



**JHM DEVELOPMENT S.A.**

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

## SPIS TREŚCI

|        |                                                                                                                                     |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | ZASADY SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....                                                                 | 5  |
| 2.     | KLUCZOWE INFORMACJE O GK JHM DEVELOPMENT .....                                                                                      | 5  |
| 2.1.   | Opis Spółki dominującej i przedmiot jej działalności .....                                                                          | 5  |
| 2.1.1. | Podstawowe dane jednostki dominującej .....                                                                                         | 5  |
| 2.1.2. | Przedmiot działalności .....                                                                                                        | 6  |
| 2.2.   | Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD .....                                                                   | 6  |
|        | Podmioty zależne .....                                                                                                              | 8  |
| 3.     | SYTUACJA FINANSOWA GK JHM DEVELOPMENT .....                                                                                         | 10 |
| 3.1.   | Wpływ kluczowych czynników i zdarzeń na wynik finansowy w 2025 roku .....                                                           | 10 |
| 3.2.   | Omówienie wybranych pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za 2025 r. ....                                               | 13 |
| 3.2.1. | Sprawozdanie z całkowitych dochodów .....                                                                                           | 13 |
| 3.2.2. | Sytuacja majątkowa .....                                                                                                            | 15 |
| 3.2.3. | Sytuacja płynnościowa .....                                                                                                         | 19 |
| 3.3.   | Zarządzanie zasobami finansowymi .....                                                                                              | 21 |
| 3.4.   | Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników .....   | 24 |
| 4.     | DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT .....                                                                                 | 25 |
| 4.1.   | Segment deweloperski .....                                                                                                          | 25 |
| 4.1.1. | Charakterystyka działalności segmentu deweloperskiego .....                                                                         | 25 |
| 4.1.2. | Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach .....                                                                   | 25 |
| 4.1.3. | Informacje o rynkach zbytu i dostaw .....                                                                                           | 28 |
| 4.1.4. | Odbiorcy .....                                                                                                                      | 28 |
| 4.1.5. | Dostawcy .....                                                                                                                      | 28 |
| 4.1.6. | Sezonowości lub cykliczności działalności .....                                                                                     | 28 |
| 4.2.   | Segment działalności związanej z najmem nieruchomości inwestycyjnych .....                                                          | 28 |
| 4.2.1. | Charakterystyka działalności segmentu najmu nieruchomości inwestycyjnych .....                                                      | 28 |
| 4.2.2. | Informacje o rynkach zbytu i dostaw .....                                                                                           | 30 |
| 4.2.3. | Odbiorcy .....                                                                                                                      | 30 |
| 4.2.4. | Dostawcy .....                                                                                                                      | 30 |
| 4.2.5. | Sezonowości lub cykliczności działalności .....                                                                                     | 31 |
| 5.     | ROZWÓJ GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT .....                                                                                      | 31 |
| 5.1.   | Perspektywy rozwoju działalności deweloperskiej w latach 2026-2028 .....                                                            | 31 |
| 5.2.   | Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w segmencie deweloperskim .....                                                | 32 |
| 5.3.   | Perspektywy rozwoju działalności związanej z najmem nieruchomości inwestycyjnych w latach 2025-2027 .....                           | 33 |
| 5.4.   | Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w segmencie działalności związanej z najmem nieruchomości inwestycyjnych ..... | 34 |
| 5.5.   | Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju oraz bieżącej działalności Spółki .....                 | 34 |

|       |                                                                                                                                                                        |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.    | CZYNNIKI RYZYKA.....                                                                                                                                                   | 36 |
| 6.1.  | Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów .....                                                                                   | 37 |
| 6.2.  | Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów ..... | 37 |
| 6.3.  | Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej.....                                                                                                                | 37 |
| 6.4.  | Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce.....                                                                             | 38 |
| 6.5.  | Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Grupy .....                                                                                         | 38 |
| 6.6.  | Ryzyka związane z konfliktem zbrojnym na Bliskim Wschodzie.....                                                                                                        | 39 |
| 6.7.  | Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej.....                                                                                                             | 39 |
| 6.8.  | Ryzyko związane z koniunkturą w branży wynajmu i zarządzania powierzchnią komercyjną.....                                                                              | 40 |
| 6.9.  | Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego .....                                                                                   | 40 |
| 6.10. | Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości .....                              | 40 |
| 6.11. | Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane.....                           | 41 |
| 6.12. | Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska .....                                                                                  | 41 |
| 6.13. | Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju .....                                                                                                                   | 42 |
| 6.14. | Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi.....                                                                                                       | 42 |
| 6.15. | Ryzyko związane z konkurencją w segmencie deweloperskim.....                                                                                                           | 43 |
| 6.16. | Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej.....                                 | 43 |
| 6.17. | Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich .....                                                                                                            | 44 |
| 6.18. | Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.....                                                                                                                        | 45 |
| 6.19. | Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań .....                                                                                                                                | 45 |
| 6.20. | Ryzyko związane z konkurencją w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych .....                                                                                       | 45 |
| 6.21. | Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym.....                                                                                                         | 46 |
| 6.22. | Ryzyko nieuzyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej .....                                                                                              | 46 |
| 6.23. | Ryzyko związane z brakiem przedłużenia umów dzierżawy .....                                                                                                            | 46 |
| 6.24. | Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego Marywilska 44 .....                                                                                        | 46 |
| 6.25. | Ryzyko związane z wpływem wojny handlowej.....                                                                                                                         | 47 |
| 7.    | INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCZKACH I INNYCH INSTRUMENTACH DŁUŻNYCH .....                                                                                               | 47 |
| 7.1.  | Kredyty i pożyczki.....                                                                                                                                                | 47 |
| 7.2.  | Pożyczki udzielone .....                                                                                                                                               | 48 |
| 7.3.  | Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji .....                                                                                                                 | 48 |
| 7.4.  | Poręczenia i gwarancje .....                                                                                                                                           | 49 |
| 7.5.  | Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji .....                                                                                                                      | 50 |
| 8.    | ZNACZĄCE UMOWY .....                                                                                                                                                   | 51 |
| 8.1.  | Umowa ubezpieczenia .....                                                                                                                                              | 51 |
| 8.2.  | Umowy o roboty budowlane .....                                                                                                                                         | 51 |

|                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 8.3. Umowy związane z nabyciem gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie.....                                                                                                                                                               | 52 |
| 8.4. Umowa dzierżawy terenu .....                                                                                                                                                                                                               | 52 |
| 9. ISTOTNE TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE .....                                                                                                                                                            | 52 |
| 10. OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....                                                                                      | 52 |
| 11. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....                                                                                                                                                                                                               | 53 |
| 11.1. Akcjonariat Spółki dominującej JHM DEVELOPMENT S.A.....                                                                                                                                                                                   | 53 |
| 11.1.1. Akcje .....                                                                                                                                                                                                                             | 53 |
| 11.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji.....                                                                                                                                                                                             | 53 |
| 11.1.3. Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej.....                                                                                                                                                                                                | 53 |
| 11.1.4. Informacja o wypłaconych dywidendach .....                                                                                                                                                                                              | 54 |
| 11.1.5. Liczba posiadanych akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące .....                                                                                                                                            | 54 |
| 11.1.6. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień.....                                                                                                              | 54 |
| 11.1.7. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu.....                                                                                                                                                                                      | 55 |
| 11.1.8. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych.....                                                                                                                                                         | 55 |
| 11.2. Zarząd i Rada Nadzorcza spółki dominującej oraz zmiany w organach nadzorujących i zarządzających.....                                                                                                                                     | 55 |
| 11.2.1. Skład osobowy Zarządu.....                                                                                                                                                                                                              | 55 |
| 11.2.2. Skład osobowy Rady Nadzorczej.....                                                                                                                                                                                                      | 55 |
| 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. .... | 55 |
| 11.2.4. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących .....                                                                                                                                                                                 | 55 |
| 11.2.5. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi.....                                                                                                                                                                             | 56 |
| 11.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem .....                                                                                                                                                                        | 56 |
| 11.4. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych .....                                                                                                                             | 56 |
| 11.5. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki.....                                                       | 56 |
| 11.6. Pracownicy.....                                                                                                                                                                                                                           | 56 |
| 11.7. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....                                                                                                                                                | 57 |
| 11.8. Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....                                                                                        | 57 |
| 11.9. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe .....                                                                                       | 57 |
| 12. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI .....                                                                                                                                                                                                           | 58 |

## 1. ZASADY SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

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

## 2. KLUCZOWE INFORMACJE O GK JHM DEVELOPMENT

### 2.1. Opis Spółki dominującej i przedmiot jej działalności

#### 2.1.1. Podstawowe dane jednostki dominującej



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

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

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

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

### **2.1.2. Przedmiot działalności**

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki według Polskiej Klasyfikacji Działalności są:

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

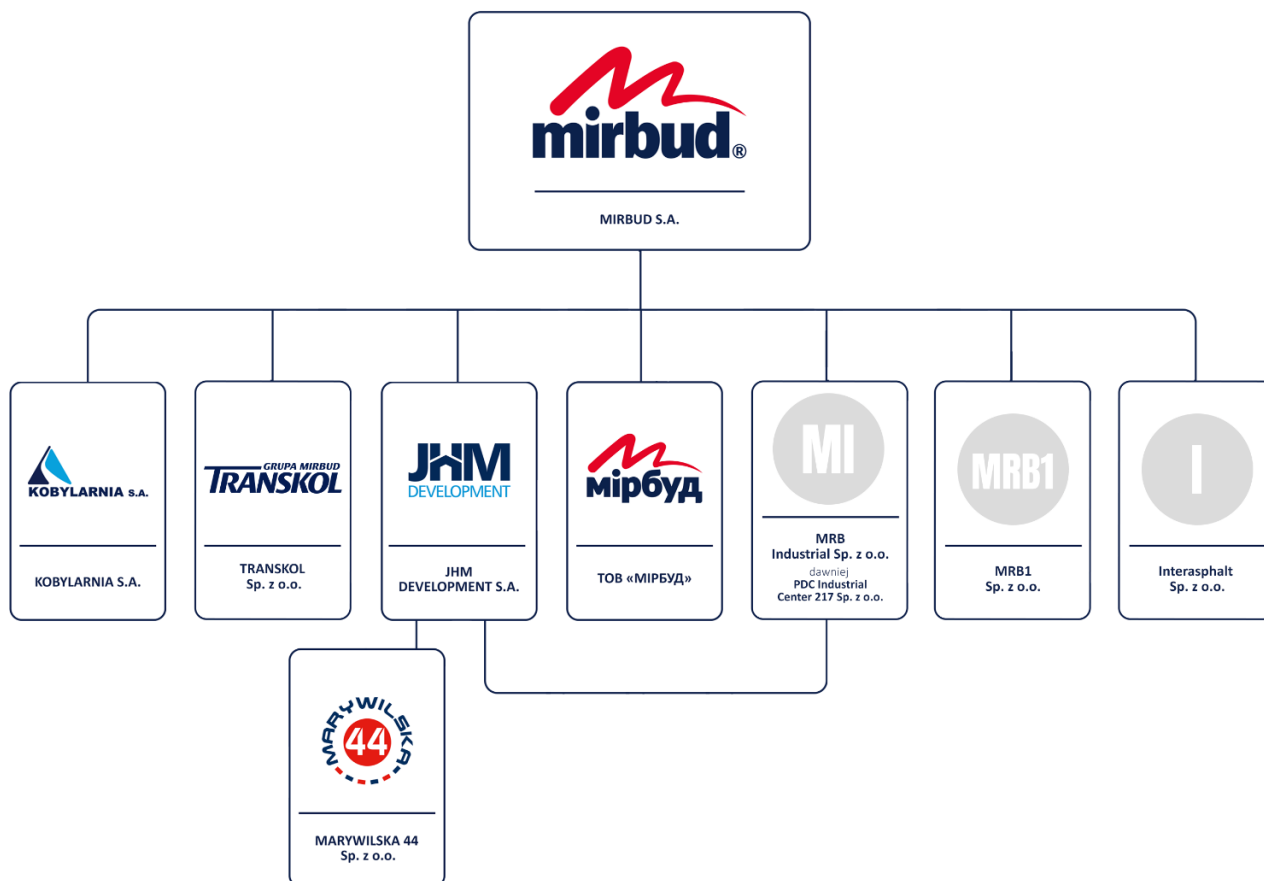
### **2.2. Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD**

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

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)

Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 31.12.2025r.



