



JHM DEVELOPMENT S.A.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

SPIS TREŚCI

1.	ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	5
2.	KLUCZOWE INFORMACJE O SPÓŁCE JHM DEVELOPMENT S.A.	5
2.1.	Opis Spółki i przedmiot działalności.....	5
2.1.1.	Podstawowe dane Spółki	5
2.1.2.	Przedmiot działalności.....	6
2.2.	Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD	6
2.3.	Podmioty zależne.....	8
3.	SYTUACJA FINANSOWA JHM DEVELOPMENT S.A.	10
3.1.	Wpływ kluczowych czynników i zdarzeń na wynik finansowy Spółki w roku 2025	10
3.2.	Omówienie wybranych pozycji Sprawozdania Finansowego Spółki za rok 2025	11
3.2.1.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	11
3.2.2.	Sytuacja majątkowa	13
3.2.3.	Sytuacja płynnościowa	16
3.3.	Zarządzanie zasobami finansowymi	18
3.4.	Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy	19
3.5.	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie za 2025 roku a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.....	20
4.	DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A.....	20
4.1.	Charakterystyka działalności Spółki.....	20
4.2.	Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach.....	20
4.3.	Informacje o rynkach zbytu i dostaw	23
4.4.	Odbiorcy.....	23
4.5.	Dostawcy	23
4.6.	Sezonowości lub cykliczności działalności	23
5.	ROZWÓJ SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A.....	24
5.1.	Perspektywy rozwoju działalności w latach 2026-2028.....	24
5.2.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	25
5.3.	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju oraz bieżącej działalności Spółki	26
6.	CZYNNIKI RYZYKA.....	27
6.1.	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów	28
6.2.	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów	28
6.3.	Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej.....	28
6.4.	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	28
6.5.	Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej.....	29
6.6.	Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego.....	30

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

6.7. Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości	30
6.8. Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane	30
6.9. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju	31
6.10. Ryzyko związane z konkurencją – deweloperzy	32
6.11. Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej	32
6.12. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	33
6.13. Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną	34
6.14. Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań	34
6.15. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	34
6.16. Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	35
6.17. Ryzyko utraty wartości udziałów Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.	35
6.18. Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki	35
6.19. Ryzyka związane z konfliktem zbrojnym na Bliskim Wschodzie	36
6.20. Ryzyko związane z wpływem wojny handlowej	36
7. INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCZKACH I INNYCH INSTRUMENTACH DŁUŻNYCH	37
7.1. Kredyty i pożyczki	37
7.2. Pożyczki udzielone	37
7.3. Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji	38
7.4. Poręczenia i gwarancje	39
7.5. Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji	39
8. ZNACZĄCE UMOWY	39
8.1. Umowa ubezpieczenia	39
8.2. Umowy o roboty budowlane	39
8.3. Umowy związane z nabyciem gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie	40
9. ISTOTNE TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	40
10. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	41
11. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	42
11.1. Akcjonariat	42
11.1.1. Akcje	42
11.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji	42
11.1.3. Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej	42
11.1.4. Informacja o wypłaconych dywidendach	43
11.1.5. Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	43

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

11.1.6. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	43
11.1.7. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu	43
11.1.8. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych.....	43
11.2. Zarząd i Rada Nadzorcza oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających.....	43
11.2.1. Skład osobowy Zarządu	43
11.2.2. Skład osobowy Rady Nadzorczej.....	44
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.	44
11.2.4. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących	44
11.2.5. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi.....	44
11.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem	44
11.4. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych.....	44
11.5. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki.....	45
11.6. Pracownicy	45
11.7. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych	45
11.8. Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	45
11.9. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe	46
12. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI.....	47

1. ZASADY SPORZĄDZANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Prezentowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w szczególności w zgodności z MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2018.757 z dnia 2018.04.20), a także zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania rocznego sprawozdania finansowego.

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

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

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

2.1. Opis Spółki i przedmiot działalności

2.1.1. Podstawowe dane Spółki



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

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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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

Z dniem 28 lipca 2020r., w związku z uprzednim wykupem akcji będących w obrocie giełdowym przez MIRBUD S.A., Spółka utraciła status spółki publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych i przestała podlegać 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

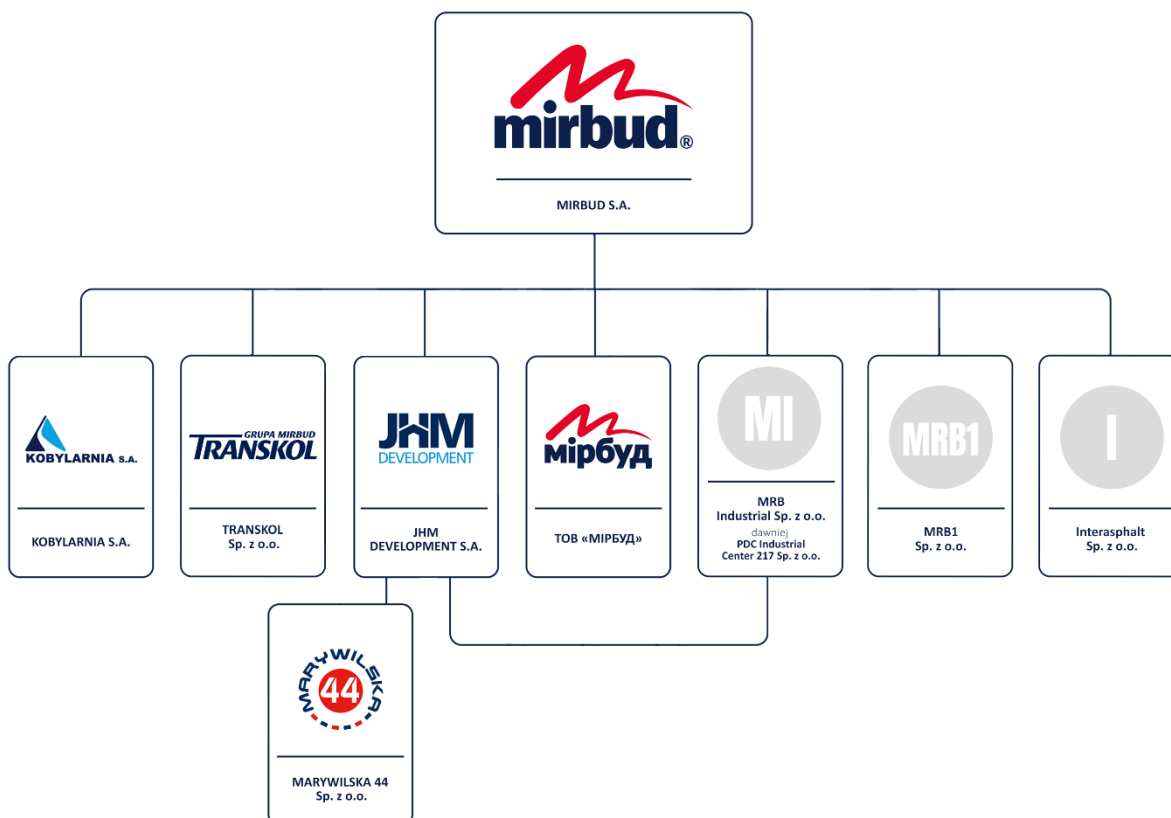
Jedynym akcjonariuszem Spółki jest Spółka Mirbud S.A. posiadająca 100% akcji.

