



**JHM DEVELOPMENT S.A.**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI**  
**GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT**  
**ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

---

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

### SPIS TREŚCI

|        |                                                                                                                                     |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | ZASADY SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....                                                                 | 6  |
| 2.     | KLUCZOWE INFORMACJE O GK JHM DEVELOPMENT .....                                                                                      | 6  |
| 2.1.   | Opis Spółki dominującej i przedmiot jej działalności .....                                                                          | 6  |
| 2.1.1. | Podstawowe dane jednostki dominującej .....                                                                                         | 6  |
| 2.1.2. | Przedmiot działalności .....                                                                                                        | 7  |
| 2.2.   | Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD .....                                                                   | 7  |
| 2.3.   | Podmioty zależne .....                                                                                                              | 8  |
| 3.     | SYTUACJA FINANSOWA GK JHM DEVELOPMENT .....                                                                                         | 9  |
| 3.1.   | Wpływ kluczowych czynników i zdarzeń na wynik finansowy w 2024 roku .....                                                           | 9  |
| 3.2.   | Omówienie wybranych pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za 2024 rok .....                                             | 14 |
| 3.2.1. | Sprawozdanie z całkowitych dochodów .....                                                                                           | 14 |
| 3.2.2. | Sytuacja majątkowa .....                                                                                                            | 16 |
| 3.2.3. | Sytuacja płynnościowa .....                                                                                                         | 19 |
| 3.3.   | Zarządzanie zasobami finansowymi .....                                                                                              | 22 |
| 3.4.   | Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników .....   | 24 |
| 4.     | DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT .....                                                                                 | 24 |
| 4.1.   | Segment deweloperski .....                                                                                                          | 24 |
| 4.1.1. | Charakterystyka działalności segmentu deweloperskiego .....                                                                         | 24 |
| 4.1.2. | Informacja o podstawowych produktach, usługach lub towarach .....                                                                   | 25 |
| 4.1.3. | Informacje o rynkach zbytu i dostaw .....                                                                                           | 27 |
| 4.1.4. | Odbiorcy .....                                                                                                                      | 27 |
| 4.1.5. | Dostawcy .....                                                                                                                      | 27 |
| 4.1.6. | Sezonowości lub cykliczności działalności .....                                                                                     | 27 |
| 4.2.   | Segment działalności związanej z najmem nieruchomości inwestycyjnych .....                                                          | 27 |
| 4.2.1. | Charakterystyka działalności segmentu najmu nieruchomości inwestycyjnych .....                                                      | 27 |
| 4.2.2. | Informacje o rynkach zbytu i dostaw .....                                                                                           | 29 |
| 4.2.3. | Odbiorcy .....                                                                                                                      | 29 |
| 4.2.4. | Dostawcy .....                                                                                                                      | 30 |
| 4.2.5. | Sezonowości lub cykliczności działalności .....                                                                                     | 30 |
| 5.     | ROZWÓJ GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT .....                                                                                      | 30 |
| 5.1.   | Perspektywy rozwoju działalności deweloperskiej w latach 2025-2027 .....                                                            | 30 |
| 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 .....                           | 32 |
| 5.4.   | Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w segmencie działalności związanej z najmem nieruchomości inwestycyjnych ..... | 33 |

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

|                                                                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.5. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju oraz bieżącej działalności Spółki.....                                                     | 34 |
| 6. CZYNNIKI RYZYKA.....                                                                                                                                                     | 35 |
| 6.1. Ryzyko związane z wahaniami kursów walut i zmianami stopy procentowej kredytów .....                                                                                   | 36 |
| 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.....                                                                             | 37 |
| 6.5. Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki.....                                                                                         | 37 |
| 6.6. Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej.....                                                                                                             | 38 |
| 6.7. Ryzyko związane z koniunkturą w branży wynajmu i zarządzania powierzchnią komercyjną.....                                                                              | 39 |
| 6.8. Ryzyko związane ze zmianami przepisów prawa, w szczególności prawa podatkowego .....                                                                                   | 39 |
| 6.9. Ryzyko związane z brakiem spełniania wymogów prawnych przewidzianych do rozpoczęcia inwestycji oraz ze stanem prawnym nieruchomości .....                              | 40 |
| 6.10. Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane.....                          | 40 |
| 6.11. Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska .....                                                                                 | 41 |
| 6.12. Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju .....                                                                                                                  | 41 |
| 6.13. Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi.....                                                                                                      | 42 |
| 6.14. Ryzyko związane z konkurencją w segmencie deweloperskim .....                                                                                                         | 42 |
| 6.15. Ryzyko związane z nabywaniem gruntów pod nowe projekty deweloperskie oraz projekty inwestycji pod wynajem powierzchni komercyjnej.....                                | 43 |
| 6.16. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich .....                                                                                                           | 43 |
| 6.17. Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.....                                                                                                                       | 44 |
| 6.18. Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań .....                                                                                                                               | 44 |
| 6.19. Ryzyko związane z konkurencją w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych .....                                                                                      | 45 |
| 6.20. Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym.....                                                                                                        | 45 |
| 6.21. Ryzyko nieuzyskania wypłaty odszkodowania z polisy ubezpieczeniowej .....                                                                                             | 45 |
| 6.22. Ryzyko związane z brakiem przedłużenia umów dzierżawy .....                                                                                                           | 46 |
| 6.23. Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego Marywilska 44 .....                                                                                       | 46 |
| 7. INFORMACJE O KREDYTACH, POŻYCZKACH I INNYCH INSTRUMENTACH DŁUŻNYCH .....                                                                                                 | 46 |
| 7.1. Kredyty i pożyczki.....                                                                                                                                                | 46 |
| 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 .....                                                                                                                      | 51 |
| 8. ZNACZĄCE UMOWY .....                                                                                                                                                     | 51 |
| 8.1. Umowa ubezpieczenia .....                                                                                                                                              | 51 |