## Podmioty zależne

Marywilska 44 Sp. z o.o.



|                      |                                         |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Nazwa                | <b>MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.</b>         |
| Siedziba             | Warszawa                                |
| Forma prawna         | spółka z ograniczoną odpowiedzialnością |
| Kraj siedziby        | Polska                                  |
| NIP                  | 524-271-14-28                           |
| REGON                | 142434636                               |
| Dane adresowe        | ul. Marywilska 44, 03-042 Warszawa      |
| Telefon              | +48(22) 423-10-00                       |
| Fax:                 | +48(22) 423-10-00                       |
| Pocztą elektroniczną | sekretariat@marywilska44.waw.pl         |
| Strona internetowa   | www.marywilska44.waw.pl                 |

Spółka działa w segmencie nieruchomości inwestycyjnych. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki zależnej MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

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

Na podstawie uchwały NZW nr 2/7/2024 z dnia 17 lipca 2024r. Marywilska 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży z dnia 22 lipca 2024r. nabyła za wynagrodzeniem od MIRBUD S.A. udziały własne w ilości 905.100 szt. o wartości nominalnej 45.255 tys. zł celem ich umorzenia. Skutkiem transakcji była zmiana struktury kapitału udziałowego Marywilska 44 Sp. z o.o. i objęcie przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. roli podmiotu dominującego w stosunku do Spółki Marywilska 44.

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

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

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

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

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 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 GK JHM DEVELOPMENT

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

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

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

##### **Działalność deweloperska**

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

- Stabilny popyt na nowe mieszkania kształtujący się jednak na niższym poziomie niż w ubiegłych latach,
- Przewaga podaży nad popytem spowodowane wysoką liczbą realizowanych nowych projektów deweloperskich przy ograniczeniu popytu,
- Brak rządowych programów wspierających zakup mieszkań
- 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 użytku w 2025 roku dwóch inwestycji – Jastrzębia Góra, dla której uzyskano pozwolenie na użytkowanie w sierpniu 2025 r., co pozwoliło na wygenerowanie przychodu jeszcze w 2025 roku oraz Mszczonów, dla którego uzyskano pozwolenie na użytkowanie w dniu grudnia 2025 r. – tak późny termin bezpośrednio wpłynął na brak możliwości zawarcia umów przenoszących własność w 2025 roku – efekt sprzedażowy tego projektu 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 kolejnym okresie
- 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.

##### **Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnych**

W 2025 roku na sytuację finansową segmentu najmu nieruchomości inwestycyjnych miało wpływ przede wszystkim zdarzenie z dnia 12 maja 2024 roku – pożar Centrum Handlowego Marywilska 44 oraz jego skutki bezpośrednie w postaci całkowitego zniszczenia hali handlowej oraz pośrednie związane ze strategicznymi decyzjami w zakresie dalszego funkcjonowania Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. będącej właścicielem obiektu.

##### **Pożar Centrum Handlowego Marywilska 44**

W dniu 12 maja 2024 roku w godzinach nocnych na terenie Centrum Handlowego Marywilska 44 wybuchł

pożar, który doprowadził do niemalże całkowitego zniszczenia budynku. Tym samym Spółka Marywilska 44 utraciła największe aktywo i główne źródło generowanych przychodów.

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

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

Na skutek pożaru hali poszkodowanych zostało około kilkaset kupców, którzy stracili swoje miejsca pracy i towar. Spółka podjęła decyzję o organizacji Tymczasowego Miasteczka Handlowego na terenie nieruchomości przy ul. Marywilskiej 44. Miasteczko składa się z około 800 kontenerów, które zostały dostosowane do potrzeb handlowych. W gronie najemców są przede wszystkim byli najemcy Centrum Handlowego Marywilska 44, którym zaproponowane zostały preferencyjne warunki najmu do momentu odbudowania docelowego centrum handlowego. Otwarcie Tymczasowego Miasteczka Handlowego dla klientów nastąpiło w dniu 31 sierpnia 2024 rok. Na dzień publikacji sprawozdania Tymczasowe Miasteczko Handlowe funkcjonuje bez zakłóceń i przyciąga klientów z terenu całej Warszawy i okolic.

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

### **Polisa ubezpieczeniowa**

Majątek Spółki Marywilska 44 zniszczony w wyżej opisanym pożarze objęty był polisą ubezpieczeniową wystawioną przez Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska S.A. (lider konsorcjum) w koasekuracji z WINER TU S.A. Vienna Insurance Group, InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group oraz Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Zakres polisy ubezpieczeniowej obejmuje m.in. ochronę od ryzyk zdarzeń losowych, w tym pożaru oraz utraty czynszu w sytuacji, gdy na skutek wystąpienia szkody w ubezpieczonym budynku, objętej zakresem ubezpieczenia, budynek nie nadaje się do dalszego prowadzenia działalności.

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

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

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 2026 r.

### **Umowy dzierżawy**

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

Obniżka czynszu przyznana spółce w związku z pożarem hali znajdującej się na dzierżawionym terenie nie została zakwalifikowana jako pomoc publiczna, ponieważ jej udzielenie wynika z nadzwyczajnych i obiektywnych okoliczności gospodarczych, a nie z preferencyjnego traktowania przedsiębiorcy.

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

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

Efektem zmiany strategii Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych była sprzedaż w 2024 pozostałych nieruchomości i aktywów związanych ze Spółkami nieruchomościowymi ze Spółki Marywilska 44 do innych podmiotów, w tym podmiotów w ramach grupy kapitałowej, które w okresie po pożarze dysponują właściwymi zasobami umożliwiającymi skuteczne zarządzanie tymi aktywami. Działania te obejmowały:

- sprzedaż Spółce MIRBUD S.A. nieruchomości inwestycyjnej położonej w Ostródzie oraz sprzedaż 20 800 sztuk udziałów w Spółce MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. (dawniej PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.)
- sprzedaż Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. pawilonu handlowego położonego w Starachowicach
- sprzedaż do podmiotu z poza grupy kapitałowej nieruchomości inwestycyjnej położonej w Rumi przy ul. Dębogórskiej 132,

Ponadto dokonano całkowitej spłaty zadłużenia kredytowego Spółki Marywilska 44 oraz podjęte zostały działania mające na celu zmniejszenie wysokości kapitałów własnych Spółki, w tym w dniach 22 lipca 2024 oraz 3 kwietnia 2025 Spółka MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. w drodze umowy sprzedaży nabyła za wynagrodzeniem od Spółki MIRBUD S.A. udziały własne w ilości 1.810.200 szt. o wartości nominalnej 90.510 tys. zł celem ich umorzenia za wynagrodzeniem w wysokości 181 020 tys. zł. Udziały te zostały umorzone z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, tj. dnia 03.06.2025r. W dniu 24.07.2025 r. podjęta została uchwała NZW Spółki Marywilska 44 Sp. z o. o. nr 1/7/2025 wyrażająca zgodę na nabycie od wspólnika 700 000 (siedemset tysięcy) udziałów własnych Spółki, o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych) celem ich umorzenia za wynagrodzeniem. W dniu 05.08.2025 r. pomiędzy JHM DEVELOPMENT S.A. a MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży 700 000 (siedemset tysięcy) udziałów o łącznej wartości nominalnej 35 000 000 zł (trzydzieści pięć milionów złotych). W dniu 14 stycznia 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 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.

## 3.2. Omówienie wybranych pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za 2025 r.

### 3.2.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Strukturę przychodów ze sprzedaży oraz rentowności wg segmentów działalności Grupy w 2025 roku w porównaniu do roku 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           | 87%                 | 268 756           | 89%                 |
| Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej | 17 953            | 12%                 | 32 258            | 11%                 |
| Działalność pozostała                                     | 81                | 0%                  | 476               | 0%                  |
| <b>RAZEM</b>                                              | <b>143 971</b>    | <b>100%</b>         | <b>301 490</b>    | <b>100%</b>         |

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

Główny udział w strukturze sprzedaży wg wydzielonych segmentów rynkowych ma działalność deweloperska, stanowiąca 87% sprzedaży ogółem. Związana z nią jest bezpośrednio sprzedaż towarów i materiałów (obejmująca sprzedaż udziałów w gruncie w przypadku lokali w budynkach wielorodzinnych i gruntu w przypadku domów). Przychody ze sprzedaży usług wynajmu stanowią 12% udział w strukturze przychodów grupy i są związane z przychodami generowanymi przez nieruchomości inwestycyjne, w tym przede wszystkim: kompleks handlowy Marywilska 44 i obiekt handlowo usługowy w Starachowicach. Zmiana udziałowa w ramach segmentów w roku 2025 w porównaniu do roku poprzedniego jest wynikiem zmiany zarówno wielkości jak i rodzaju działalności w spółce Marywilska 44 będącej konsekwencją pożaru w roku 2024.

Spadek przychodów ze sprzedaży względem analogicznego okresu roku poprzedniego jest rezultatem niższej sprzedaży lokali mieszkalnych, spowodowanej głównie o mniejszą liczbą projektów oddanych do użytkowania, co jest bezpośrednim efektem cyklu projektów jakie Spółka posiada w swoim portfelu. 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 miejsc postojowych w halach garażowych w porównaniu do sprzedaży 581 lokali mieszkalnych i 444 miejsc w roku poprzednim. 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 pozwolenia na użytkowanie dopiero w drugiej połowie grudnia, efekt

sprzedaży będzie widoczny w 2026 roku.

