

Skierniewice, 26 marca 2026 r.

Szanowni Państwo,

Rok 2025 był dla rynku mieszkaniowego w Polsce okresem wymagającym, ale też stwarzającym okazję do dalszego rozwoju. Pomimo stopniowych obniżek stóp procentowych, ich poziom nadal pozostawał relatywnie wysoki na tle innych krajów Unii Europejskiej, co w połączeniu z brakiem rządowych programów wspierających zakup mieszkań oraz brakiem stabilności geopolitycznej w rejonie doprowadziło do utrzymania się przewagi podaży nowych mieszkań nad popytem. W sposób oczywisty przekładało się to na możliwości sprzedażowe. Jednocześnie wydłużające się procedury administracyjne, zwłaszcza w zakresie uzyskiwania pozwoleń na budowę nowych budynków mieszkalnych oraz niska dostępność gruntów, ograniczały możliwości realizacji nowych projektów deweloperskich.

W tym wymagającym otoczeniu JHM DEVELOPMENT S.A. konsekwentnie realizowała przyjętą strategię rozwoju. W 2025 roku przekazaliśmy nabywcom **243 lokale mieszkalne oraz 197 garaży**, a przychody ze sprzedaży wyniosły **127,94 mln zł**. Wynik operacyjny EBIT osiągnął poziom **31,98 mln zł**, a zysk netto **20,24 mln zł**. Niższa liczba sprzedanych mieszkań względem roku ubiegłego wynika z cyklu realizacji projektów, gdzie przekazania przesunęły się na rok 2026. Choć osiągnięte wyniki finansowe są niższe niż w rekordowym roku 2024, pozostają solidne i dają podstawę do dalszego rozwoju Spółki.

W sierpniu 2025 roku oddaliśmy do użytkowania inwestycję **Apartamenty Bałtyk – etap I** w Jastrzębiej Górze, co umożliwiło rozpoznanie przychodów jeszcze w bieżącym roku. W grudniu zakończyliśmy realizację projektu **Nova Dworcowa Apartamenty** w Mszczonowie, jednak z uwagi na późny termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie, sprzedaż zostanie rozpoznana w wynikach dopiero w 2026 roku. Wpływ tego projektu będzie istotny dla wyników kolejnego okresu.

Równolegle kontynuowaliśmy budowę pięciu inwestycji obejmujących **706 lokali**, a także intensywnie rozbudowaliśmy bank ziemi. W 2025 roku nabyliśmy nieruchomości w Skierniewicach, Mszczonowie oraz Katowicach, a łączny bank ziemi Spółki na koniec roku obejmował **35,9 ha** terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i komercyjną. Nasz portfel nieruchomości na koniec 2025r. obejmował **projekty deweloperskie** o łącznym potencjale ok. **6200 mieszkań**, które znajdują się na różnych etapach uzyskiwania właściwych decyzji administracyjnych umożliwiających rozpoczęcie budowy.

Pomimo wymagającego otoczenia makroekonomicznego, Spółka utrzymała stabilną sytuację finansową. Kapitały własne wzrosły do **420,49 mln zł**, a wskaźniki płynności pozostają na bezpiecznym poziomie. W 2025 roku przeprowadziliśmy emisję obligacji serii F o wartości **60 mln zł**, co pozwoliło na refinansowanie wcześniejszych zobowiązań i wzmocnienie struktury finansowania długoterminowego.

W nadchodzących latach planujemy dalszy rozwój skali działalności. W latach 2026–2028 zamierzamy rozpocząć realizację **nowych projektów** obejmujących około **2500 lokali**. Szczególnie istotnym kierunkiem rozwoju pozostają duże miasta, w tym Poznań, Łódź, Katowice, Bydgoszcz i Gdańsk, gdzie

widzimy największy potencjał wzrostu. Jednocześnie nie rezygnujemy z rynków średniej wielkości, które od lat stanowią fundament stabilności naszej działalności.

Szanowni Państwo, dziękuję za zaufanie, jakim obdarzacie JHM DEVELOPMENT S.A. Pomimo zmiennych warunków rynkowych, Spółka pozostaje stabilna, konsekwentna i przygotowana do dalszego wzrostu. Jestem przekonana, że dzięki doświadczeniu naszego zespołu, silnej pozycji finansowej oraz przemyślanej strategii rozwoju, kolejne lata będą okresem dalszego umacniania naszej pozycji na rynku deweloperskim.

Zachęcam do zapoznania się z pełnym raportem za 2025 rok.

Z wyrazami szacunku,
Kaja Mirgos-Kwiatkowska
Prezes Zarządu
JHM DEVELOPMENT S.A.