

Skierniewice, 26 marca 2026 r.

Szanowni Państwo,

Rok 2025 był dla Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT okresem wymagającym, w którym mierzyliśmy się zarówno z konsekwencjami sytuacji geopolitycznej i jej wpływu na rynek mieszkaniowy w Polsce, jak i skutkami zdarzeń nadzwyczajnych z roku poprzedniego. Pomimo tych wyzwań Grupa utrzymała dobrą sytuację finansową i kontynuowała realizację kluczowych projektów tworząc fundamenty pod dalszy rozwój.

W segmencie deweloperskim wyniki Grupy w 2025 roku były bezpośrednim odzwierciedleniem cyklu realizowanych projektów. W tym okresie uzyskaliśmy pozwolenia na użytkowanie dwóch inwestycji: w Jastrzębiej Górze (etap I) oraz w Mszczonowie. W ramach projektu w Jastrzębiej Górze przychody ze sprzedaży rozpoznane zostały jeszcze w 2025 roku, natomiast efekt sprzedażowy inwestycji w Mszczonowie — ze względu na uzyskania pozwolenia na użytkowanie w grudniu — zostanie ujęty w wynikach 2026 roku. Równolegle na koniec 2025 realizowaliśmy budowę pięciu inwestycji obejmujących łącznie 706 lokali, których przekazania przewidziane są na lata 2026–2027.

W minionym roku powiększyliśmy także bank ziemi poprzez zakup nieruchomości w Skierniewicach, Mszczonowie oraz Katowicach. Działania te stanowią istotny element strategii długoterminowego wzrostu Grupy i zapewniają bezpieczeństwo realizacji planów inwestycyjnych na kolejne lata.

Grupa prowadziła także intensywne działania przygotowawcze do uruchomienia kolejnych projektów — w ramach banku ziemi na koniec roku mieliśmy w przygotowaniu przedsięwzięcia o łącznym potencjale około 6200 mieszkań. W 2025 roku złożono również wnioski o wydanie pozwoleń na budowę sześciu projektów deweloperskich obejmujących łącznie 1389 lokali, co umożliwi zwiększanie skali działalności w kolejnych latach.

W segmencie najmu nieruchomości inwestycyjnych kluczowym czynnikiem pozostawały skutki pożaru Centrum Handlowego Marywilska 44 z maja 2024 roku, który doprowadził do całkowitego zniszczenia głównego aktywa segmentu. W rezultacie poziom przychodów i wyników segmentu jest zdecydowanie niższy niż w latach ubiegłych. W ramach kompleksu handlowego Marywilska 44 zapewniono stabilne i efektywne funkcjonowanie Tymczasowego Miasteczka Kontenerowego oraz Wodnego Parku Handlowego, które ponownie odnotowują wzrost zainteresowania ze strony klientów z całej Warszawy i okolic. Jednocześnie prowadzono działania przygotowawcze do odbudowy nowego Centrum Handlowego w miejscu spalonej hali – zaprojektowany został nowy obiekt i złożony wniosek o wydanie pozwolenia na budowę.

Wynik finansowy Grupy za 2025 rok jest konsekwencją zarówno cyklu projektowo - budowlanego w działalności deweloperskiej, gdzie liczba przekazanych klientom mieszkań była niższa niż w roku ubiegłym, jak i utraty kluczowego aktywa w segmencie najmu nieruchomości inwestycyjnych. Pomimo

tych okoliczności Grupa posiada bardzo dobrą kondycję finansową i kontynuowała realizację strategicznych celów.

Naszym priorytetem pozostaje zwiększenie skali działalności w segmencie deweloperskim, głównie poprzez realizację nowych projektów inwestycyjnych na obecnych i nowych rynkach. Aby to osiągnąć konsekwentnie rozbudowujemy bank ziemi, przygotowujemy nowe projekty i wzmacniamy pozycję na kluczowych rynkach. Zakładamy stabilny wzrost, oparty na przewidywalnym modelu biznesowym i odpowiedzialnym zarządzaniu.

Jednocześnie dążymy do jak przywrócenia potencjału segmentu wynajmu nieruchomości komercyjnych, głównie poprzez odbudowę Centrum Handlowego Marywilska 44. Wierzymy, że szybka odbudowa umożliwi nie tylko powrót do poprzedniej skali działalności, ale również dzięki nowym rozwiązaniom i doświadczeniu znaczącą poprawę wyników segmentu względem lat ubiegłych.

Jesteśmy przekonani, że działania podjęte w 2025 roku — zarówno inwestycyjne, jak i organizacyjne — tworzą solidną podstawę do zwiększenia skali działalności i poprawy rentowności w kolejnych okresach. Grupa pozostaje otwarta na współpracę z partnerami biznesowymi i finansowymi, a nasza strategia zakłada dalszy rozwój w sposób konsekwentny, stabilny i ukierunkowany na wzrost wartości.

Szanowni Państwo, dziękuję za zaufanie, jakim obdarzacie Grupę Kapitałową JHM DEVELOPMENT. Jestem przekonana, że dzięki zaangażowaniu naszego zespołu oraz konsekwentnej realizacji strategii rozwoju Grupa będzie kontynuować umacnianie swojej pozycji na rynku deweloperskim i komercyjnym.

Zachęcam do zapoznania się z pełnym raportem za 2025 rok.

Z poważaniem,

Kaja Mirgos-Kwiatkowska

Prezes Zarządu
JHM DEVELOPMENT S.A.