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

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

| Wyszczególnienie                                          | 01.01.-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 | -1 976            | -11%                 | 13 897            | 43%                  |
| Działalność pozostała                                     | 81                | -                    | 35,69             | 0%                   |
| <b>RAZEM</b>                                              | <b>41 655</b>     | <b>29%</b>           | <b>98 349</b>     | <b>33%</b>           |

W 2025 roku Spółka odnotowała wzrost rentowności w segmencie deweloperskim o +4 p.p. co pozwoliło na wygenerowanie marży na poziomie 43.550 tys. zł, z uwagi jednak na niższy poziom przychodów w porównaniu do roku poprzedniego – poziom masy marży stanowił 52% wartości uzyskanej w poprzednim roku. Odnotowane wyniki w tym segmencie są powiązane bezpośrednio z cyklem inwestycyjnym, w jakim obecnie się Spółka znajduje.

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

Powyższe czynniki przełożyły się na osiągnięcie skonsolidowanego wyniku na sprzedaży na poziomie 41.655 tys. zł, co stanowi spadek o 56.694 tys. zł w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego 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                                       | 143 971           | 301 479           | -157 507         | -52%        |
| <b>Zysk na sprzedaży</b>                                     | <b>41 655</b>     | <b>98 349</b>     | <b>-56 694</b>   | <b>-58%</b> |
| Wynik na pozostałej działalności operacyjnej i inwestycyjnej | -25 147           | -60 637           | 35 489           | -59%        |
| <b>Zysk operacyjny EBIT</b>                                  | <b>21 599</b>     | <b>42 104</b>     | <b>-20 505</b>   | <b>-49%</b> |
| Wynik na działalności finansowej                             | -2 039            | -9 430            | 7 390            | -78%        |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>                             | <b>14 469</b>     | <b>28 047</b>     | <b>-13 578</b>   | <b>-48%</b> |
| Podatek dochodowy                                            | -2 655            | -5 769            | 3 115            | -54%        |
| <b>Zysk netto</b>                                            | <b>11 814</b>     | <b>22 277</b>     | <b>-10 463</b>   | <b>-47%</b> |



W 2025 roku Grupa zrealizowała wynik na pozostałej działalności operacyjnej i inwestycyjnej w wysokości -25.147 tys. zł co przełożyło się na osiągnięcie zysku operacyjnego EBIT na poziomie 21.599 tys. zł tj. 22.505 tys. zł mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

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

- -23.985 tys. zł koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- +11.699 tys. zł pozostałe przychody operacyjne uwzględniające aktualizację wartości nieruchomości inwestycyjnych, udzielonych poręczeń, otrzymanych odszkodowań z tytułu wyłączeń głównie nieruchomości w Łodzi;
- - 12.861 tys. zł pozostałe koszty operacyjne uwzględniają koszty wyceny aktywa użytkowanego na podstawie umowy leasingowej (nieruchomość przy ul. Marywilskiej w Warszawie), koszty wybudowanej infrastruktury przekazanej podmiotom trzecim, koszt własny wyłączonych nieruchomości, koszt otrzymanych poręczeń oraz koszty związane z utrzymaniem gotowych inwestycji deweloperskich;

Grupa odnotowała stratę na działalności finansowej -2.039 tys. zł oraz ujęła -2.655 tys. zł kosztów podatku dochodowego, co przełożyło się na osiągnięcie zysku netto w wysokości. 11.814 tys. zł tj. o -10.463 tys. zł mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Strata na działalności finansowej w analizowanym okresie była niższa od odnotowanej w ubiegłym roku (-7.390 tys. zł) i wynika z:

- Kosztów finansowych w kwocie -7.130 tys. zł
- Przychodów finansowych w kwocie 5.091 tys. zł

Na zmniejszenie straty na poziomie finansowym w ujęciu r/r największy wpływ miała sytuacja finansowa spółki Marywilska 44 Sp. z o.o., która po spłacie całkowitej kredytu w 2024 roku nie korzystała z finansowania dłużnego.

### 3.2.2. Sytuacja majątkowa

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

| Wyszczególnienie                                                                                                                                                | 31.12.2025     | 31.12.2024     | Zmiana w tys. zł | Zmiana w % |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------|
| <b>Aktywa trwałe, w tym:</b>                                                                                                                                    | <b>209 768</b> | <b>220 477</b> | <b>-10 709</b>   | <b>-5%</b> |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                                                                                                          | 25 451         | 32 344         | -6 893           | -21%       |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                                                                                                      | 174 606        | 176 236        | -1 630           | -1%        |
| Wartości niematerialne                                                                                                                                          | 56             | 25             | 31               | 124%       |
| Aktywa finansowe długoterminowe<br>(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) | 2 796          | 0              | 2 796            | 0%         |
| Długoterminowe należności handlowe i pozostałe                                                                                                                  | 1 824          | 975            | 849              | 87%        |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                                                                                 | 5 036          | 10 898         | -5 862           | -54%       |
| <b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>                                                                                                                                  | <b>518 003</b> | <b>553 441</b> | <b>-35 438</b>   | <b>-6%</b> |
| Zapasy                                                                                                                                                          | 391 007        | 341 294        | 49 714           | 15%        |
| Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego                                                                                                                 | 1 653          | 0              | 1 653            | -          |
| Należności handlowe i pozostałe należności                                                                                                                      | 40 744         | 68 518         | -27 774          | -41%       |

|                                                                                                                                                                  |                |                |                |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------|
| Aktywa finansowe krótkoterminowe<br>(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) | 0              | 0              | 0              | 0%         |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                                                                                                               | 70 449         | 71 083         | -634           | -1%        |
| Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane<br>(w tym rozliczenia międzyokresowe)                                                                       | 14 149         | 72 547         | -58 398        | -80%       |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                                                                                                                                              | <b>727 771</b> | <b>773 918</b> | <b>-46 147</b> | <b>-6%</b> |

Powyższa tabela przedstawia wartości i zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych aktywów Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT. W 2025 roku odnotowano spadek wartości aktywów o **46.147** tys. zł, tj. o około -6%.

Najważniejsze zmiany w strukturze aktywów pomiędzy 31.12.2024r., a 31.12.2025r. dotyczą:

**Aktywa trwałe, spadek w ujęciu rocznym o - 10.709 tys. zł, wynikający głównie ze zmian w ramach poniższych składowych:**

- **Rzeczowe aktywa trwałe** – 6 893 tys. zł – spadek wartości względem 31.12.2024 spowodowany jest w głównej mierze amortyzacją kontenerów stanowiących „Tymczasowe miasteczko kontenerowe” i będących na stanie spółki Marywilska 44 (-7.796 tys. zł), przy jednoczesnym nabyciu środków trwałych +992 tys. zł
- **Nieruchomości inwestycyjne** – spadek o 1 630 tys. zł jest spowodowany głównie:
  - -4.053 tys. przekwalifikowanie nieruchomości w Skierniewicach, ul. Sobieskiego z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów ze względu na rozpoczęcie na tym terenie działalności deweloperskiej,
  - +3.829 tys. zł odpisy aktualizujące wartość nieruchomości gruntowych w Skierniewicach, Rawie Mazowieckiej i Woli Pękoszewskiej i Warszawie ul. Marywilska 44 w związku z nową wyceną nieruchomości w oparciu o sporządzone operaty szacunkowe,
  - -1.406 tys. zł sprzedaż lokalu użytkowego w Skierniewicach przy ul. Reymonta.
- **Aktywa finansowe długoterminowe** – wzrost o 2.796 tys. zł wynikający z nabycia przez JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 03.11.202r 3. 6.148 szt. udziałów w spółce MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. (do dnia 16.02.2026 obowiązywała nazwa PDC Industrial Center Sp. z o.o.)
- **Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego** spadek – 5 862 tys. zł, na który główny wpływ miał wynik Spółki Marywilska 44 i zmniejszenia rezerwy zawiązanej na poczet wypłaty odszkodowania

**Aktywa obrotowe, spadek w ujęciu rocznym o – 35 438 tys. zł:**

- **Zapasy** +49 714 tys. zł wzrostu wartości, w tym:
  - *Półprodukty i produkty w toku* składają się głównie poniesione nakłady na realizację inwestycji deweloperskich, których budowa nie została zakończona. Wzrost wartości pozycji półprodukty i produkty w toku w stosunku do jej stanu na 31.12.2024r. o **+2 417 tys. zł** wynika z realizacji w 2025r. inwestycji deweloperskich w Skierniewicach, Koninie i Jastrzębiej Górze etap II.
  - *Towary składają się grunty nabyte dla celu realizacji inwestycji deweloperskich.* Wzrost wartości pozycji towary w stosunku do 31.12.2024r. o **+24.643 tys. zł** spowodowany był zakupem



nieruchomości gruntowych w Skierniewicach przy ul. Mszczonowskiej, w Mszczonowie przy ul. Olchowej i Dworcowej oraz w Katowicach przy ul. Mikołowskiej a także przeniesieniem zabudowanego gruntu w Skierniewicach przy ul. Sobieskiego z pozycji nieruchomości inwestycyjne do pozycji towary, spowodowanym rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego na tej nieruchomości.

- o Produkty deweloperskie (obejmującej wartość gotowych lokali) nastąpił wzrost wartości o +22.654 tys. zł .

**Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego** wzrost o + 1.653 tys. zł wynikający głównie z nadpłaty w formie zaliczek podatku dochodowego w spółce JHM DEVELOPMENT S.A.

**Należności handlowe i pozostałe należności** – spadek w ujęciu rocznym o - 27.774 tys. zł wynikający głównie z :

- o -55.830 tys. zł spłata należności z tytułu transakcji sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w Ostródzie,
- o +20.000 tys. zł wartość zaliczek przekazanych na zakup udziałów
- o +9.426 tys. zł kwoty przekazane jako zaliczki na zakup nieruchomości w Bydgoszczy
- o -4.053 tys. zł spadek należności budżetowych wynikających z nierozliczonych nadwyżek naliczonego podatku VAT nad należnym
- o +3.572 tys. zł wzrost należności związanych z oczekiwanym odszkodowaniem za wywłaszczenie z działek gruntu.