JHM DEVELOPMENT S.A. jest częścią Grupy Kapitałowej MIRBUD, w skład której wchodzi spółki:

- MIRBUD S.A. (budownictwo kubaturowe, obiekty użyteczności publicznej i in.),
- JHM DEVELOPMENT S.A. (działalność deweloperska),
- MARYWILSKA 44 sp. z o.o. (wynajem powierzchni komercyjnych),
- KOBYLARNIA S.A. (inżynieria i budownictwo dróg i mostów),
- TOB «МІРБУД» (budownictwo kubaturowe, obiekty użyteczności publicznej)
- MRB INDUSTRIAL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ (do dnia 16.02.2026 r. spółka była zarejestrowana pod nazwą 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).
- Interasphalt Sp. z o.o. (budownictwo drogowe)

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 31.12.2025r.



2.3. Podmioty zależne

Marywilka 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. Marywilka 44, 03-042 Warszawa
Telefon	+48(22) 423-10-00
Fax:	+48(22) 423-10-00
Pocztą elektroniczną:	sekretariat@marywilka44.waw.pl
Strona internetowa	www.marywilka44.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. Marywilka 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży z dnia 22 lipca 2024r. nabyła za wynagrodzeniem od MIRBUD S.A. udziały własne w ilości 905.100 szt. o wartości nominalnej 45.255 tys. zł celem ich umorzenia. Skutkiem transakcji była zmiana struktury kapitału udziałowego Marywilka 44 Sp. z o.o. i objęcie przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. roli podmiotu dominującego w stosunku do Spółki Marywilka 44.

Na podstawie uchwały NZW nr 1/12/2024 z dnia 18 grudnia 2024 r. Spółka MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży z dnia 3 kwietnia 2025 r. nabyła za wynagrodzeniem od MIRBUD S.A. udziały własne w ilości 905.100 szt. o wartości nominalnej 45.255 tys. zł celem ich umorzenia. Skutkiem transakcji była zmiana struktury kapitału udziałowego Marywilka 44 Sp. z o.o. i objęcie przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. roli jedyne go udziałowca bezpośredniego w stosunku do Spółki Marywilka 44.

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

W dniu 24.07.2025 r. podjęta została uchwała NZW Spółki Marywilka 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

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych).

W dniu 14.01.2026 roku zawarta została umowa sprzedaży 700 000 (siedemset tysięcy) udziałów o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych). W dniu 15 stycznia 2026 roku został złożony wniosek do Krajowego Rejestru Sądowego o zarejestrowanie obniżenia kapitału. W dniu 6.03.2026 r. KRS zarejestrował obniżenie kapitału – na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. posiada 639 800 (sześćset trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset) udziałów o łącznej wartości nominalnej 31 990 000 zł.

Na dzień 31 grudnia 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. 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 dniu 21 grudnia 2022r. Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Politechniki i Jana Pawła II oraz ulic gen. Walerego Wróblewskiego i Sebastiana Felsztyńskiego (teren ten obejmuje między innymi nieruchomości których właścicielem była HAKAMORE Sp. z o. o.), a w dniu 10 lipca 2023 wydane zostało obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla powyższego terenu.

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

Nadzwyczajne Zgromadzenie wspólników Spółki HAKAMORE Sp. z o. o., w związku z planowaną sprzedażą 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 JHM DEVELOPMENT S.A.

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

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

- Stabilny popyt na nowe mieszkania kształtujący się na niższym poziomie niż w ubiegłych latach,
- Przewaga podaży nad popytem spowodowana uruchomieniem szeregu nowych projektów deweloperskich przy ograniczeniu popytu,
- Brak rządowych programów wspierających zakup mieszkań
- Pomimo rozpoczętych obniżek stóp procentowych utrzymujący się relatywnie wysoki poziom stóp procentowych w porównaniu do pozostałych krajów Unii Europejskiej, na moment sporządzania niniejszego sprawozdania stopa referencyjna w Polsce utrzymuje się na poziomie 3,75%, podczas gdy stopa referencyjna EBC wynosi 2,15%.
- Oddanie do użytkowania w sierpniu 2025 inwestycji w Jastrzębiej Górze, co pozwoliło na przeniesienie własności lokali i rozpoznanie przychów w ramach tej inwestycji jeszcze w 2025 roku,
- Oddanie do użytkowania w grudniu 2025r. inwestycji w Mszczonowie, gdzie z uwagi na wydłużenie procedur administracyjnych nie udało się przekazać lokali nabywcom i zawrzeć umów przenoszących własność, co przełożyło się bezpośrednio na niższe niż zakładane przychody ze sprzedaży w 2025 roku – efekt sprzedażowy tej inwestycji będzie widoczny w I kwartale 2026 roku.
- Kontynuowany cykl budowy nowych lokali mieszkalnych – Spółka jest w trakcie pięciu inwestycji deweloperskich w ramach których powstanie 706 lokali przewidzianych do oddania do użytku na lata 2026 - 2027 roku, wobec czego wpływ ich sprzedaży będzie dopiero widoczny w kolejnych miesiącach
- Przygotowanie do uruchomienia inwestycji deweloperskich w ramach 14 projektów na około 6200 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
- Zakup nieruchomości pod budowę projektów deweloperskich w Skierniewicach, Mszczonowie oraz Katowicach.
- Spółka prowadziła również szereg działań mających na celu pozyskanie gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz zmierzające do uruchomienia inwestycji na gruntach już posiadanych.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

3.2. Omówienie wybranych pozycji Sprawozdania Finansowego Spółki za rok 2025.

3.2.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

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

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

Wyszczególnienie	01.01.-31.12.2025	Struktura sprzedaży	01.01.-31.12.2024	Struktura sprzedaży
Działalność deweloperska	125 937	98%	268 756	99%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	1 921	2%	1 184	0%
Działalność pozostała	81	0%	476	0%
RAZEM	127 939	100%	270 415	100%

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

Główny udział w strukturze sprzedaży wg wydzielonych segmentów rynkowych ma działalność deweloperska, stanowiąca 98% sprzedaży ogółem. Związana z nią jest bezpośrednio sprzedaż towarów i materiałów (obejmująca sprzedaż udziałów w gruncie w przypadku lokali w budynkach wielorodzinnych i gruntu w przypadku domów). Przychody ze sprzedaży usług wynajmu nie odgrywają istotnej roli w strukturze przychodów Spółki i stanowiły przychody z najmu głównie z nieruchomości w Starachowicach.

Spadek przychodów ze sprzedaży względem analogicznego okresu roku poprzedniego jest rezultatem niższej sprzedaży lokali mieszkalnych, spowodowanej głównie mniejszą liczbą projektów oddanych do użytkowania, co jest bezpośrednim efektem cyklu projektów jakie Spółka posiada w swoim portfolio. Dodatkowo na obecny poziom sprzedaży wpływa strategiczna decyzja Spółki o wejściu z projektami na rynki większych miast. W tych lokalizacjach pierwsze etapy inwestycji przebiegają wolniej ze względu na dłuższy proces uzyskiwania pozwoleń na budowę, charakterystyczny dla dużych ośrodków miejskich i ich bardziej złożonych procedur administracyjnych.

Wraz z przejściem projektów do kolejnych faz realizacji planujemy stopniowe zwiększenie oferty i intensyfikację sprzedaży. W 2025 roku sprzedano i przekazano 243 lokale mieszkalne i 197 garaże w porównaniu do sprzedaży 581 lokali mieszkalnych i 444 garaży w roku poprzedni. W analizowanym okresie Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla dwóch inwestycji – jednej zlokalizowanej w Jastrzębiej Górze (w sierpniu), drugiej w Mszczonowie (w grudniu). W przypadku Mszczonowa z uwagi na uzyskanie dopiero w drugiej połowie grudnia, efekt sprzedażowy oraz wynikowy będzie widoczny w 2026 roku.

