najemców Centrum Handlowego Marywilska 44. Działania Spółki ukierunkowane na utrzymanie najemców w miejscu dotychczasowego prowadzenia działalności i jak największe obłożenie powierzchni najmu w odbudowanej hali. Istnieje ryzyko, że ta forma tymczasowej działalności nie zdoła przyciągnąć dostatecznie dużej liczby klientów dokonujących zakupów i w rezultacie, najemcy zrezygnują z dotychczasowej działalności na terenie Tymczasowego Miasteczka Handlowego.

6.21. Ryzyko niezyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej

W związku z pożarem, który miał miejsce w dniu 12 maja 2024r. zniszczeniu uległo Centrum Handlowe Marywilska 44 położone przy ul. Marywilska 44 w Warszawie będące własnością Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. Spalone Centrum było objęte polisą ubezpieczeniową, m.in. od ognia. Obecnie trwa proces likwidacji szkody przez Ubezpieczyciela. Do dnia 30-09-2025 roku wydanych zostało sześć decyzji o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 97 112 tys. zł. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. szacuje, że wypłata odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej nastąpi do końca 2025 roku w całkowitej wysokości 110.028 tys. zł.

Istnieje ryzyko odmowy przez Ubezpieczyciela wypłaty odszkodowania lub znacznego zmniejszenia odszkodowania. Do dnia 30.06.2025 roku wydane zostały cztery kolejne decyzje o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy

w łącznej wysokości 65 000 tys. zł. W dniu 11 lipca 2025 roku ubezpieczyciel podjął decyzję o wypłacie kolejnych dwóch zaliczek na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 18 621,7 tys. zł. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka otrzymała środki dotyczące wszystkich przyznanych zaliczek. Natomiast do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie zakończyły się jeszcze czynności mające na celu stwierdzenie przebiegu i dokładnych przyczyn i nie ma możliwości przewidzenia jak to wpłynie na wypłatę odszkodowania przez Ubezpieczyciela. Odmowa wypłaty środków z polisy wpłynęłaby negatywnie na przyszłe wyniki osiągane przez Spółkę MARYWILSKA 44, co przełoży się na wycenę udziałów w tym podmiocie.

Zarząd Spółki stoi na stanowisku, iż zarówno dokonana analiza posiadanych przez Spółkę polis ubezpieczeniowych, jak i dotychczasowe ustalenia dokonane po zdarzeniu, nie wskazują na wystąpienie ryzyka odmowy wypłaty na rzecz Spółki odszkodowania w związku ze szkodą powstałą na skutek pożaru Centrum Handlowego Marywilska 44, który miał miejsce w dniu 12 maja 2024 r.

6.22. Ryzyko związane z brakiem przedłużenia umów dzierżawy

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

6.23. Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego Marywilska 44

Podjęte działania związane z tymczasową działalnością na terenie Kompleksu Handlowego MARYWILSKA 44 (Tymczasowe Miasteczko Handlowe oraz Park Handlowy) obarczone są ryzykiem nieosiągnięcia dostatecznie dużej skali działalności, co pozwoliłoby na odtworzenie hali, jej pełną komercjalizację w przyszłości oraz osiągnięcie progu rentowności dla działalności Spółki. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie ma możliwości przewidzenia jak będzie rozwijała się działalność w Tymczasowym Miasteczku Handlowym. Brak przywrócenia dawnej skali działalności może przełożyć się negatywnie na sytuację finansową Spółki Marywilska

6.24. 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 renegotjacji 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 ściągalsnością 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 okresie 01.01.-30.09.2025 roku Spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT korzystały 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 S.A. 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 30.09.2025r.