**Środki pieniężne i ich ekwiwalent** – nieznaczny spadek na poziomie – 634 tys. w ujęciu r/r

**Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)** spadek o – 58.398 tys. zł. wynikający głównie z pomniejszenia o aktywa przyszłych przychodów z ubezpieczenia o otrzymaną zaliczkę w wysokości 59.112 tys. zł z tytułu odszkodowania za szkody w wyniku pożaru Centrum Handlowego Marywilska 44 w dniu 12 maja 2024 roku oraz ujęcia poniesionych kosztów związanych z emisją obligacji serii F, co wpłynęło na wzrost o + 1.097 tys. zł krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

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

| Wyszczególnienie                                                                                             | 31.12.2025     | 31.12.2024     | Zmiana w tys. zł | Zmiana w %  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|-------------|
| <b>Kapitał własny</b>                                                                                        | <b>444 032</b> | <b>528 956</b> | <b>-84 924</b>   | <b>-16%</b> |
| <b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:</b>                                         | <b>190 873</b> | <b>132 304</b> | <b>58 569</b>    | <b>44%</b>  |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                             | 9 047          | 15 661         | -6 614           | -42%        |
| Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe                                                             | 355            | 48             | 307              | 645%        |
| Długoterminowe zobowiązania finansowe (z wyłączeniem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałe zobowiązania) | 171 673        | 111 985        | 59 688           | 53%         |
| Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe                                                             | 9 798          | 4 610          | 5 187            | 113%        |
| <b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:</b>                                        | <b>92 866</b>  | <b>112 659</b> | <b>-19 792</b>   | <b>-18%</b> |

|                                                                                                                  |                |                |                |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------|
| Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe                                                                          | 2 044          | 779            | 1 265          | 162%       |
| Krótkoterminowe zobowiązania finansowe<br>(z wyłączeniem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałe zobowiązania) | 3 397          | 49 936         | -46 539        | -93%       |
| Zobowiązania handlowe i pozostałe                                                                                | 87 363         | 54 953         | 32 410         | 59%        |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                                                                        | -8             | 6 863          | -6 872         | -100%      |
| Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe gdzie indziej nie sklasyfikowane (w tym rozliczenia międzyokresowe)  | 71             | 127            | -56            | -44%       |
| <b>PASYWA RAZEM</b>                                                                                              | <b>727 771</b> | <b>773 918</b> | <b>-46 147</b> | <b>-6%</b> |

Powyższa tabela przedstawia wartości i zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych pasywów Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPEMNT S.A. W 2025 roku odnotowano spadek wartości pasywów Grupy o **-46 147** tys. zł, tj. o około - 6%.

Najważniejsze zmiany w strukturze pasywów pomiędzy 31.12.2024r., a 31.12.2025 r. dotyczą:

#### **Kapitały własne zmniejszenie o – 84.924 tys. zł**

- - 90.510 tys. zł wykupienie udziałów własnych spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. celem umorzenia
- - 6.228 tys. zł wypłata dywidendy przez spółkę JHM DEVELOPMENT S.A.
- + 11. 814 tys. zł łączne zyski za 2025 r.

#### **Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – wzrost o + 58.569 tys. zł, wynikający głównie z:**

- Wzrostu długoterminowych zobowiązań finansowych będący głównie wynikiem emisji obligacji serii F i zmianą zadłużenia krótkoterminowego na długoterminowe oraz wzrostem kredytów związanych z finansowaniem działalności deweloperskiej +59 688 tys. zł
- Wzrostu długoterminowych zobowiązań handlowych i pozostałych + 5.187 tys. zł, wynikający głównie z kaucji wpłaconych przez najemców w Spółce Marywilska 44.
- Spadku rezerwy z tytułu podatku odroczonego – 6.614 tys. zł, co wynika głównie z rozwiązania rezerwy z uwagi na otrzymaną wypłatę kolejnych części zaliczki z tytułu odszkodowania dla Spółki Marywilska 44.

#### **Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, spadek o – 19.792 tys. zł, wynikający głównie z**

- + 32.410 tys. zł wzrostu zobowiązań handlowych i pozostałych (łącznie długo- i krótkoterminowych) w głównie w wyniku wzrostu o + 32.956 tys. zł otrzymanych zaliczek w efekcie zawarcia nowych umów deweloperskich
- – 46.539 tys. zł spadku zobowiązań finansowych, na których wpływ miał głównie wykup obligacji serii E
- – 6. 872 tys. spadku z tytułu podatku dochodowego

### 3.2.3. Sytuacja płynnościowa

Poniższa tabela przedstawia wartości rachunku przepływów pieniężnych w 2025r. w zestawieniu z rokiem 2024.

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

| Wyszczególnienie                                                | od 01.01.2025 do<br>31.12.2025 | od 01.01.2024 do<br>31.12.2024 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>                                | <b>14 469</b>                  | <b>28 047</b>                  |
| Amortyzacja                                                     | 7 848                          | 2 718                          |
| Zysk / strata z tytułu różnic kursowych                         | -1                             | -5                             |
| Zysk / strata na działalności inwestycyjnej                     | 2 236                          | 138 816                        |
| Koszty finansowania zewnętrznego                                | 8 992                          | 9 462                          |
| Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych    | 35 894                         | -74 472                        |
| Zmiana stanu należności                                         | 46 156                         | -50 313                        |
| Zmiana stanu zapasów                                            | -49 714                        | 17 366                         |
| Zmiana stanu rezerw                                             | 1 572                          | -1 051                         |
| Zysk / strata z innych instrumentów finansowych                 | 0                              | 0                              |
| Inne zmiany w kapitale obrotowym                                | 56 988                         | -69 903                        |
| <b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>              | <b>124 440</b>                 | <b>664</b>                     |
| Zapłacony podatek dochodowy                                     | -11 932                        | -5 577                         |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>        | <b>112 508</b>                 | <b>-4 913</b>                  |
| Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych | 0                              | 0                              |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych  | -763                           | -20 451                        |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych                           | 1 406                          | 162 738                        |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnych                            | 0                              | 0                              |
| Sprzedaż aktywów finansowych                                    | 0                              | 9 693                          |
| Nabycie aktywów finansowych                                     | 0                              | 0                              |
| Sprzedaż pozostałych inwestycji- udziały                        | 0                              | 0                              |
| Nabycie pozostałych inwestycji- udziały                         | -22 796                        | 0                              |
| Otrzymane dywidendy i odsetki                                   | 0                              | 0                              |
| Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej                   | 0                              | 35 884                         |
| Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną         | 0                              | 5                              |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>      | <b>-22 153</b>                 | <b>187 869</b>                 |
| Wpływy od akcjonariuszy                                         | 0                              | 0                              |
| Wypłaty na rzecz właścicieli                                    | -96 738                        | -109 898                       |
| Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów            | 68 488                         | 25 622                         |
| Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów                  | -64 581                        | -56 809                        |
| Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu                             | -2 461                         | -3 881                         |

|                                                                                        |                |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| 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        | -9 462          |
| Pozostałe wpływy finansowe                                                             | 1              | 0               |
| <b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>                                      | <b>-90 989</b> | <b>-159 427</b> |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu                                  | 71 083         | 47 554          |
| <b>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>   | <b>-634</b>    | <b>23 528</b>   |
| Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych               | 0              | 0               |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>                                               | <b>70 449</b>  | <b>71 083</b>   |
| <i>w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania</i> | <i>11 936</i>  | <i>3 880</i>    |

Według stanu na 31.12.2025 r. saldo gotówki wyniosło 70.449 tys. zł i było nieznacznie wyższe niż na koniec roku 2024r.

#### Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej

W 2025. wynik gotówkowy z działalności operacyjnej Grupy wyniósł **+124 440 tys. zł.** Na powyższy wynik główny wpływ miały:

- +14.462 tys. zł zysk z działalności przed opodatkowaniem,
- +8.992 tys. zł korekta o koszty finansowania zewnętrznego obejmujące zarówno koszty odsetkowe od spłacanych kredytów inwestycyjnych, jak i koszty odsetkowe leasingu finansowego
- +35 894 tys. zł zwiększenie salda zobowiązań, głównie w efekcie zwiększenia zaliczkowych wpłat od nabywców na lokale mieszkalne
- + 46 156 tys. zł zmniejszenie salda należności m.in. w związku z rozliczeniem transakcji sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w Ostródzie, częściowo zrekompensowane zwiększeniem kwot przekazanych na dostawy,
- – 49.714 tys. zł zwiększenie stanu zapasów w efekcie zwiększenia poniesionych nakładów na realizację prowadzonych inwestycji deweloperskich oraz zakupionych gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie,
- +56.988 tys. zł wpływ innych zmian w kapitale obrotowym to przede wszystkim zmniejszenie oszacowanego do otrzymania wpływu z ubezpieczenia na skutek wpływu z otrzymanych zaliczek z tytułu szkody w wyniku pożaru Centrum Handlowego Marywilska 44 który miał miejsce w dniu 12 maja 2024 roku oraz zmiana wartości odpisów aktualizujących nieruchomości inwestycyjne,
- -11.932 tys. zł zapłacony podatek dochodowy.

#### Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej

W 2025r. saldo przepływów z działalności inwestycyjnej Grupy wyniosło **-22.153 tys. zł.** Powyższy wynik obejmował wydatki na:

- nabycie udziałów przez JHM DEVELOPMENT S.A. w spółce MRB INDUSTRIAL Sp. z o.o. (nabycie udziałów od PG Dutch Holding B.V. oraz wpłata zaliczki na poczet udziałów do MIRBUD S.A.)

- nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych związanych głównie z organizacją Tymczasowego Miasteczka Kontenerowego oraz kosztów poniesionych na prace przygotowawcze do budowy nowej hali oraz
- sprzedaż lokalu użytkowego w Skierniewicach przy ul. Reymonta.

### **Środki pieniężne netto z działalności finansowej**

W okresie 2025r. saldo przepływów z działalności finansowej Grupy wyniosło **-90.989 tys. zł.** Na powyższy wynik główny wpływ miały:

- – 96.738 tys. zł za saldo wynikające z dokonanej zapłaty nabycie udziałów własnych od MIRBUD S.A. w kwocie 90.510 tys. zł w celu umorzenia przez Spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o., oraz wypłata dywidendy za rok 2024 przez JHM w kwocie 6.228 tys. zł.
- + 3.907 tys. zł saldo rozliczeń w ramach kredytów i pożyczek, głównie w celu finansowania działalności deweloperskiej,
- -10.698 tys. zł wydatki związane z kosztami odsetek od zobowiązań finansowych,
- +15.000 tys. zł saldo rozliczeń w ramach obligacji, w tym przedterminowy wykup całości obligacji serii E i emisja nowych obligacji serii F,
- -2.451 tys. zł płatności dokonane w związku z umowami kwalifikowanymi jako leasingowe zgodnie z MSSF 16 Leasing z tytułu dzierżawy gruntu przy ulicy Marywilskiej 44 w Warszawie.

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

### **3.3. Zarządzanie zasobami finansowymi**

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

Strategia zarządzania zasobami finansowymi przez Grupę obejmuje:

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

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

W analizowanym okresie 2025 Spółki z GK JHM DEVELOPMENT terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy była w 61% finansowana środkami własnymi.

Finansowanie projektów deweloperskich odbywa się głównie celowymi kredytami bankowymi udzielanymi na konkretne projekty deweloperskie. Zakupy gruntów finansowe są częściowo kapitałem własnym, a częściowo ze środków pochodzących z emisji obligacji.