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

Wyszczególnienie	01.01.-31.12.2025	Rentowność sprzedaży	01.01.-31.12.2024	Rentowność sprzedaży
Działalność deweloperska	43 550	35%	84 416	31%
Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej	1 252	65%	1 023	86%
Działalność pozostała	81	-	35,69	0%
RAZEM	44 884	35%	85 475	32%

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

W 2025 roku Spółka odnotowała wzrost rentowności w segmencie deweloperskim o +4 p.p., przy jednoczesnym spadku wolumenu przychodów co przełożyło się na osiągnięcie 43 550 tys. zł marży na działalności deweloperskiej co stanowi spadek o -40 866 tys. zł w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku. Spadek marży w ujęciu nominalnym to bezpośredni wpływ spadku przychodów segmentu.

Wzrost marży na działalności związanej z najmem nieruchomości wynika głównie ze wzrostu przychodów w efekcie nabycia od Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. nieruchomości inwestycyjnej w Starachowicach w lipcu 2024 roku.

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

Wyszczególnienie	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Przychody ze sprzedaży	127 939	270 415	-142 476	-53%
Zysk na sprzedaży	44 884	85 475	-40 591	-47%
<i>Wynik na pozostałej działalności operacyjnej i inwestycyjnej</i>	-17 617	-12 959	-4 658	36%
Zysk operacyjny EBIT	31 978	76 594	-44 617	-58%
<i>Wynik na działalności finansowej</i>	-2 418	-4 320	1 902	-44%
Zysk przed opodatkowaniem	20 237	57 316	-37 078	-65%
<i>Podatek dochodowy</i>	-4 611	-10 880	6 269	-58%
Zysk netto	20 237	57 316	-37 078	-65%

W 2025 roku Spółka zrealizowała ujemny wynik na pozostałej działalności operacyjnej i inwestycyjnej w wysokości -17 617 tys. zł co przełożyło się na osiągnięcie zysku operacyjnego EBIT na poziomie 31 978 tys. zł tj. -44 617 tys. zł mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Zmniejszenie wartości wyniku operacyjnego to przede wszystkim wynik spadku poziomu przychodów związanych z mniejszą ilością oddanych do użytkowania nowych inwestycji deweloperskich w 2025r. co wynika wprost z fazy realizowanych projektów deweloperskich.

Wśród pozycji mających istotny wpływ na wynik z pozostałej działalności operacyjnej należy wymienić:

- - 18.966 tys. zł koszty sprzedaży i ogólnego zarządu
- + 5 777 tys. zł przychody z tytułu aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych
- - 3 720 zł koszt własny wywłaszczonych nieruchomości pod drogi publiczne w Łodzi
- + 3 764 tys. zł to głównie rozpoznanie przychodów z tyt. należnego odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości zlokalizowanej w Łodzi
- - 3 041 zł koszty wybudowanej infrastruktury związanej z realizacją Inwestycji Deweloperskich przekazanej podmiotom trzecim
- - 1 662 zł koszty związane z utrzymaniem gotowych inwestycji

Spółka odnotowała stratę na działalności finansowej – 2 418 tys. zł, co wynika w głównej mierze z kosztów finansowania dłużnego – obligacji oraz kredytów związanych z działalnością deweloperską.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

3.2.2. Sytuacja majątkowa

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Spółki wg stanu na dzień 31.12.2025r. i 31.12.2024r.

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Aktywa trwałe, w tym:	120 639	117 066	3 573	3%
Rzeczowe aktywa trwałe	10 585	10 914	-328	-3%
Nieruchomości inwestycyjne	37 935	37 616	319	1%
Wartości niematerialne	56	25	31	124%
Aktywa finansowe długoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	70 057	67 261	2 796	4%
Długoterminowe należności handlowe i pozostałe	1 824	975	849	87%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	182	275	-93	-34%
Aktywa obrotowe, w tym:	487 816	411 888	75 928	18%
Zapasy	391 007	341 294	49 714	15%
Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego	1 653	0	1 653	-
Należności handlowe i pozostałe należności	40 069	10 545	29 525	280%
Aktywa finansowe krótkoterminowe (z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)	0	0	0	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	54 147	59 882	-5 734	-10%
Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	938	168	770	459%
AKTYWA RAZEM	608 455	528 954	79 501	15%

Powyższa tabela przedstawia wartości i zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych aktywów Spółki. W 2025 roku odnotowano wzrost wartości aktywów Spółki o +79 501 tys. zł tj. +15%, głównie na skutek wzrostu wartości aktywów trwałych o + 3.573 tys. zł oraz aktywów obrotowych o 75.928 tys. zł

Aktywa trwałe – wzrost o + 3.573 tys. zł, wynikający ze zmian w poszczególnych grupach:

- **Rzeczowe aktywa trwałe** – spadek o -328 tys. zł będący głównie wynikiem amortyzacji środków trwałych
- **Nieruchomości inwestycyjne** wzrost o 319 tys. zł będący min. wynikiem aktualizacji wartości posiadanych nieruchomości (+ 5.777 tys. zł), przekwalifikowania nieruchomości zlokalizowanej w Skierniewicach do kategorii Zapasy w związku z rozpoczęciem budowy inwestycji deweloperskiej (- 4.053 tys. zł) oraz sprzedaży nieruchomości w Skierniewicach.
- Istotną pozycję aktywów Spółki stanowią aktywa finansowe długoterminowe na które składają się przede wszystkim udziały w Spółce Marywilka 44 Sp. z o.o. oraz udziały w Spółce MRB INDUSTRIAL Sp.z o.o. - wartość tej pozycji uległa zmianie 2.796 tys. zł. w związku z nabyciem w dniu 3.11.2025 r. 6 148 udziałów w spółce MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. (wcześniej PDC INDUSTRIAL 217 Sp. z o.o.)

Aktywa obrotowe – wzrost + 75.928 tys. zł , wynikający ze zmian w poszczególnych grupach:

Największą pozycję bilansu Spółki stanowią **zapasy**. Pozycja w porównaniu do stanu na koniec 2024 roku

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

wzrosła o +49 714 tys. zł, w tym:

- Wartość kategorii **Towary** (obejmującej wartość gruntów i udziałów w gruntach) wzrosła ze 151 977 tys. zł do 176 620 tys. zł tj. o +24 643 tys. zł – co świadczy o powiększeniu banku ziemi Spółki pod przyszłe inwestycje deweloperskie. Dominującym czynnikiem wzrostu wartości towarów był zakup nieruchomości w Skierniewicach, Mszczonowie oraz Katowicach
- W kategorii **Półprodukty i produkty w toku** nastąpił nieznaczny wzrost wartości z poziomu 92.852 tys. zł do poziomu 95 269 tys. zł tj. o +2 417 tys. zł , co jest wynikiem ponoszenia nakładów na realizację inwestycji deweloperskich w Skierniewicach, Żyrardowie, Koninie i Jastrzębiej Górze (etap II)
- W kategorii **Produkty deweloperskie** (obejmującej wartość gotowych lokali) nastąpił wzrost wartości z 96.465 tys. zł do 119.118 tys. zł tj. o + 22 654 tys. zł dla zawierania umów przeniesienia własności lokali.

Wartość należności handlowych i pozostałych wzrosła o 29 525 tys. zł, głównie w wyniku wpłaconej przez Spółkę zaliczki na zakup udziałów.