Nazwa jednostki udzielającej finansowania	Oprocentowanie	Kwota kredytu	Termin spłaty	Kwota do spłaty	
				część długo-terminowa	część krótko-terminowa
BANK SPÓŁDZIELCZY	Stopa ref + marża banku	8 823	31.12.2034	5 917	364

mBank	WIBOR 1M + marża banku	34 100	30.09.2027	9 174	-
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	WIBOR 3M + marża banku	39 050	31.03.2026	0	3 876
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	WIBOR 3M + marża banku	42 750	30.06.2027	10 904	-
RAZEM				25 995	4 240

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

7.2. Pożyczki udzielone

Na dzień 30.09.2025r. Spółki z GK JHM DEVELOPMENT nie posiadały 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 tys. 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 był 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 w szczególności na:

- nabycie udziałów w spółce Hakamore sp. z o.o. w upadłości
- zakup od wierzycieli spółki Hakamore przysługujących tym wierzycielom w stosunku do spółki wierzytelności, w tym obligacji lub doprowadzeniu do udostępnienia spółce Hakamore środków niezbędnych do zaspokojenia wszystkich wierzycieli;
- nabycie od Hakamore sp. z o.o. w upadłości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Łodzi jak i prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi.

Po umorzeniu postępowania upadłościowego Hakamore Sp. z o.o. w upadłości w styczniu 2024r. została podpisana umowa sprzedaży wyżej opisanych nieruchomości na rzecz JHM DEVELOPMENT S.A. a tym samym cel emisji obligacji serii E został zrealizowany. Spółka Hakamore z dniem 1 stycznia 2024r. postawiona została w stan likwidacji. Wykreślenie Spółki z KRS miało miejsce w dniu 2 sierpnia 2024r.

Oprocentowanie obligacji było zmienne, oparte na stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki były płatne w okresach półrocznych. 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 uchwalił nr VII/2025 w sprawie dokonania przydziału 60.000 obligacji kuponowych zabezpieczonych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 60,0 mln zł dokonał warunkowego przydziału obligacji serii F. Warunkiem skutecznego przydziału Obligacji inwestorom było dokonanie rozliczenia i rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w trybie delivery versus payment. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji był dzień 23.06.2025r.

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 30.09.2025r.

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

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

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

Zgodnie z warunkami umowy:

- wynagrodzenie i tytuł udzielonego Zabezpieczenia zostało ustalone na poziomie cen rynkowych stosowanych pomiędzy podmiotami niepowiązanymi w wysokości 0,9% kwoty udzielonego Zabezpieczenia spłaty w stosunku rocznym, bez względu na sposób zabezpieczenia,
- wynagrodzenie płatne w terminie 30 dni po upływie każdego kwartału,

- o w przypadku zapłaty kwoty zadłużenia względem wierzyciela spółki, spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługuje prawo zwrotu równowartości kwoty zapłaconej w terminie 7 dni od daty wezwania do zwrotu,
- o po upływie 7 dni od daty wezwania spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługiwać będą odsetki ustawowe od kwot niezwróconych w terminie
- o umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zestawienie zobowiązań warunkowych Spółki na dzień 30.09.2025r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wykaz zobowiązań warunkowych na dzień 30.09.2025r.

Zobowiązanie udzielone przez spółkę	Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Wartość poręczenia		Termin wygaśnięcia zobowiązania	Tytuł poręczenia
		Stan na 30.09.2025r.	Stan na 30.09.2024r.		
JHM DEVELOPMENT S.A.	Marywilska 44 Sp. z o.o.	650	650	05.07.2033	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.
JHM DEVELOPMENT S.A.	MIRBUD S.A.	97 500	97 500	27.12.2026	Poręczenie majątkowe - Zabezpieczenie limitu kredytu wielocelowego w PKO BP
RAZEM		98 150	98 150		

Poręczenie na rzecz Spółki MIRBUD S.A. stanowi poręczenie rzeczowe, to jest hipotekę na nieruchomości. łączna wartość bilansowa nieruchomości, na których ustanowione jest zabezpieczenie wynosi 9.306 tys. zł.

Tabela: Wykaz pozostałych zobowiązań warunkowych na dzień 30.09.2025r.

Pozostałe zobowiązania warunkowe	w tys. PLN	
	Stan na:	Stan na:
	30.09.2025	30.09.2024
Z tytułu gwarancji należytego wykonania	3 776	
Z tytułu usunięcia wad i usterek		
Z tytułu zapłaty wierzytelności		0
RAZEM	3 776	0

Na dzień 30.09.2025r. zobowiązania warunkowe dotyczyły udzielonej Spółce JHM DEVELOPMENT gwarancji:

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

7.5. Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji

W okresie objętym sprawozdaniem Spółki nie emitowała akcji lub udziałów.