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

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

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

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

Tabela: Wskaźniki zadłużenia

| Wyszczególnienie                      | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia          | 0,39       | 0,32       |
| Zobowiązania ogółem / Aktywa          |            |            |
| Wskaźnik zadłużenia długoterminowego  | 0,26       | 0,17       |
| Zobowiązania długoterminowe / Aktywa  |            |            |
| Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego | 0,13       | 0,15       |
| Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa |            |            |
| Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego | 0,64       | 0,46       |
| Zobowiązania / Kapitał własny         |            |            |

W 2025 roku wskaźniki zadłużenia uległy zmianie w porównaniu do 2024 roku, jednak ich poziom pozostaje bezpieczny i w pełni kontrolowany, a obserwowane wzrosty wpisują się w strategię rozwoju przedsiębiorstwa. **Wskaźnik ogólnego zadłużenia** wzrósł z 0,32 do 0,39, co oznacza większe wykorzystanie finansowania zewnętrznego, pozwalającego na realizację działań inwestycyjnych oraz wzmacnianie potencjału operacyjnego. Jednocześnie poziom zadłużenia nadal pozostaje umiarkowany i nie stanowi zagrożenia dla stabilności finansowej. Najbardziej widoczny wzrost dotyczył **wskaźnika zadłużenia długoterminowego**, który zwiększył się z 0,17 do 0,26. Zmiana ta wynika z pozyskania stabilnych źródeł finansowania o dłuższym horyzoncie tj. wyemitowanych obligacji serii F, co pozytywnie wpływa na przewidywalność przepływów pieniężnych i ogranicza presję na bieżącą płynność. Jednocześnie **wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego** spadł z 0,15 do 0,13, co potwierdza poprawę struktury zobowiązań oraz mniejsze obciążenie krótkoterminowe. Jest to korzystny sygnał świadczący o rosnącej elastyczności finansowej i lepszym zarządzaniu kapitałem obrotowym. Spadek wskaźnika zadłużenia krótkoterminowego wynika wprost ze spłaty obligacji serii E.

Wzrost **wskaźnika zadłużenia kapitału własnego** z 0,46 do 0,64 odzwierciedla większe wykorzystanie dźwigni finansowej, co przy stabilnych wynikach operacyjnych może wspierać dalszy rozwój i zwiększać efektywność wykorzystania kapitału. Jednocześnie poziom zadłużenia pozostaje na poziomie, który nie ogranicza zdolności kredytowej ani nie wpływa negatywnie na ocenę bezpieczeństwa finansowego.

Podsumowując, zmiany wskaźników zadłużenia w 2025 roku wskazują na świadome i kontrolowane zwiększenie udziału finansowania zewnętrznego, przy jednoczesnej poprawie struktury zobowiązań. Pomimo wzrostu zadłużenia ogólna sytuacja finansowa pozostaje stabilna, a przedsiębiorstwo utrzymuje bezpieczny poziom ryzyka i solidne fundamenty do dalszego rozwoju.

Tabela: Wskaźniki płynności

| Wyszczególnienie                                                                                              | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Wskaźnik płynności bieżącej                                                                                   | 5,58       | 4,91       |
| <i>Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i>                                                         |            |            |
| Wskaźnik przyspieszonej płynności                                                                             | 1,22       | 1,24       |
| <i>(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i> |            |            |
| Wskaźnik płynności środków pieniężnych                                                                        | 0,76       | 0,63       |
| <i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>                                                        |            |            |

W 2025 roku wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT utrzymały się na bardzo wysokim i bezpiecznym poziomie, potwierdzając stabilną sytuację finansową oraz zdolność do terminowego regulowania zobowiązań. **Wskaźnik płynności bieżącej** wzrósł z 4,91 do 5,58, co wynika przede wszystkim z charakterystycznej dla branży deweloperskiej struktury aktywów obrotowych, w której dominują zapasy obejmujące towary, produkty deweloperskie oraz produkty w toku. Dodatkowo na wzrost wskaźnika wpłynął zakup gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, co zwiększyło wartość aktywów obrotowych, a także rozliczenie należności z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w Ostródzie. Istotnym czynnikiem była również wartość odszkodowania związanego ze szkodą majątku Spółki Marywilska 44 po pożarze z 12 maja 2024 roku, ujęta w krótkoterminowych rozliczeniach międzyokresowych. Wszystkie te elementy wzmocniły płynność i potwierdziły bezpieczną pozycję finansową Grupy. **Wskaźnik przyspieszonej płynności** pozostał na stabilnym poziomie, zmieniając się jedynie nieznacznie z 1,24 do 1,22. Tak minimalna zmiana nie wpływa na ocenę płynności, a wartość powyżej 1,0 potwierdza, że Grupa jest w stanie regulować zobowiązania krótkoterminowe bez konieczności upłynniania zapasów. Stabilność tego wskaźnika świadczy o zrównoważonej strukturze aktywów obrotowych oraz efektywnym zarządzaniu kapitałem obrotowym. Pozytywną zmianą jest również wzrost **wskaźnika płynności środków pieniężnych** z 0,63 do 0,76. Wzrost ten nastąpił pomimo nieznacznego spadku stanu środków pieniężnych, co było równoważone zwiększeniem zobowiązań krótkoterminowych, głównie w postaci wyższych wpłat zaliczkowych od nabywców lokali mieszkalnych. Taka struktura zobowiązań jest typowa dla branży deweloperskiej i świadczy o rosnącym zainteresowaniu ofertą Grupy oraz o stabilnym finansowaniu projektów w toku. Podsumowując, wskaźniki płynności Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT w 2025 roku pozostają na bardzo dobrym poziomie, a ich zmiany odzwierciedlają zarówno specyfikę działalności deweloperskiej, jak i skuteczne zarządzanie aktywami



oraz zobowiązaniami. Pomimo naturalnych wahań struktury bilansowej Grupa utrzymuje wysoki poziom bezpieczeństwa finansowego i komfortową zdolność do regulowania zobowiązań bieżących.

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

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

## 4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT

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

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

### 4.1. Segment deweloperski

#### 4.1.1. Charakterystyka działalności segmentu deweloperskiego

Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. jako deweloper realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w 2025 roku obejmowała realizację inwestycji deweloperskich w następujących lokalizacjach:

- o w Skierniewicach (Apartamenty Widok – etap II, Apartamenty Sobieskiego),
- o w Jastrzębiej Górze (Apartamenty Bałtyk) – uzyskano pozwolenie na użytkowanie w 08.2025 r. dla etapu I, trwa budowa etapu II.
- o w Mszczonowie (Nova Dworcowa Apartamenty) – uzyskano pozwolenie na użytkowanie w grudniu 2025 r.
- o w Koninie (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 od początku swojej działalności działała w średniej wielkości miastach Polski centralnej, znajdujących się w sąsiedztwie dużych aglomeracji miejskich oraz wybiórczo w innych rejonach o dużym potencjale, gdzie możliwa jest realizacja atrakcyjnych marż.

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

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

- o ceny powierzchni 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 200-500 mieszkań) realizowane są etapami w miarę osiągania odpowiedniego poziomu sprzedaży. Realizacja kolejnych budynków w prowadzonych inwestycjach rozpoczyna się po osiągnięciu min. 50% poziomu sprzedaży lokali mieszkalnych. Działanie takie zapewnia bezpieczeństwo finansowe działalności przy utrzymaniu właściwej płynności finansowej.

#### 4.1.2. Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach

W 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 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 inwestycji w Mszczonowie, dla której 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                           |
| 22 | ŁOWICZ ul. Medyczna 10                | Wielorodzinne      | 30            | 1 406                 | 30                        | 0                           |
| 23 | ŻYRARDÓW ul. Okrzei III Etap          | Wielorodzinne      | 70            | 3 977                 | 69                        | 1                           |

|       |                                           |                    |       |         |       |     |
|-------|-------------------------------------------|--------------------|-------|---------|-------|-----|
| 24    | BRZYZINY 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. Źródłowa                         | Wielorodzinne      | 180   | 9 727   | 161   | 19  |
| 44    | JASTRZĘBIA GÓRA, Jantarowa Etap 1         | Wielorodzinne      | 164   | 6 364   | 69    | 95  |
| 45    | MSZCZONÓW, Dworcowa 40                    | Wielorodzinne      | 167   | 7702    | 0     | 167 |
| RAZEM |                                           |                    | 5 077 | 272 941 | 4 684 | 393 |

Jednocześnie Spółka na dzień 31.12.2025 roku posiadała w realizacji 5 inwestycji deweloperskich w 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. m<sup>2</sup>.

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                                       |
|    | <b>RAZEM</b>                         |                   | <b>706</b>    | <b>33 033</b>         |                                            |

#### 4.1.3. 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.

#### 4.1.4. Odbiorcy

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

#### 4.1.5. Dostawcy

Spółka nie posiada dostawców w tradycyjnym rozumieniu tego słowa. Spółka współpracuje natomiast z szeregiem podmiotów na polskim rynku przy realizacji projektów deweloperskich. Są to firmy budowlane wykonujące prace budowlane i wykończeniowe, firmy architektoniczne i inżynierskie oraz podmioty wykonujące usługi dodatkowe, np. marketingowe, jak również banki i inne instytucje finansowe udzielające finansowania projektowego. W każdej z ww. działalności funkcjonuje na polskim rynku znaczna konkurencja. Dobór partnerów odbywa się po analizie oferty, doświadczenia i historii dotychczasowej współpracy, z uwzględnieniem warunków rynkowych. Głównym dostawcą usług pozostają podmioty świadczące usługi generalnego wykonawstwa – na cztery realizowane (w budowie) przedsięwzięcia deweloperskie, każde z nich było realizowane przez innego generalnego wykonawcę.

#### 4.1.6. Sezonowości lub cykliczności działalności

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

### 4.2. Segment działalności związanej z najmem nieruchomości inwestycyjnych

#### 4.2.1. Charakterystyka działalności segmentu najmu nieruchomości inwestycyjnych

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

- o Marywilska 44 Sp. z o.o. wiodąca spółka w ramach segmentu

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

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

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

W zakresie najmu powierzchni magazynowo logistycznej Spółka prowadziła działalność w ramach nowoczesnego obiektu położonego w Ostródzie przy trasie S7. Obiekt stanowi 6 hal o łącznej powierzchni użytkowej 56 200 m<sup>2</sup> i powierzchnia najmu 44 341 m<sup>2</sup>.

Na skutek pożaru w dniu 12 maja 2024r. hala Centrum Handlowe MARYWILSKA 44 w Warszawie uległa całkowitemu zniszczeniu. W następstwie tego zdarzenia podjęta została decyzja o zmianie strategii działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych. Efektem zmian była reorganizacja majątku Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. poprzez sprzedaż: nieruchomości w Ostródzie na rzecz Spółki Mirbud S.A., nieruchomości w Starachowicach i Skierniewicach na rzecz Spółki JHM Development S.A. oraz nieruchomości w Rumi na rzecz podmiotu spoza Grupy Kapitałowej MIRBUD.