Wzrost w zakresie **Innych aktywów obrotowych (z uwzględnieniem rozliczeń międzyokresowych)** o +770 tys. zł to efekt ujęcia w długoterminowych rozliczeniach międzyokresowych kosztów wydatków na emisję obligacji serii F, które rozliczane będą w czasie do dnia wykupu przedmiotowych obligacji.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty – spadek poziomu o 5 734 tys. zł - dotyczy głównie zmiany poziomu środków na rachunkach bankowych Spółki oraz zgromadzonych na indywidualnych mieszkaniowych rachunkach powierniczych, gdzie dokonywane są wpłaty przez nabywców lokali mieszkalnych na inwestycje deweloperskie w trakcie budowy.

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

Tabela: Wybrane pozycje pasywów Spółki wg stanu na dzień 31.12.2025r. i 31.12.2024r..

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024	Zmiana w tys. zł	Zmiana w %
Kapitał własny	420 485	406 476	14 009	3%
Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	81 556	19 941	61 615	309%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 874	652	1 221	187%
Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe	345	301	44	15%
Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałe zobowiązania)	77 138	15 431	61 707	400%
Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe	2 200	3 557	-1 357	-38%
Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	106 414	102 537	3 877	4%
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	1 863	283	1 580	558%
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałe zobowiązania)	867	45 780	-44 913	-98%
Zobowiązania handlowe i pozostałe	103 684	49 601	54 083	109%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	6 873	-6 873	-100%
Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)	0	0	0	0%
PASYWA RAZEM	608 455	528 954	79 501	15%

Powyższa tabela przedstawia wartości i zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych pasywów Spółki. W 2025 roku odnotowano wzrost wartości pasywów Spółki o +79 501 tys. zł tj. +15%, głównie na skutek zwiększenia wartości długoterminowych zobowiązań finansowych i handlowych.

Kapitały własne Spółki wzrosły o +14.009 tys. zł co jest bezpośrednim efektem osiągniętych w 2025 roku wyników finansowych (zysk netto +20 237 tys. zł) oraz decyzji akcjonariuszy dotyczącej podziału zysku za rok obrotowy 2024 (wypłata -6.228 tys. zł w formie dywidendy).

W pozycji bilansowej **Długoterminowe zobowiązania finansowe** odnotowany został wzrost o kwotę +61.707 tys. zł, który wynika przede wszystkim z emisji nowych obligacji serii F.

W pozycji **Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** odnotowano wzrost w ujęciu rok do rok o 3.877 tys. zł. Zmiana ta wynika głównie ze wzrostu w pozycji bilansowej **Zobowiązania handlowe i pozostałe (+54 083 tys. zł r/r.) w zakresie:**

- o wysokości wpłat dokonanych przez nabywców mieszkań na poczet lokali, które to ujmowane są w kategorii zaliczek (+ 33 094 tys. zł). Wartość przedmiotowych zaliczek uległa zwiększeniu z uwagi na rosnące salda wpłat klientów dla inwestycji w trakcie realizacji, w tym przede wszystkim w Mszczonowie, ale również w Skierniewicach: na ulicy Armii Krajowej oraz na ulicy Sobieskiego, w Koninie przy ul. Topazowej oraz w Żyrardowie przy ul. Wyspiańskiego.
- o Ujęcia otrzymanej od spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. wpłaty na poczet umorzenia udziałów w tym podmiocie (+20.000 tys. zł) w związku z opisaną wyżej reorganizacją działalności Spółki.

Oraz spadku wartości o -44.913 tys. zł w pozycji Krótkoterminowe zobowiązania finansowe jest głównie spowodowany spłatą zobowiązań z tytułu obligacji serii E.

Spółka na koniec roku nie miała zobowiązań z tytułu podatku dochodowego, nadwyżka wpłaconych zaliczek na poczet CIT wyniosła 2.103 tys. zł

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

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

3.2.3. Sytuacja płynnościowa

Poniższa tabela przedstawia wartości rachunku przepływów pieniężnych w 2025r. w porównaniu do pozycji tego rachunku za rok 2024.

Tabela: Wybrane pozycje rachunku przepływów pieniężnych wg stanu na dzień 31.12.2025r. oraz 31.12.2024r

Wyszczególnienie	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Zysk przed opodatkowaniem	24 849	68 196
Amortyzacja	360	459
Zysk / strata z tytułu różnic kursowych	-1	5
Zysk / strata na działalności inwestycyjnej	0	-10 341
Koszty finansowania zewnętrznego	8 992	8 261
Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych	32 726	-66 240
Zmiana stanu należności	-11 145	6 403
Zmiana stanu zapasów	-49 714	17 366
Zmiana stanu rezerw	1 624	-1 076
Zysk / strata z innych instrumentów finansowych	0	243
Inne zmiany w kapitale obrotowym	-2 132	690
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	5 559	23 965
Zapłacony podatek dochodowy	-11 823	-5 088
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-6 264	18 877
Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	0	0
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	-63	-69
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych	1 406	0
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-15 672
Sprzedaż aktywów finansowych	20 000	0
Nabycie aktywów finansowych	-22 796	0
Otrzymane dywidendy i odsetki	0	10 341
Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej	0	35 884
Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 453	30 485
Wpływy od akcjonariuszy	0	0
Wpłaty na rzecz właścicieli	-6 228	-4 844
Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	68 488	25 622
Spląty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów	-64 581	-36 877
Spląty zobowiązań z tytułu leasingu	0	0
Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych	60 000	0
Wydatki na wykup instrumentów dłużnych	-45 000	-5 000
Spląty pozostałych zobowiązań finansowych	0	0
Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia	-10 698	-8 156
Pozostałe wpływy finansowe	1	-5
Środki pieniężne z działalności finansowej	1 982	-29 260
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	59 882	39 780

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-5 734	20 102
Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych	0	0
Środki pieniężne na koniec okresu	54 147	59 882
<i>w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania</i>	<i>11 936</i>	<i>3 880</i>

Na koniec 2025r. Spółka odnotowała spadek poziomu gotówki o -5.734 tys. zł, do kwoty 54.147 tys. zł.

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej

W 2025 r. wynik gotówkowy na działalności operacyjnej Grupy wyniósł **-6.264 tys. zł**. Na powyższy wynik główny wpływ miały:

- +24.849 tys. zł zysk z działalności przed opodatkowaniem,
- +11.823 tys. zł zapłacony podatek dochodowy,
- +32.726 tys. zł zwiększenie salda zobowiązań, głównie w efekcie zwiększenia salda wpłat dokonanych przez nabywców lokali mieszkalnych,
- +8.992 tys. zł korekta o koszty finansowania zewnętrznego (*reklasyfikacja do działalności finansowej*),
- -11.145 tys. zł zwiększenie salda należności głównie w związku ze zwiększeniem stanu zaliczek wpłaconych na dostawy oraz zwiększenia kwot zatrzymanych z tytułu gwarancji należytego wykonania
- -49.714 tys. zł zwiększenie stanu zapasów w efekcie zakupionych gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie oraz zwiększenia poniesionych nakładów na realizację prowadzonych inwestycji deweloperskich.
- -2.132 tys. zł zmiana wynikająca ze zwiększenia wartości nieruchomości inwestycyjnych na skutek aktualizacji wyceny oraz wyceny zobowiązań finansowych

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej

W 2025 r. saldo przepływów z działalności inwestycyjnej Grupy wyniosło **-1.453 tys. zł**. Powyższy wynik związany był głównie z przepływami finansowymi wynikającymi z umów nabycia udziałów spółki MRB INDUSTRIAL Sp.z o.o. (dawniej PDC INDUSTRIAL Sp. z o.o.) oraz umorzeniem udziałów spółki Marywilska 44 Sp. z o.o.