8. ZNACZĄCE UMOWY

8.1. Umowa ubezpieczenia

Spółki z GK JHM DEVELOPMENT podobnie jak pozostałe spółki z grupy kapitałowej MIRBUD objęte są ochroną ubezpieczeniową na podstawie zawartej w dniu 31.03.2025r. „Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy 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.

Jednocześnie Spółka Marywilska 44 zawarła umowę ubezpieczenia nieruchomości:

- Ubezpieczenie mienia i zysku przedsiębiorstw kompleksu handlowego w Warszawie – polisa obowiązuje od 01.04.2025r do 31.03.2026r.
- Ubezpieczenie mienia przedsiębiorstw dla obiektu Tymczasowego Miasteczka Kontenerowego - polisa obowiązuje od 26.10.2024 do 25.10.2025r.

8.2. Umowy o roboty budowlane

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła umowę na roboty budowlane w ramach inwestycji prowadzonej w Skierniewicach przy ul. Sobieskiego (74 mieszkania), w Koninie przy ul. Topazowej (161 mieszkań) i Żyrardowie przy ul. Wyspiańskiego (161 mieszkań).

Poniżej przedstawiono zestawienie umów na generalne wykonawstwo inwestycji w trakcie realizacji oraz podpisanych w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem.

Tabela: Zestawienie obowiązujących umów na generalne wykonawstwo na dzień 30.09.2025r.

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
17.07.2025	PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o. o. z siedzibą w Bydgoszczy	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i parkingami oraz przebudowa i rozbudowa układu drogowego w Koninie, ul. Nefrytowa, Topazowa, Cyrkoniowa	49 500

13.09.2025	WAMA Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku	Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Żyrardowie przy ul. Stanisława Wyspiańskiego nr 8	50 350
------------	---	---	--------

8.3. Umowy związane z nabyciem gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie

W analizowanym okresie 2025 roku Spółka kontynuowała działania związane z zakupem gruntów pod realizację przyszłych przedsięwzięć deweloperskich. Efektem działań Spółki było nabycie gruntów o łącznej powierzchni około 3,704 ha, w tym:

- o nieruchomość w Skierniewicach przy ul. Mszczonowskiej o powierzchni 1,14 ha,
- o nieruchomości w Mszczonowie przy ul. Dworcowej i Olchowej o powierzchni 1,37 ha, w tym 0,66 ha w ramach użytkowania wieczystego.
- o W dniu 30 lipca 2025r Spółka nabyła prawo wieczystego użytkowania nieruchomości w Katowicach przy ulicy Mikołowskiej o powierzchni 1,19 ha.

8.4. Umowa dzierżawy terenu

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. jest stroną wieloletnich umów dzierżawy terenu na którym zlokalizowany jest kompleks handlowy MARYWILSKA 44. Stroną umów jest Miasto Stołeczne Warszawa oraz Miejskie Przedsiębiorstwo Realizacji Inwestycji Sp. z o. o. w Warszawie. Przedmiotowe umowy zakwalifikowane zostały jako umowy leasingowe zgodnie z MSSF 16 Leasing.

W związku z pożarem z dnia 12 maja 2024r., którego skutkiem było całkowite zniszczenie Centrum Handlowego Marywilska 44 oraz brakiem możliwości kontynuowania działalności Spółki w dotychczasowej skali, a tym samym znaczące obniżenie osiąganych przychodów, Spółka oraz właściciele dzierżawionego terenu zawarli aneksy do umów dzierżawy. W myśl zawartych aneksów wydzierżawiający wyrazili zgodę na tymczasową zmianę zagospodarowania nieruchomości z uwagi na prace związane z uprzątnięciem oraz rozbiórką (likwidacją) hal targowych, podjęcie czynności związane z odbudową hal targowych w miejscu, gdzie znajdowały się przed ich zniszczeniem oraz posadowienie tymczasowych obiektów przeznaczonych do prowadzenia działalności handlowej i usługowej. Jednocześnie na mocy zawartych aneksów strony uzgodniły warunki obniżenia czynszu dzierżawnego w okresie od dnia 12 maja 2024r. do dnia 30 czerwca 2027r.