Obecnie Spółka koncentruje swoją działalność w Parku Handlowym Marywilska 44 oraz Tymczasowym Miasteczku Kontenerowym, gdzie swoją działalność przenieśli kupcy wynajmujący lokale w zniszczonym centrum handlowym. Zarząd Spółki podejmuje działania mające na celu odbudowę zniszczonego centrum handlowego i powrotu do wcześniejszej skali działalności. Posiadane przez Spółkę kompetencje w zakresie komercjalizacji obiektów są obecnie również wykorzystywane przez Spółkę MIRBUD S.A. w zakresie nieruchomości w Ostródzie na zasadach usługi.

#### **Nieruchomości Inwestycyjne w ramach GK JHM DEVELOPMENT S.A.**

##### **Park Handlowy MARYWILSKA 44**

Otwarty w 2017r. Park Handlowy MARYWILSKA 44 oferuje szeroki wybór: butików modowych, artykułów dla domu i ogrodu, a także możliwość spędzenia czasu w strefie rekreacyjno-sportowej. Obiekt dysponuje 16 lokalami handlowymi o powierzchni od 80 m<sup>2</sup> do 2.500 m<sup>2</sup>. W gronie najemców są między innymi: JYSK, Black Red White, ACTION, Rossmann oraz Żabka Polska.

##### **Tymczasowe Miasteczko Kontenerowe**

Otwarte w dniu 31.08.2024r. Tymczasowe Miasteczko Kontenerowe na terenie leżącym na parkingu zniszczonego w wyniku pożaru Centrum Handlowego Marywilska 44 jest wyjściem Spółki naprzeciw oczekiwaniom najemców, którzy w efekcie ww. zdarzenia stracili możliwość kontynuowania swojej działalności

handlowo-usługowej. Miasteczko składa się z około 800 kontenerów, które zostały dopasowane do potrzeb handlowych. W gronie najemców są przede wszystkim byli najemcy Centrum Handlowego Marywilska 44, którym Zarząd Spółki zaproponował preferencyjne warunki najmu do momentu odbudowania docelowego centrum handlowego.

#### **Pawilon Handlowy w Starachowicach**

Pawilon Handlowy w Starachowicach wynajmowany jest w całości na rzecz najemcy prowadzącego sklep pod marką Brico Marche. Na terenie obiektu prowadzony jest sklep z artykułami typu Dom i Ogród. Wewnętrzna Powierzchnia Najmu to 4 071 m<sup>2</sup>. Obiekt obejmuje również ogród/skład zewnętrzny o powierzchni 428 m<sup>2</sup> oraz parking zewnętrzny. Obecnie właścicielem obiektu jest Spółka JHM DEVELOPMENT S.A.

Poza wyżej wymienionymi obiektami handlowymi do nieruchomości inwestycyjnych w GK JHM DEVELOPMENT wg stanu na 31.12.2025r. zaliczane są:

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

#### **4.2.2. Informacje o rynkach zbytu i dostaw**

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

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

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

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

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

#### **4.2.3. Odbiorcy**

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

#### **4.2.4. Dostawcy**

Grupa Kapitałowa JHM DEVELOPMENT w prowadzeniu swojej działalności w zakresie najmu powierzchni komercyjnych korzysta z usług zewnętrznych podmiotów do świadczenia usług utrzymania posiadanych nieruchomości tj. m.in.: usług ochrony, sprzątnia, obsługi technicznej i serwisowej, usług dodatkowych



wspomagających działania marketingowe oraz usług budowlanych. Dzięki wnikliwej analizie, przemyślanej, sprawdzonej i konsekwentnej realizacji udało się wypracować solidną współpracę z dostawcami o ugruntowanej pozycji na rynku, którzy spełniają ściśle określone wymogi stawiane przez Spółkę oraz oferują korzystne warunki cenowe.

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

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

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

#### **4.2.5. Sezonowości lub cykliczności działalności**

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

### **5. ROZWÓJ GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT**

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

#### **5.1. Perspektywy rozwoju działalności deweloperskiej w latach 2026-2028**

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania bank ziemi będący w posiadaniu Spółki obejmuje 35,9 ha terenów, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną. 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. m<sup>2</sup> PUM.

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

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

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

| LP           | Lokalizacja                              | Rodzaj zabudowy | PUM [m <sup>2</sup> ] | 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           |
| 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           |
| <b>Razem</b> |                                          |                 | <b>114 263</b>        | <b>2 530</b>  |

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

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

## 5.2. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w segmencie deweloperskim

W latach 2026 – 2028 Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. będzie kontynuowała realizację inwestycji już

rozpoczętych i sukcesywnie będzie uruchamiać realizację nowych inwestycji deweloperskich zlokalizowanych na zabezpieczonym banku ziemi. Dotyczy to inwestycji w Koninie, Poznaniu, Skierniewicach, Żyrardowie, Mszczonowie, Katowicach, Bydgoszczy i Łodzi. Dla tych lokalizacji obecnie toczą się procedury administracyjne i przygotowywana jest dokumentacja - niezbędne dla uruchomienia realizacji projektu deweloperskiego.

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

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

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

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

### **5.3. Perspektywy rozwoju działalności związanej z najmem nieruchomości inwestycyjnych w latach 2025-2027**

W efekcie pożaru w dniu 12 maja 2024 roku, w którym całkowitemu zniszczeniu uległo kluczowe aktyw Spółki – Centrum Handlowe Marywilska 44 - została podjęta decyzja o zmianie strategii i reorganizacji segmentu najmu nieruchomości inwestycyjnych, w którym kluczową rolę do czasu ww. zdarzenia odgrywała Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. Zgodnie z nowymi założeniami Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. skoncentruje się na działaniach mających na celu w okresie przejściowym kontynuację zapewnienia tymczasowych miejsc handlowych, a docelowo – na odbudowie zniszczonego obiektu i jego pełnej komercjalizacji.

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

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

Kolejnym wyzwaniem w przypadku rozpoczęcia odbudowy jest przeprowadzenie szybkiego i efektywnego procesu komercjalizacji obiektu.

W pierwszym półroczu 2025r. Spółka Marywilska 44 rozpoczęła zawieranie pierwszych umów najmu w nowym obiekcie. Do dnia publikacji sprawozdania zainteresowanie najmem powierzchni w planowanej do odbudowy hali należy ocenić bardzo pozytywnie.

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

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

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

Przychody Spółek z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego osiągnane 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 osiągnane przez Spółkę, jak i całą branżę deweloperską może mieć w szczególności: kształtowanie się wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych takich jak: poziom stopy inflacji, wysokość referencyjnych stóp procentowych, poziom stopy wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych oraz kształtowanie się kursów wymiany walut.

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

Do najważniejszych czynników mogących mieć wpływ na przyszłe wyniki Grupy można zaliczyć :

##### Czynniki wewnętrzne

- kontynuacja i sprawne zakończenie prowadzonych projektów mieszkaniowych (w trakcie budowy) w Skierniewicach, Jastrzębiej Górze, Koninie oraz Żyrardowie, a także uruchamianie nowych projektów,
- sprzedaż produktów deweloperskich zakończonych, ze szczególnym uwzględnieniem tych zakończonych w roku 2025 – w Jastrzębiej Górze oraz Mszczonowie,
- nabywanie nowych nieruchomości z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe i uzyskiwanie decyzji administracyjnych oraz uzgodnień umożliwiających sprawne i efektywne rozpoczynanie procesu budowlanego na tych gruntach,
- wypracowanie wysokiego poziomu marży na realizacji projektów, osiąganego poprzez optymalizację kosztów produkcji, także z wykorzystaniem informatycznego systemu zarządzania.
- uzyskanie wszelkich niezbędnych zgód i pozwoleń oraz finalna decyzja o odbudowanie zniszczonej hali targowej w Kompleksie Handlowym Marywilska 44.

##### Czynniki zewnętrzne

- wpływ działań wojennych na Ukrainie oraz Bliskim Wschodzie – bezpośredni i pośredni na sytuację gospodarczą Polski,

- popyt w budownictwie mieszkaniowym,
- poziom zdolności kredytowej nabywców powiązany z poziomem stóp procentowych kredytów hipotecznych, w tym pozytywny wpływ na rynek mieszkaniowy ewentualnych programów rządowych,
- polityka monetarna (polityka stóp procentowych i jej wpływ na koszt kredytów, w szczególności kredytów hipotecznych),
- kształtowanie się poziomu cen materiałów budowlanych i usług budowlanych,
- sprawność działania organów administracji publicznej,
- stabilność przepisów prawa związanych z uzyskiwaniem decyzji i pozwoleń w zakresie realizacji przedsięwzięć deweloperskich oraz pozostałych zamierzeń inwestycyjnych Grupy,
- dostępność i koszty kredytów inwestycyjnych,
- poziom i warunki konkurencji,
- dostępność gruntów inwestycyjnych umożliwiających realizację zamierzeń deweloperskich,
- polityka rządowa dotycząca budownictwa, w szczególności budownictwa mieszkaniowego, w tym programy pomocy państwa,
- trendy w zakresie preferencji potencjalnych nabywców mieszkań,
- pozyskanie decyzji administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia procesu odbudowy Centrum Handlowego Marywilska, w tym w szczególności uzyskanie pozwolenia na budowę,
- popyt na najem powierzchni handlowych.