Środki pieniężne netto z działalności finansowej

W 2025 r. saldo przepływów z działalności finansowej Grupy wyniosło **+1.982 tys. zł**. Na powyższy wynik główny wpływ miały:

- -6.228 tys. wypłacona dywidenda za rok 2024
- + 3.907 tys. zł saldo rozliczeń w ramach kredytów i pożyczek związanych z bieżącym finansowaniem projektów deweloperskich,
- - 10.698 tys. zł wydatki związane z kosztami odsetek od zobowiązań finansowych,
- +15.000 tys. zł saldo obligacji w ramach spłaty zobowiązań z tytułu obligacji serii E i zaciągnięcia zobowiązań z tytułu emisji obligacji serii F.

3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi

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

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

Podstawowe wskaźniki dotyczące zadłużenia i płynności Spółki przedstawiają się następująco:

Tabela: Wskaźniki zadłużenia

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,31	0,23
<i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>		
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	0,13	0,04
<i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>		
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	0,17	0,19
<i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i>		
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	0,45	0,30
<i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>		

Wskaźniki zadłużenia Spółki na koniec 2025 roku w porównaniu do poprzedniego roku uległy zwiększeniu, co świadczy o wzroście poziomu zadłużenia, lecz w dalszym ciągu utrzymują się na bezpiecznym poziomie, co pozwala na dalsze zwiększanie skali działalności. Główny wpływ na zmianę wskaźników związanych z zadłużeniem w ujęciu r/r miał wzrost zadłużenie z tytułu obligacji, wynikający ze spłat serii E oraz emisji serii F. Spłata obligacji serii E oraz emisja serii F pozwoliła na zastąpienie finansowania krótkoterminowego finansowaniem długoterminowym co wprost zwiększyło bezpieczeństwo płatnicze krótkoterminowe, co potwierdza spadek wysokości wskaźnika krótkoterminowe z 0,19 na 0,17.

Tabela: Wskaźniki płynności

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Wskaźnik płynności bieżącej	4,71	4,02
<i>Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i>		
Wskaźnik przyspieszonej płynności	0,90	0,69
<i>(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i>		
Wskaźnik płynności środków pieniężnych	0,51	0,58
<i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>		

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

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

deweloperską, co jest charakterystyczne dla branży w jakiej działa Spółka. Wskaźnik ten uległ wzrostowi z poziomu 4,02 do poziomu 4,58 głównie na skutek zakupu gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, pozostając na wysokim, bezpiecznym poziomie.

Wskaźniki przyspieszonej płynności wzrósł do poziomu 0,9 z uwagi na wzrost stanu należności krótkoterminowych, przy jednoczesnym spadku zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźnik płynności środków pieniężnych na koniec 2025 roku jest niższy od osiągniętego w poprzednim roku, niemniej jednak nadal utrzymuje się na wysokim poziomie, świadcząc o dobrej kondycji płatniczej.

3.4. Wpływ czynników i nietypowych zdarzeń na wynik finansowy

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

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

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

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

Trwa proces likwidacji szkody przez Ubezpieczyciela. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania wydane zostało sześć kolejnych decyzji o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 97.112 tys. PLN. Zarząd Spółki Marywilska 44 szacuje, że całkowita wypłata odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej nastąpi w pierwszej połowie 2026 r.

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

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

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

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

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

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

4. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A.

4.1. Charakterystyka działalności Spółki

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

- o w Skierniewicach (Apartamenty Widok – etap II, Apartamenty Sobieskiego),
- o w Jastrzębiej Górze (Apartamenty Bałtyk – etap II),
- o w Mszczonowie (Nova Dworcowa Apartamenty)
- o w Koninie (Apartamenty Nove Diamentowe)
- o w Żyrardowie (Wyspiański Apartamenty)

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

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

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

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

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

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

4.2. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach

W 2025 roku sprzedaż gotowych lokali mieszkalnych prowadzona była w 9 lokalizacjach i dotyczyła 12 zrealizowanych inwestycji, w tym 2 oddanych do użytku w analizowanym okresie – Jastrzębia Góra oraz

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Mszczonów.

Spółka w 2025 roku sprzedała/przeniosła własność 243 lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych i domów jednorodzinnych. Na dzień 31.12.2025r. Spółka posiadała do sprzedaży 393 gotowych lokali mieszkalnych, spośród których dla 94 lokali zawarte były umowy deweloperskie. Na dużą liczbę umów deweloperskich dla inwestycji oddanych do użytku miała wpływ realizacja w Mszczonowie, dla którego z racji terminu uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w grudniu 2025r. nie było możliwe zawarcie umów przenoszących własność lokali w analizowanym okresie.

Szczegółowe zestawienie wszystkich projektów inwestycyjnych zrealizowanych (uzyskane pozwolenie na użytkowanie) do dnia 31.12.2025r. przedstawia poniższa tabela:

Tabela. Wykaz projektów deweloperskich zrealizowanych do dnia 31.12.2025r.

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	0
2	ŻYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego	Wielorodzinne	83	4 409	83	0
3	RUMIA ul. Dębogórska Etap I	Wielorodzinne	244	12 987	244	0
4	SKIERNIEWICE ul. Trzcńska	Wielorodzinne	159	8 552	159	0
5	RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności	Wielorodzinne	32	1 790	32	0
6	RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza Wlk.	Wielorodzinne	34	1 858	34	0
7	HEL ul. Steyera	Apartamenty	106	3 496	106	0
8	BEŁCHATÓW ul. Hubala	Wielorodzinne	125	6 550	125	0
9	SKIERNIEWICE ul. Rawska	Wielorodzinne	172	9 034	172	0
10	RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka	Domy jednorodzinne	73	10 503	73	0
11	RUMIA ul. Jagiełły/Bony	Domy jednorodzinne	3	486	3	0
12	ŻYRARDÓW ul. Okrzei I Etap	Wielorodzinne	88	4 316	88	0
13	KONIN ul. Berylowa Etap I	Wielorodzinne	144	7 384	143	1
14	ŁOWICZ ul. Medyczna 12	Wielorodzinne	25	1 383	25	0
15	KONIN ul. Berylowa Etap II	Wielorodzinne	144	7 389	144	0
16	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap I	Wielorodzinne	208	11 116	208	0
17	ŁOWICZ ul. Bonifraterska	Wielorodzinne	25	1 398	25	0
18	RUMIA ul. Dębogórska Etap II	Wielorodzinne	237	11 987	237	0
19	SKIERNIEWICE ul. Kopernika	Wielorodzinne	34	1 787	34	0
20	BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 2	Wielorodzinne	56	2 838	56	0
21	ŻYRARDÓW ul. Okrzei II Etap	Wielorodzinne	34	1 933	34	0