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

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

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

Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A., jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy. Odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych, które są przygotowywane i publikowane przez jednostkę dominującą, zgodnie z zasadami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitenta papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim,

a także jako emitent papierów wartościowych - obligacji korporacyjnych, notowanych w ramach Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst w oparciu o Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu (w szczególności Załącznik nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu). Założeniem efektywnego systemu kontroli wewnętrznej w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Sprawozdania finansowe Spółki sporządzane są przez Głównego Księgowego. W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki jednym z podstawowych elementów kontroli jest badanie rocznego sprawozdania finansowego i przegląd półrocznego sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta celem wyrażenia przez niego w opinii i w raporcie, czy sprawozdanie finansowe jest prawidłowe oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową Spółki, jak też jej wynik finansowy. Roczne sprawozdanie finansowe Spółki z opinią biegłego rewidenta przedstawiane jest Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy do zatwierdzenia.

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

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

11. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

11.1. Akcjonariat Spółki dominującej JHM DEVELOPMENT S.A.

11.1.1. Akcje

Kapitał zakładowy Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 30 września 2025r. 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 30.09.2025r.

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 jednostki dominującej w okresie, którego dotyczy sprawozdanie nie uległa zmianie.

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 30.09.2025r.

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 30-09-2025	
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 JHM DEVELOPMENT S.A. 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 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 bezpośrednio akcji Spółki. Pan Jerzy Mirgos pełniący rolę Wiceprezesa Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień publikacji sprawozdania posiada natomiast 37,93% udział w MIRBUD S.A.

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

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

11.1.7. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu

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

11.1.8. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych

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

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

11.2.1. Skład osobowy Zarządu

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 30.09.2025r.

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

W okresie od 01.01.2025r. do 30.09.2025r. skład Zarządu nie uległ zmianie.

11.2.2. Skład osobowy Rady Nadzorczej

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 30.09.2025r.

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

W okresie od 01.01.2025r. do 30.09.2025r. skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

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 01.01–30.09.2025r. (tys. zł)

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia
------------------	---------------

	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024
Zarząd	2 193	2 004
Rada Nadzorcza	41	38
RAZEM	2 233	2 042

11.2.5. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi

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

11.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły znaczące zmiany w zasadach zarządzania Spółkami z Grupy.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

11.6. Pracownicy

Wielkość średniego zatrudnienia w Grupie JHM DEVELOPMENT w okresie od 1.01.2025r. do 30.09.2025r. przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Zatrudnienie w GK JHM DEVELOPMENT. (średnio w okresie)

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty		
	Za okres	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 30.09.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024	od 01.01.2024 do 30.06.2024
Pracownicy nieprodukcyjni	39	30	41
Pracownicy produkcyjni	0	0	0
Osoby współpracujące	18	15	18
Razem	57	45	49

W Spółkach grupy Kapitałowej nie działają związki zawodowe i nie obowiązują w niej zakładowe układy zbiorowe pracy. W okresie od 1 stycznia 2025r. do 30 września 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. Spółki wypełniają wszelkie przewidziane przez przepisy prawa pracy obowiązki pracodawcy wobec zatrudnionych pracowników.

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

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

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

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

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

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

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

W dniu 9 października Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła z mBank umowę o prowadzeniu rachunku MRP do obsługi inwestycji Konin – Nove Diamentowe oraz wystąpiła o kredyt developerski na prowadzenie tej inwestycji.

W dniu 20 października 2025 Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. dokonała całkowitej przedterminowej spłaty kredytu deweloperskiego Nr 34725I0/72/K/OB|24 z dnia 20 maja 2024 roku udzielonego przez BPS.

W dniu 3 listopada Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nabyła 6.148 udziałów w spółce PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. od PG Dutch Holding I B.V. z siedzibą w Amsterdamie za kwotę łączną 650 000 EUR.

12. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone dnia 13.11.2025 r. do publikacji dnia 14.11.2025 r.

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