## 6. CZYNNIKI RYZYKA

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

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

| Grupa ryzyka                                              | Ryzyko                                                                                                                                                           | Możliwość wystąpienia | Wpływ ryzyka za wynik finansowy | Wpływ ryzyka na kapitał własny |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Ryzyka związane z sytuacją makroekonomiczną               | Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów                                                                                   | wysokie               | średni                          | niski                          |
|                                                           | Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów | wysokie               | średni                          | średni                         |
| Ryzyko związane z płynnością                              | Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej                                                                                                               | niskie                | średni                          | wysoki                         |
| Ryzyka związane z koniunkturą                             | Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce                                                                            | wysokie               | wysoki                          | średni                         |
|                                                           | Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie oraz Bliskim Wschodzie na działalność i wyniki Spółki                                                                 | średnie               | średni                          | średni                         |
|                                                           | Ryzyko związane z wpływem wojny handlowej                                                                                                                        | wysokie               | średni                          | średni                         |
|                                                           | Ryzyko zmiany koniunktury w branży deweloperskiej                                                                                                                | wysokie               | wysoki                          | średni                         |
|                                                           | Ryzyko zmiany koniunktury w branży wynajmu i zarządzanie powierzchnią komercyjną                                                                                 | średnie               | wysoki                          | średni                         |
| Zewnętrzne ryzyka prawne                                  | Ryzyko zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego                                                                                               | średni                | średni                          | średni                         |
|                                                           | Ryzyko niespełnianiem wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości                                             | niskie                | wysoki                          | średni                         |
|                                                           | Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane                          | średnie               | niski                           | niskie                         |
|                                                           | Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska                                                                                  | niskie                | średni                          | średni                         |
| Ryzyka związane z rozwojem                                | Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju                                                                                                                   | średnie               | średni                          | średni                         |
|                                                           | Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi                                                                                                      | wysokie               | średni                          | średni                         |
| Ryzyka związane z działalnością w segmencie deweloperskim | Ryzyko związane z konkurencją w segmencie deweloperskim                                                                                                          | wysokie               | wysoki                          | średni                         |
|                                                           | Ryzyko związane z nabywaniem gruntów                                                                                                                             | średnie               | wysoki                          | średni                         |
|                                                           | Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich                                                                                                            | średnie               | średni                          | średni                         |
|                                                           | Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną                                                                                                                       | średnie               | średni                          | niskie                         |
|                                                           | Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań                                                                                                                                | średnie               | wysoki                          | wysoki                         |
| Ryzyka związane z działalnością w                         | Ryzyko związane z konkurencją w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych                                                                                       | wysokie               | wysoki                          | średni                         |



|                                           |                                                                           |         |        |        |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------|--------|--------|
| segmentu najmu nieruchomości komercyjnych | Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym                 | niskie  | średni | średni |
|                                           | Ryzyko nieuzyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej       | niskie  | wysoki | wysoki |
|                                           | Ryzyko związane z brakiem przedłużenia umów dzierżawy                     | średnie | wysoki | wysoki |
|                                           | Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego Marywilska 44 | średnie | średni | średni |

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.3. Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej

Ryzyko płynności jest to ryzyko polegające na braku możliwości regulowania przez Spółki z Grupy JHM DEVELOPMENT swoich zobowiązań finansowych w terminie ich zapadalności. Celem Grupy jest zapewnienie,



w najwyższym możliwym stopniu, że jej płynność będzie zawsze zachowana na poziomie pozwalającym na regulowanie zobowiązań w terminie ich zapadalności. Grupa podejmuje szereg działań mających na celu utrzymanie adekwatnego poziomu płynnością m.in. poprzez: opracowywanie i cykliczną aktualizację szczegółowych planów krótkoterminowych wpływów i wydatków, opracowywanie planów przepływów gotówkowych w perspektywach: średnio i długo-terminowe, dobór odpowiednich źródeł finansowania na podstawie analizy potrzeb spółki oraz współpraca ze stabilnymi instytucjami finansowymi.

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

Przychody Spółek z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT w całości uzyskiwane są z tytułu prowadzenia działalności na rynku polskim. Dlatego osiągnane 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 osiągnane przez Grupę i całą branżę deweloperską: poziom stopy inflacji, wysokość referencyjnych stóp procentowych, poziom realnej stopy wzrostu wynagrodzeń, poziom wzrostu PKB, poziom stopy bezrobocia, poziom inwestycji, poziom zmiany dochodów gospodarstw domowych, kształtowanie się kursów wymiany walut oraz poziomu deficytu budżetowego.

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

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

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

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

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

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

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

obniżenie wskaźnika komercjalizacji).

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

## **6.6. Ryzyka związane z konfliktem zbrojnym na Bliskim Wschodzie**

Eskalacja 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.

## **6.7. 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 osiągane przez Grupę, przy czym należy pamiętać, że koniunktura branży deweloperskiej charakteryzuje się cyklicznością.

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

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

Wyczerpanie środków przeznaczonych na dofinansowanie kredytów w ramach tego programu wpłynęło w I połowie 2024 roku na ochłodzenie koniunktury w branży deweloperskiej i odczuwalne oczekiwanie na zapowiadany nowy rządowy program „Na start”, dlatego też na liczbę sprzedanych lokali wpływ miało wstrzymanie się klientów z decyzjami zakupowymi, w tym związanymi z dostępnością i kosztami kredytów hipotecznych oraz zapowiedziami wprowadzenia wsparcia rządowego w 2025r. W 2025 roku nie wprowadzono, pomimo zapowiedzi, żadnych nowych programów wspierających zakupu mieszkań na rynku

pierwotnym, ponadto nie przewiduje się tego rodzaju aktywacji 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.

#### **6.8. Ryzyko związane z koniunkturą w branży wynajmu i zarządzania powierzchnią komercyjną**

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

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

#### **6.9. Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego**

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

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

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

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

ryzyko ich uchylenia. Na obszarach, gdzie nie przyjęto miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powstaje dodatkowo ryzyko braku możliwości realizacji zamierzeń Spółki z uwagi na utrudnienia związane z możliwością uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

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

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

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

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

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

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

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

#### **6.12. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska**

Na podstawie obowiązujących przepisów dotyczących ochrony środowiska podmioty, które są właścicielami bądź użytkownikami działek, na których występują niebezpieczne substancje, albo na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, bądź ponieść koszt rekultywacji terenu lub zapłaty kary pieniężnej. W celu zminimalizowania ryzyka naruszenia przepisów ochrony środowiska Spółki przeprowadzają analizy techniczne przyszłych projektów pod kątem

ryzyka związanego z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska. Do dnia sporządzenia sprawozdania Spółki z GK JHM DEVELOPMENT nie były zobowiązane do ponoszenia kosztów rekultywacji terenu, lub zapłaty jakichkolwiek kar administracyjnych z tego tytułu. Niemniej nie można wykluczyć, iż w przyszłości Spółka będzie zobowiązana do poniesienia kosztów rekultywacji terenu, zapłaty kary pieniężnej z tytułu naruszenia przepisów ochrony środowiska, bądź odszkodowań.

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

### **6.13. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju**

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

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

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

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

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

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

### **6.14. Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi**

W celu sfinansowania swojej działalności Grupa zaciąga kredyty inwestycyjne oraz emituje obligacje. Zarząd

Spółka 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.

#### 6.15. Ryzyko związane z konkurencją w segmencie deweloperskim

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

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

**Spółka z rozumą 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.

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

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów handlowych zależy od



możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadawalających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, Spółka nie może zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju. W przypadku wystąpienia takiej okoliczności, Zarząd Spółki dokona odpowiedniej rewizji strategii działalności Spółki.

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

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

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

#### **6.17. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

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

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

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



### 6.18. 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.

### 6.19. 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.

### 6.20. Ryzyko związane z konkurencją w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych

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

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółka prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny

wpływ na działalność, wyniki finansowe, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki. W takiej sytuacji Spółka mogłaby utracić niektórych odbiorców, co ograniczyłoby wielkość oferty i pogorszyłoby pozycję konkurencyjną Spółki. Spółka minimalizuje to ryzyko, poprzez zapewnienie w ramach współpracy szereg korzyści dodatkowych wynikających z współpracy ze Spółką.

#### **6.21. Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym**

Zarząd Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. w reakcji na pożar, który strawił budynek Centrum Hal Targowych MARYWILSKA 44 niezwłocznie podjęła działania mające na celu zorganizowanie miejsc handlowych w tymczasowych kontenerach zlokalizowanych na parkingu obok spalonego Centrum Hal Targowych starając się zapewnić miejsce do pracy dla dotychczasowych najemców Centrum Handlowego Marywilska 44. Działania Spółki ukierunkowane na utrzymanie najemców w miejscu dotychczasowego prowadzenia działalności i jak największe obciążenie powierzchni najmu w odbudowanej hali. Istnieje ryzyko, że ta forma tymczasowej działalności nie zdoła przyciągnąć dostatecznie dużej liczby klientów dokonujących zakupów i w rezultacie, najemcy zrezygnują z dotychczasowej działalności na terenie Tymczasowego Miasteczka Handlowego.

#### **6.22. Ryzyko niezyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej**

W związku z pożarem który miał miejsce w dniu 12 maja 2024r. zniszczeniu uległo Centrum Handlowe Marywilska 44 położone przy ul. Marywilska 44 w Warszawie będące własnością Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. Spalone Centrum było objęte polisą ubezpieczeniową, m.in. od ognia. Istnieje ryzyko odmowy przez Ubezpieczyciela wypłaty odszkodowania lub znacznego zmniejszenia odszkodowania. Do dnia 31.12.2025 roku wydanych zostało sześć kolejnych decyzji o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 97.112 tys. zł. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie zakończyły się jeszcze czynności mające na celu stwierdzenie przyczyn pożaru i nie ma możliwości przewidzenia jak to wpłynie na wypłatę odszkodowania przez Ubezpieczyciela. Odmowa wypłaty środków z polisy wpłynęłaby negatywnie na przyszłe wyniki osiągane przez Spółkę MARYWILSKA 44, co przełoży się na wycenę udziałów w tym podmiocie.

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

#### **6.23. Ryzyko związane z brakiem przedłużenia umów dzierżawy**

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

#### **6.24. Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego Marywilska 44**

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

przywrócenia dawnej skali działalności może przełożyć się negatywnie na sytuację finansową Spółki Marywilska 44 Sp. z o. o.

## **6.25. Ryzyko związane z wpływem wojny handlowej**

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

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

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

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

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

## **7. INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCZKACH I INNYCH INSTRUMENTACH DŁUŻNYCH**

W okresie 2025 roku Spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT korzystały z finansowania kredytami inwestycyjnymi i obrotowymi oraz środkami pozyskanymi z emisji obligacji serii E i F.

### **7.1. Kredyty i pożyczki**

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

W 2025 r. Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. podpisała jedną umowę kredytową na realizację inwestycji deweloperskiej w Żyrardowie.

W 2025 r. Spółka Marywilska Sp. z o.o. nie posiadała żadnych zobowiązań kredytowych.

Podsumowanie informacji o zaciągniętych kredytach i stanie ich wykorzystania na dzień bilansowy zawarte są w tabeli poniżej.

Tabela: Zobowiązania z tytułu kredytów Spółki wg stanu na dzień 31.12.2025r.

| Nazwa jednostki                           | Inwestycja                           | Spółka zobowiązana | Kwota kredytu, pożyczki wg umowy | Kwota pozostała do spłaty – część długoterminowa | Kwota pozostała do spłaty – część krótkoterminowa | Warunki oprocentowania |
|-------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------|
| BANK SPÓŁDZIELCZY                         | BS SIEDZIBA                          | JHM                | 8 823                            | 5 601                                            | 518                                               | WIBOR 3M+marża         |
| mBank                                     | MSZCZONÓW, DWORCOWA                  | JHM                | 34 100                           | 3 519                                            |                                                   | WIBOR 1M+marża         |
| BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI             | SKIERNIEWICE, ARMII KRAJOWEJ ETAP II | JHM                | 42 750                           | 9 811                                            |                                                   | WIBOR 3M+marża         |
| Alior Bank                                | ŻYRARDÓW, WYSPIAŃSKIEGO              | JHM                | 49 532                           |                                                  |                                                   | WIBOR 3M+marża         |
| <b>Razem kredyty i pożyczki Grupa JHM</b> |                                      |                    |                                  | <b>18 931</b>                                    | <b>518</b>                                        |                        |

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. Spółki z GK JHM DEVELOPMENT nie posiadały należności z tytułu udzielonych pożyczek.