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

22	ŁOWICZ ul. Medyczna 10	Wielorodzinne	30	1 406	30	0
23	ŻYRARDÓW ul. Okrzei III Etap	Wielorodzinne	70	3 977	69	1
24	BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 4 i 6	Wielorodzinne	72	4 129	72	0
25	SKIERNIEWICE, ul. Reymonta	Wielorodzinne	212	11 748	212	0
26	RUMIA, ul. Dębogórska Etap III	Wielorodzinne	74	3 541	74	0
27	KONIN, ul. Beryłowa, Etap III	Wielorodzinne	122	5 998	122	0
28	KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap II	Wielorodzinne	116	7 081	116	0
29	ŻYRARDÓW ul. Ks. J. Popiełuszki	Wielorodzinne	98	4 838	98	0
30	KONIN ul. Beryłowa Etap IV	Wielorodzinne	122	5 998	122	0
31	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap I i II	Domy jednorodzinne	40	6 750	40	0
32	ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap III	Domy jednorodzinne	41	6 617	41	0
33	KONIN ul. Beryłowa Etap V	Wielorodzinne	55	2 829	55	0
34	SOCHACZEW ul. Żeromskiego	Wielorodzinne	27	1 499	27	0
35	BYDGOSZCZ ul. Fordońska	Wielorodzinne	311	15 493	279	32
36	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap I	Wielorodzinne	108	5 756	107	1
37	ŻYRARDÓW ul. Legionów Polskich	Wielorodzinne	179	9 330	174	5
38	ZAKOPANE ul. Szymony	Wielorodzinne	241	8 722	219	22
39	BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca	Wielorodzinne	119	6 449	114	5
40	GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap II	Wielorodzinne	188	9 659	158	30
41	KATOWICE, ul. Mikusińskiego	Wielorodzinne	43	2 466	33	10
42	SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap I	Wielorodzinne	144	6 733	139	5
43	ŁÓDŹ ul. Źródlowa	Wielorodzinne	180	9 727	161	19
44	JASTRZĘBIA GÓRA, Jantarowa Etap 1	Wielorodzinne	164	6 364	69	95
45	MSZCZONÓW, Dworcowa 40	Wielorodzinne	167	7 702	0	167
RAZEM			5 077	272 941	4 684	393

Jednocześnie Spółka na dzień 31.12.2025 roku posiadała w realizacji 5 inwestycji deweloperskich Jastrzębiej Górze (etap II), Skierniewicach (Apartamenty Widok i Apartamenty Sobieskiego), Koninie (Nove Diamentowe) oraz Żyrardowie (Wyspiański Apartamenty) gdzie łącznie realizowanych jest 706 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 33,03 tys. m².

Na dzień 31.12.2025r. w tych inwestycjach Spółka posiadała podpisanych i aktywnych 144 umów deweloperskich i 63 umów rezerwacyjnych.

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 31.12.2025r.

LP	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali	Powierzchnia PUM [m2]	Przewidywany termin oddania do użytkowania
1	Skierniewice, Armii Krajowej II etap	wielorodzinna	200	9 277	2026
2	Skierniewice, Sobieskiego	wielorodzinna	74	4 529	2026
3	Konin, Nove Diamentowe	wielorodzinna	161	7 267	2027
4	Żyrardów, Wyspiański Apartamenty	wielorodzinna	161	7 861	2027
5	Jastrzębia Góra, Jantarowa Etap 2	Apartamenty	110	4099	2027
RAZEM			706	33 033	

4.3. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

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

4.4. Odbiorcy

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

4.5. Dostawcy

Spółka nie posiada dostawców w tradycyjnym rozumieniu tego słowa. Spółka współpracuje natomiast z szeregiem podmiotów na polskim rynku przy realizacji projektów deweloperskich. Są to firmy budowlane wykonujące prace budowlane i wykończeniowe, firmy architektoniczne i inżynieryjne 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 pięć realizowanych obecnie inwestycji na etapie budowy, Spółka korzysta obecnie z usług trzech różnych podmiotów świadczących te usługi.

4.6. Sezonowości lub cykliczności działalności

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

5. ROZWÓJ SPÓŁKI JHM DEVELOPMENT S.A.

5.1. Perspektywy rozwoju działalności w latach 2026-2028

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

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania bank ziemi będący w posiadaniu Spółki obejmuje 35,9 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 – 2028 planuje rozpoczęcie realizacji kolejnych 12 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i o charakterze apartamentowym, w sumie 2 530 lokali o powierzchni użytkowej ok. 114 tys. m² PUM.

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

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

Tabela: Wykaz projektów deweloperskich planowanych do realizacji na lata 2026-2028

LP	Lokalizacja	Rodzaj zabudowy	PUM [m ²]	Liczba lokali
1.	POZNAŃ ul. Smoluchowskiego - I Etap	wielorodzinna	14 371	258
2.	POZNAŃ ul. Smoluchowskiego - II Etap	wielorodzinna	6 320	121
3.	Mszczonów, ul Dworcowa II	wielorodzinna	7 153	113
4.	BYDGOSZCZ ul. Toruńska - Etap I (A, B, C)	wielorodzinna	12 401	269
5.	BYDGOSZCZ ul. Toruńska - Etap II (D, E)	wielorodzinna	4 651	85
6.	KONIN ul. Orłąt Lwowskich	wielorodzinna	10 154	215

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

7.	Skierniewice, ul. Mszczonowska	wielorodzinna	12 579	251
8.	ŁÓDŹ ul. Ślaska - Etap I (A,B)	wielorodzinna	10 934	234
9.	Katowice ul. Mikołowska	wielorodzinna	22 000	440
10.	Mszczonów ul. Olchowa	wielorodzinna	6 200	114
11.	ŁÓDŹ - EC 2 - Etap I	wielorodzinna	17 135	286
12.	SKIERNIEWICE, ul. Nowobielańska 61b	wielorodzinna	7 500	144
Razem			114 263	2 530

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 optymalizacja 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. Podjęte działania pozwalają na minimalizację kosztów stałych i przekładają się na optymalizację rentowności operacyjnej Spółki.

5.2. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W latach 2026 – 2028 Spółka będzie kontynuowała realizację inwestycji wymienionych powyżej i sukcesywnie będzie uruchamiać realizację nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na posiadanym obecnie w banku ziemi. Dotyczy to inwestycji w Koninie, Poznaniu, Skierniewicach, Żyrardowie, Mszczonowie, Katowicach, Bydgoszczy i Łodzi. Dla tych lokalizacji obecnie toczą się procedury administracyjne i przygotowywana jest dokumentacja - niezbędne dla uruchomienia realizacji projektu deweloperskiego.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Czynniki wewnętrzne

- o kontynuacja i sprawne zakończenie prowadzonych projektów mieszkaniowych (w trakcie budowy) w Skierniewicach, Jastrzębiej Górze, Koninie oraz Żyrardowie, a także uruchamianie nowych projektów,
- o sprzedaż produktów deweloperskich zakończonych, ze szczególnym uwzględnieniem tych zakończonych w roku 2025 – w Jastrzębiej Górze oraz Mszczonowie,
- o nabywanie nowych nieruchomości z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe i uzyskiwanie decyzji administracyjnych oraz uzgodnień umożliwiających sprawne i efektywne rozpoczynanie procesu budowlanego na tych gruntach,
- o wypracowanie wysokiego poziomu marży na realizacji projektów, osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji, także z wykorzystaniem informatycznego systemu zarządzania.

Czynniki zewnętrzne

- o wpływ działań wojennych na Ukrainie oraz Bliskim Wschodzie – 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,
- 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

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

programy pomocy państwa,

- o trendy w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań.

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

6. CZYNNIKI RYZYKA

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

Grupa ryzyka	Ryzyko	Możliwość wystąpienia	Wpływ ryzyka na wynik finansowy	Wpływ ryzyka na kapitał własny
Ryzyka związane z sytuacją makroekonomiczną	Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów	wysokie	średnie	niskie
	Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów	wysokie	średni	średni
Ryzyko związane z płynnością	Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej	niskie	średni	wysoki
Ryzyka związane z koniunkturą	Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce	wysokie	wysokie	średni
	Ryzyko zmiany koniunktury w branży deweloperskiej	wysokie	wysoki	średni
Ryzyko związane z wojną handlową	Ryzyko związane w wpływem wojny handlowej	wysokie	średni	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	niski
Ryzyka związane z rozwojem	Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju	średnie	średnie	średnie
	Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi	wysokie	średni	średni
Ryzyka związane z działalnością w segmencie deweloperskim	Ryzyko związane z konkurencją - deweloperzy	wysokie	wysoki	średni
	Ryzyko związane z nabywaniem gruntów	średnie	wysoki	średni
	Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska	niskie	średni	średni
	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	średnie	średni	średni
	Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną	średnie	średni	niski
	Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań	średni	wysoki	wysoki
Ryzyka związane z posiadaniem udziałów w Marywilka 44	Ryzyko utraty wartości udziałów Spółki Marywilka 44 Sp. z o.o.	średnie	średni	średni

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Ryzyko związane z wojną na Ukrainie oraz Bliskim Wschodzie	Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie oraz Bliskim Wschodzie na działalność i wyniki Spółki	niskie	średni	średni
--	--	--------	--------	--------

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

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

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

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

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

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

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

6.3. Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej

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

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

Przychody Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego osiągnięte wyniki finansowe uzależnione są od czynników takich jak stabilność sytuacji

makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura gospodarcza w kraju w danym okresie. W szczególności kształtowanie się następujących wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych ma lub może mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę i całą branżę deweloperską: poziom stopy inflacji, wysokość referencyjnych stóp procentowych, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, kształtowanie się kursów wymiany walut oraz poziomu deficytu budżetowego.

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

6.5. Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

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

Na bardzo dobrą koniunkturę w branży deweloperskiej w kilku poprzednich latach miały wpływ niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych. Sytuacja zmieniła się w ostatnim kwartale 2021 roku, kiedy stopy procentowe gwałtownie wzrastały i pozostały na bardzo wysokim poziomie do dnia aktualnego sprawozdania. Towarzyszyło temu zaostrzenie polityki banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych, uwzględniających wymogi Rekomendacji S 2022 wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego. Rekomendacja zwiększała bufor na zmianę wskaźnika WIBOR, 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 podpisanych 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 2024 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. W 2025 roku nie wprowadzono, pomimo zapowiedzi, żadnych nowych programów wspierających zakup mieszkań na rynku pierwotnym, ponadto nie przewiduje się tego rodzaju aktywności na lata kolejne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

podwykonawców.

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

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

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

6.9. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju

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

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

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

- nieprzewidywalne zdarzenia rynkowe, np. wystąpienie kryzysu gospodarczego lub recesji w Polsce lub innych krajach Unii Europejskiej,
- radykalne i nagłe zmiany przepisów prawnych bądź sposobów ich interpretacji (np. mających wpływ na wydawanie warunków zabudowy),
- klęski żywiołowe na terenach gdzie Spółka prowadzi działalność,
- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- zmiany i wygaszanie programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach, jak również uruchamianie programów mających charakter konkurencyjny do działalności deweloperów,
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. dokłada wszelkich starań, by założona strategia była realizowana i stara się

na bieżąco analizować wszystkie czynniki rynkowe i branżowe mające oraz mogące mieć wpływ na realizację strategii.

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

6.10. Ryzyko związane z konkurencją – deweloperzy

Regiony kraju, w których głównie działa Spółka 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 perspektywy jej rozwoju.

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

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów handlowych zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację

zadawalających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, Spółka nie może zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju.

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

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

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

6.12. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

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

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

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

6.13. Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów i sieci, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych. Występują sytuacje, że zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą Spółek. Często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji właściwego urzędu miejskiego bądź gminnego lub też dostawcy mediów i sieci. W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty.

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

Wystąpienie 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.

6.14. Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań

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

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

6.15. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska

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

naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

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

6.16. 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.

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

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

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

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

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

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

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

podpisywanych umów przedwstępnych na mieszkania gotowe i lokale w budowie.

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

6.19. Ryzyka związane z konfliktem zbrojnym na Bliskim Wschodzie

Escalacja konfliktu USA–Iran generuje istotną niepewność geopolityczną, która może wpływać na warunki prowadzenia działalności gospodarczej. Napięcia w regionie Zatoki Perskiej zwiększają ryzyko zakłóceń w dostawach ropy i gazu, co może prowadzić do wzrostu cen energii i paliw, a w konsekwencji do podwyższenia kosztów operacyjnych przedsiębiorstw i presji na marże. Rosnące ceny surowców energetycznych mogą również skutkować wzrostem cen większości dóbr i usług, wzmacniając presję inflacyjną oraz wpływając na siłę nabywczą konsumentów i poziom popytu. Dodatkowo konflikt może powodować zakłócenia w łańcuchach dostaw, w tym opóźnienia w transporcie morskim, wzrost kosztów logistycznych oraz konieczność poszukiwania alternatywnych dostawców. Zwiększona niepewność geopolityczna oddziałuje także na nastroje inwestorów i konsumentów, co może ograniczać inwestycje i spowalniać wzrost gospodarczy na kluczowych rynkach. Jednocześnie rośnie zmienność na rynkach finansowych, w tym walutowych i surowcowych, co może wpływać na koszty finansowania oraz wycenę aktywów. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie jest możliwe przewidzenie dalszego przebiegu konfliktu na Bliskim Wschodzie ani jego pełnych konsekwencji dla gospodarki i działalności przedsiębiorstw.

6.20. Ryzyko związane z wpływem wojny handlowej

Rozpoczęta w 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 renegocjacji warunków z dostawcami.

Wojna celna przyczynia się także do osłabienia popytu z uwagi na wzrost niepewność 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 ściągalskością wierzytelności z tytułu wynajmu.

Escalacja lub długoterminowe utrzymywanie się konfliktów pomiędzy kluczowymi uczestnikami światowego handlu mogą wpływać na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Grupy. Niekorzystny wpływ tego czynnika

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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

7.1. Kredyty i pożyczki

Realizowane w tym okresie inwestycje deweloperskie posiadały zapewnione finansowanie nakładów w oparciu o podpisane umowy kredytowe. W okresie sprawozdawczym spółka przedterminowo spłaciła kredyt zawarty w banku BPS na realizację I etapu inwestycji w Jastrzębiej Górze oraz zawarła umowę kredytową z Alior Bankiem na finansowanie przedsięwzięcia „Wyspiański Apartamenty” w Żyrardowie.

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 31.12.2025r.

Nazwa jednostki	Kwota kredytu, pożyczki wg umowy	Waluta	Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa	Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty
BANK SPÓŁDZIELCZY	8 823	PLN	5 601	518	WIBOR 3M+marża	31.12.2034
mBank	34 100	PLN	3 519		WIBOR 1M+marża	30.09.2027
BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI	42 750	PLN	9 811		WIBOR 3M+marża	31.03.2026
Alior Bank	49 532	PLN			WIBOR 3M+marża	30.06.2027
Razem kredyty i pożyczki			18 931	518		

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

7.2. Pożyczki udzielone

Na dzień 31.12.2025r. Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. nie posiada należności z tytułu udzielonych pożyczek.