## 7.3. Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji

### Obligacje serii E

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

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

Środki z emisji zostały przeznaczone w szczególności na:

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

Po umorzeniu postępowania upadłościowego Hakamore Sp. z o.o. w upadłości w styczniu 2024r. została

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

Oprocentowanie obligacji było zmienne, oparte na stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki były płatne w okresach półrocznych. W dniu płatności odsetek przypadającym na 17.06.2025r., **Emitent dokonał całościowego przedterminowego wykupu łącznej liczby wyemitowanych Obligacji serii E.**

### **Obligacje serii F**

W dniu 02 czerwca 2025 roku Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Skierniewicach 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 był dzień 23.06.2025r.

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

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne w okresach półrocznych. W dniach płatności odsetek przypadających na 20.06.2028r oraz 20.12.2028r., Emitent będzie zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 10% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji. Termin ostatecznego wykupu określono na 20.06.2029r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom

*Tabela: Zobowiązania z tytułu emisji obligacji na dzień 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 | 60 104  | 20.06.2029               | 60 000                | 142                    |
| RAZEM   |                  |         |                          | 60 000                | 142                    |

### **7.4. Poręczenia i gwarancje**

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

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

Zgodnie z warunkami umowy:

- o wynagrodzenie i tytuł udzielonego Zabezpieczenia zostało ustalone na poziomie cen rynkowych stosowanych pomiędzy podmiotami niepowiązanymi w wysokości 0,9% kwoty udzielonego Zabezpieczenia spłaty w stosunku rocznym, bez względu na sposób zabezpieczenia,
- o wynagrodzenie płatne w terminie 30 dni po upływie każdego kwartału,
- o w przypadku zapłaty kwoty zadłużenia względem wierzyciela spółki, spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługuje prawo zwrotu równowartości kwoty zapłaconej w terminie 7 dni od daty wezwania do zwrotu,
- o po upływie 7 dni od daty wezwania spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługiwać będą odsetki ustawowe od kwot niezwróconych w terminie
- o umowa została zawarta na czas nieokreślony.

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

Tabela: Wykaz zobowiązań warunkowych na dzień 31.12.2025r.

| Zobowiązanie udzielone przez spółkę | Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki | Wartość poręczenia   |                     | Termin wygaśnięcia zobowiązania | Tytuł poręczenia                                                                                |
|-------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     |                                        | Stan na 31.12.2025r. | Stan na 31.1.2024r. |                                 |                                                                                                 |
| JHM DEVELOPMENT S.A.                | Marywilska 44 Sp. z o.o.               | 650                  | 650                 | 05.07.2033                      | Poręczenie za zobowiązania spółki Marywilska 44 z tytułu umowy najmu zawartej z Jysk Sp. z o.o. |
| JHM DEVELOPMENT S.A.                | MIRBUD S.A.                            | 97 500               | 97 500              | 27.12.2026                      | Poręczenie majątkowe - Zabezpieczenie limitu kredytu wielocelowego w PKO BP                     |
| <b>RAZEM</b>                        |                                        | <b>98 150</b>        | <b>98 150</b>       |                                 |                                                                                                 |

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

Tabela: Wykaz pozostałych zobowiązań warunkowych na dzień 31.12.2025r.

| Pozostałe zobowiązania warunkowe        | w tys. PLN   |              |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
|                                         | Stan na:     | Stan na:     |
|                                         | 31.09.2025   | 31.12.2024   |
| Z tytułu gwarancji należytego wykonania | 3 776        | 3 776        |
| Z tytułu usunięcia wad i usterek        |              |              |
| Z tytułu zapłaty wierzytelności         |              | 0            |
| <b>RAZEM</b>                            | <b>3 776</b> | <b>3 776</b> |

Na dzień 31.12.2025r. zobowiązania warunkowe dotyczyły udzielonej Spółce JHM DEVELOPMENT gwarancji:

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

## 7.5. Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji

W okresie objętym sprawozdaniem Spółki nie emitowała akcji lub udziałów.



## 8. ZNACZĄCE UMOWY

### 8.1. Umowa ubezpieczenia

Spółki z GK JHM DEVELOPMENT podobnie jak pozostałe spółki z grupy kapitałowej MIRBUD objęte są ochroną ubezpieczeniową na podstawie zawartej w dniu 31.03.2025r. „Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstw od wszystkich ryzyk nr 19/MIRBUD/2025” z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2025r do 31.03.2026r. Na warunkach ww. Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia, Spółka zawiera szczegółowe umowy ubezpieczenia, które bezpośrednio dotyczą jej działalności, w tym umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej oraz umowy ubezpieczenia majątkowego posiadanych nieruchomości.

Jednocześnie Spółka Marywilska 44 zawarła umowę ubezpieczenia nieruchomości:

- Ubezpieczenie mienia i zysku przedsiębiorstw kompleksu handlowego w Warszawie – polisa obowiązuje od 01.04.2025r do 31.03.2026r.
- Ubezpieczenie mienia przedsiębiorstw dla obiektu Tymczasowego Miasteczka Kontenerowego - polisa obowiązuje od 26.10.2025 do 25.10.2026 r.

### 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.

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

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

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

### 8.4. Umowa dzierżawy terenu

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

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

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

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

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

Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A., jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy. Odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych, które są przygotowywane i publikowane przez jednostkę dominującą, zgodnie z zasadami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitenta papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, a także jako emitent papierów wartościowych - obligacji korporacyjnych, notowanych w ramach Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst w oparciu o Regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu (w szczególności Załącznik nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu). Założeniem efektywnego systemu

kontroli wewnętrznej w sprawozdawczości finansowej jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych i raportach okresowych. Sprawozdania finansowe Spółki sporządzane są przez Głównego Księgowego. W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki jednym z podstawowych elementów kontroli jest badanie rocznego sprawozdania finansowego i przegląd półrocznego sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta celem wyrażenia przez niego w opinii i w raporcie, czy sprawozdanie finansowe jest prawidłowe oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia sytuację majątkową i finansową Spółki, jak też jej wynik finansowy. Roczne sprawozdanie finansowe Spółki z opinią biegłego rewidenta przedstawiane jest Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy do zatwierdzenia.

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

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

## 11. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

### 11.1. Akcjonariat Spółki dominującej JHM DEVELOPMENT S.A.

#### 11.1.1. Akcje

Kapitał zakładowy Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 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         |
| <b>RAZEM</b> | <b>69 200 000</b> |                      | <b>173 000 000</b>           |                  |                 |

#### 11.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji

W raportowanym okresie zdarzenia nie wystąpiły.

#### 11.1.3. Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej

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

Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 31.12.2025r.

| Struktura kapitału akcyjnego                                  | MIRBUD S.A. |
|---------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Stan na 31-12-2024</b>                                     |             |
| Posiadane akcje zwykłe                                        | 69 200 000  |
| Posiadane akcje uprzywilejowane                               |             |
| Udział w kapitale                                             | 100,00%     |
| Udział w zysku                                                | 100,00%     |
| Udział w głosach                                              | 100,00%     |
| <b>Stan na 31-12-2025</b>                                     |             |
| Posiadane akcje zwykłe                                        | 69 200 000  |
| Posiadane akcje uprzywilejowane                               |             |
| Udział w kapitale                                             | 100,00%     |
| Udział w zysku                                                | 100,00%     |
| Udział w głosach                                              | 100,00%     |
| <b>Stan na dzień zatwierdzenia sprawozdania do publikacji</b> |             |
| Posiadane akcje zwykłe                                        | 69 200 000  |
| Posiadane akcje uprzywilejowane                               |             |
| Udział w kapitale                                             | 100,00%     |
| Udział w zysku                                                | 100,00%     |
| Udział w głosach                                              | 100,00%     |

#### 11.1.4. Informacja o wypłaconych dywidendach

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 20 maja 2025r. Uchwałą nr 10/2025 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2024 i przeznaczeniu z tego zysku na wypłatę dywidendy kwoty w wysokości 6.228 tys. 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.

W

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

W okresie objętym sprawozdaniem wszystkie akcje Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. znajdowały się w posiadaniu Spółki MIRBUD S.A. i żadna z osób zarządzających oraz nadzorujących nie posiadała bezpośrednio akcji Spółki. Pan Jerzy Mirgos pełniący rolę Wiceprezesa Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień publikacji sprawozdania posiada natomiast 37,93% udział w MIRBUD S.A.

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

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

#### 11.1.7. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu

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

#### 11.1.8. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych

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

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

#### 11.2.1. Skład osobowy Zarządu

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

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

W okresie od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. skład Zarządu nie uległ zmianie. Na moment sporządzania niniejszego sprawozdania skład Zarządu pozostaje bez zmian.

#### 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. Na moment sporządzania niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej pozostaje bez zmian.

#### 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 1.01.2025r. 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             | 2 384             |
| Rada Nadzorcza   | 54                | 51                |
| <b>RAZEM</b>     | <b>3 006</b>      | <b>2 435</b>      |

#### 11.2.5. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi

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

#### 11.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem

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

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

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

W okresie sprawozdawczym zdarzenia w powyższym zakresie nie wystąpiły.

#### 11.6. Pracownicy

Wielkość średniego zatrudnienia w Grupie JHM DEVELOPMENT w okresie od 1.01.2025r. do 31.12.2025r. przedstawia poniższa tabela:

Tabela: Zatrudnienie w GK JHM DEVELOPMENT. (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                     | 39                            | 41                          |
| Pracownicy produkcyjni                        | 0                             | 0                           |
| Osoby współpracujące na umowach kontraktowych | 19                            | 15                          |
| <b>Razem</b>                                  | <b>58</b>                     | <b>56</b>                   |

W Spółkach grupy Kapitałowej nie działają związki zawodowe i nie obowiązują w niej zakładowe układy zbiorowe pracy. 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. Spółki wypełniają wszelkie przewidziane przez przepisy prawa pracy obowiązki pracodawcy wobec zatrudnionych pracowników.

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

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

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

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

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

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

Na podstawie uchwały z dnia 24.07.2025 r. NZW 1/7/2025 w dniu 14.01.2026 r. została zawarta umowa sprzedaży 700.000 sztuk udziałów własnych spółki Marywilka Sp. z o.o. celem ich umorzenia za wynagrodzeniem w wysokości 35.000.000 PLN. W dniu 6.03.2026 r. KRS zarejestrował obniżenie kapitału – na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Spółka Marywilka 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 JHM DEVELOPMENT S.A. 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 16.03.2026 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 dnia 26.03.2026 r. do publikacji dnia 27.03.2026 r.

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