7.3. Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji

Obligacje serii E

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

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

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

Obligacje serii F

W dniu 02 czerwca 2025 roku Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach uchwałą nr VII/2025 w sprawie dokonania przydziału 60.000 obligacji kuponowych zabezpieczonych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 60,0 mln zł dokonał warunkowego przydziału obligacji serii F. Warunkiem skutecznego przydziału Obligacji inwestorom było dokonanie rozliczenia i rozrachunku transakcji nabycia Obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w trybie delivery versus payment. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej. Dniem emisji jest 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 płacone w okresach półrocznych. W dniach płatności odsetek przypadających na 20.06.2028r oraz 20.12.2028r., Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 10% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 20.06.2029r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

Tabela: Zobowiązania z tytułu emisji obligacji na dzień 31.12.2025r.

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	60 142	20.06.2029	60 000	142
RAZEM				60 000	142

7.4. Poręczenia i gwarancje

Zestawienie zobowiązań warunkowych Spółki na dzień 31.12.2025r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela: Wykaz zobowiązań warunkowych na dzień 31.12.2025r.

Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki	Wartość poręczenia		Termin wygaśnięcia zobowiązania	Tytuł poręczenia
	Stan na 31.12.2025r.	Stan na 31.12.2024r.		
Marywilska 44	650	650	5.07.2033	Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o.
MIRBUD S.A.	97 500	97 500	27.12.2026	Poręczenie majątkowe - Zabezpieczenie limitu kredytu wielocelowego w PKO BP
Miasto Poznań	3 776	3 776	30.11.2026	Gwarancja należytego wykonania umowy w związku z realizacją inwestycji drogowej
RAZEM	101 926	101 926		

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

7.5. Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji

W okresie objętym sprawozdaniem Spółka nie emitowała akcji lub udziałów.

8. ZNACZĄCE UMOWY

8.1. Umowa ubezpieczenia

Spółka JHM DEVELOPMENT podobnie jak pozostałe spółki z grupy kapitałowej MIRBUD objęta jest ochroną ubezpieczeniową na podstawie zawartej w dniu 30.03.2024r. „Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstw od wszystkich ryzyk nr 19/MIRBUD/2025” z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2025r do 31.03.2026r. Na warunkach ww. Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia, Spółka zawiera szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą jej działalności, w tym umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej oraz umowy ubezpieczenia majątkowego posiadanych nieruchomości.

8.2. Umowy o roboty budowlane

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła trzy umowy na roboty budowlane w ramach inwestycji prowadzonych w Skierniewicach, Koninie oraz Żyrardowie.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A. ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025

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

Tabela: Zestawienie posiadanych podpisanych umów na generalne wykonawstwo na dzień 31.12.2025r.

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 jednego budynku (II etap) zakwaterowania turystycznego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną w Jastrzębiej Górze przy ulicy Jantarowej	32 681
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:

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

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

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

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

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

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

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

Zarząd Spółki stwierdza, że na dzień 31 grudnia 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

11.1.1. Akcje

Kapitał zakładowy Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 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 31.12.2025r.

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

11.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji

W raportowanym okresie zdarzenia nie wystąpiły.

11.1.3. Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 31.12.2025r.

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 31-12-2025	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%
Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji	
Posiadane akcje zwykłe	69 200 000
Posiadane akcje uprzywilejowane	
Udział w kapitale	100,00%
Udział w zysku	100,00%
Udział w głosach	100,00%

11.1.4. Informacja o wypłaconych dywidendach

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 20 maja 2025r. Uchwałą nr 9/2025 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2024 postanowiło zysk netto w wysokości 57.315.515,24 zł osiągnięty w roku obrotowym obejmującym okres od dnia 1 stycznia 2024r. do dnia 31 grudnia 2024r. przeznaczyć na wypłatę dywidendy w wysokości 6.228.000,00 zł oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 51.087.515,24 i przeznaczyć ją na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

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

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

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

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

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

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

11.1.7. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu

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

11.1.8. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych

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

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

11.2.1. Skład osobowy Zarządu

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 31.12.2025r.

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

W okresie od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. skład Zarządu nie uległ zmianie.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

11.2.2. Skład osobowy Rady Nadzorczej

Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 31.12.2025r.

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

W okresie od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. 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 31.12.2025r. przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w okresie 01.01–31.12.2025r. (tys. zł)

Wyszczególnienie	Wynagrodzenia	
	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Zarząd	2 952	2 385
Rada Nadzorcza	54	51
RAZEM	3 006	2 435

11.2.5. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi

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

11.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

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

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JHM DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025**

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

11.6. Pracownicy

Wielkość średniego zatrudnienia w Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. w okresie od 1 stycznia 2025r. do 31.12.2025r. przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Zatrudnienie w Spółce (średnio w okresie)

Struktura zatrudnienia	w przeliczeniu na pełne etaty	
	Za okres:	Za okres:
	od 01.01.2025 do 31.12.2025	od 01.01.2024 do 31.12.2024
Pracownicy nieprodukcyjni	30	30
Pracownicy produkcyjni	0	0
Osoby współpracujące	16	15
Razem	46	45

W Spółce nie działają związki zawodowe i nie obowiązują w niej zakładowe układy zbiorowe pracy. W Spółce w okresie od 1 stycznia 2025r. do 31 grudnia 2025r. nie zanotowano i nie prowadzi się aktualnie spraw związanych z roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niezdolności do pracy, rozwiązania umowy o pracę, naruszenia obowiązków ustawowych lub z tytułu odpowiedzialności za cudze czyny. Spółka wypełnia wszelkie przewidziane przez przepisy prawa pracy obowiązki pracodawcy wobec zatrudnionych pracowników.

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

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

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

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

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

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

Na podstawie uchwały z dnia 24.07.2025 r. NZW 1/7/2025 w dniu 14 stycznia 2026r. została zawarta umowa sprzedaży 700.000 sztuk udziałów własnych spółki Marywilska Sp. z o.o. celem ich umorzenia za wynagrodzeniem w wysokości 35.000.000 PLN. Spółka JHM DEVELOPMENT otrzymała całość wynagrodzenia za sprzedane udziały. W dniu 6.03.2026 r. KRS zarejestrował obniżenie kapitału – na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. posiada 639 800 (sześćset trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset) udziałów o łącznej wartości nominalnej 31 990 000 zł.

W dniu 29.01.2026 r. Spółka zawarła umowę zakupu gruntu pod realizację kolejnej inwestycji mieszkaniowej – działki nr 1/8, o powierzchni 12,2285 ha, położonej w jednej z najbardziej atrakcyjnych oraz perspektywicznych części Poznania – w rejonie jeziora Maltańskiego. Nieruchomość ta stanowi kluczowy element długoterminowej strategii rozwoju Spółki polegającej na zwiększeniu swojej działalności w dużych miastach Polski. Łączna cena sprzedaży wynosi 421.180 tys. zł netto, przy czym płatność za nieruchomość została rozłożona w czasie. Na nieruchomości planowana jest realizacja osiedla mieszkaniowego na około 2000 lokali mieszkalnych.

W dniu 23.02.2026 roku Spółka podpisała z Mbank S.A. umowę o kredyt obrotowy na finansowanie projektów deweloperskich dla inwestycji w Koninie na kwotę 40.300 tys. zł

W dniu 25.02.2026 roku Spółka dokonała całkowitej przedterminowej spłaty kredytu obrotowego na finansowanie projektu deweloperskiego dla inwestycji w Mszczonowie.

W dniu 16 marca 2026 r. Spółka podpisała z konsorcjum banków, reprezentowanych przez Bank Spółdzielczy w Skierniewicach, umowę o kredyt obrotowy w wysokości 40.000 tys. zł

12. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone w dniu 26.03.2026 do publikacji dnia 27.03.2026

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