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

|                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 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 .....                                                                                                                                                                                      | 53 |
| 11.1.1. Akcje .....                                                                                                                                                                                                                             | 53 |
| 11.1.2. Informacje o nabyciu i sprzedaży akcji.....                                                                                                                                                                                             | 53 |
| 11.1.3. Kapitał zakładowy w spółce akcyjnej.....                                                                                                                                                                                                | 54 |
| 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 .....                                                                                                             | 55 |
| 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.....                                                                                                                                                                                                      | 56 |
| 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. .... | 56 |
| 11.2.4. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących .....                                                                                                                                                                                 | 57 |
| 11.2.5. Umowy zawarte pomiędzy spółką a osobami zarządzającymi.....                                                                                                                                                                             | 57 |
| 11.3. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem .....                                                                                                                                                                        | 57 |
| 11.4. Informacje o akcjach pracowniczych i ograniczeniach przenoszenia prawa własności papierów wartościowych .....                                                                                                                             | 57 |
| 11.5. Wszelkie ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych oraz wszelkie ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadające na akcje Spółki.....                                                       | 57 |
| 11.6. Pracownicy.....                                                                                                                                                                                                                           | 57 |
| 11.7. Informacje dotyczące umów z podmiotami uprawnionymi do badania sprawozdań finansowych.....                                                                                                                                                | 58 |
| 11.8. Informacje o postępowaniach toczących się przed Sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....                                                                                        | 58 |
| 11.9. Zdarzenia i umowy zawarte po dniu, na który sporządzono sprawozdanie finansowe, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe .....                                                                                       | 58 |
| 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 2023r. zostały przekształcone tak, jakby JHM DEVELOPMENT S.A. był podmiotem dominującym w stosunku do Marywilska 44 Sp. z o.o. od dnia 01.01.2023r.

## 2. KLUCZOWE INFORMACJE O GK JHM DEVELOPMENT

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

#### 2.1.1. Podstawowe dane jednostki dominującej



|                      |                                                                                  |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Nazwa                | <b>JHM DEVELOPMENT S.A.</b>                                                      |
| 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) 833-61-28                                                               |
| Fax:                 | +48 (46) 833-61-28                                                               |
| Pocztą elektroniczną | <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.

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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 obowiązkowi informacyjnemu 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 niemieskalnych.
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

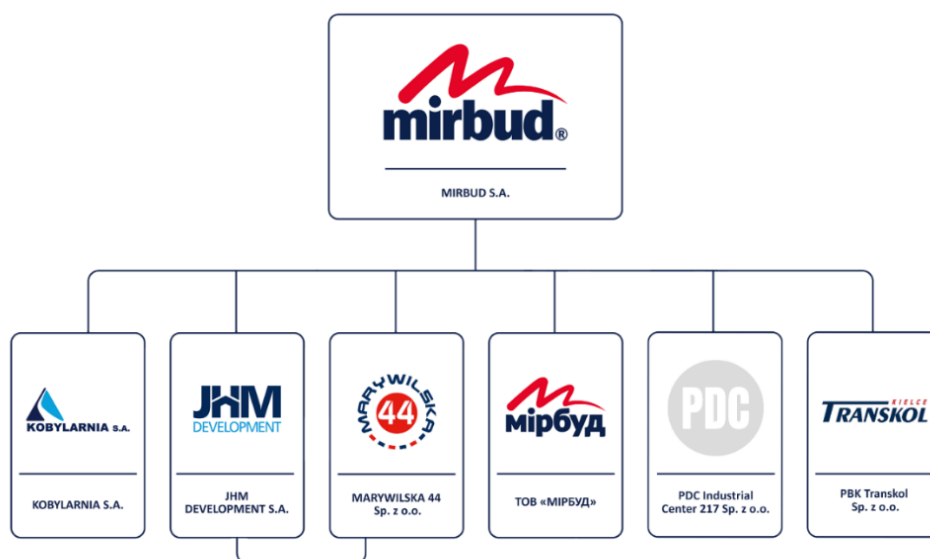
### 2.2. Struktura powiązań kapitałowych w Grupie Kapitałowej MIRBUD

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

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

- MIRBUD S.A. (budownictwo kubaturowe, obiekty użyteczności publicznej i in.),
- JHM DEVELOPMENT S.A. (działalność deweloperska),
- MARYWILSKA 44 sp. z o.o. (wynajem powierzchni komercyjnych),
- KOBYLARNIA S.A. (inżynieria i budownictwo dróg i mostów),
- PDC Industrial 217 Sp. z o.o. (wynajem powierzchni komercyjnych),
- Transkol Sp. z o.o. (budownictwo specjalistyczne).

*Schemat: Struktura Grupy Kapitałowej MIRBUD na dzień 31.12.2024 r.*



### 2.3. 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                       |
| Poczta elektroniczna | sekretariat@marywilska44.waw.pl         |
| Strona internetowa   | www.marywilska44.waw.pl                 |

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

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
- 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 jest 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 dzień 31 grudnia 2024r. udział Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. w kapitale Spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o. wynosił 42,54% (Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. posiadała 1 339 800 udziałów na ogólną liczbę 3 150 000 wyemitowanych udziałów spółki MARYWILSKA 44 Sp. z o.o.), a jednocześnie Spółka posiadała 59,68% udziału w zyskach i głosach. Pozostałe 40,32% udziałów w zyskach i głosach należało do Spółki MIRBUD S.A. Rozbieżność pomiędzy strukturą udziałową, a podziałem udziałów w głosach i zyskach wynika z posiada przez Spółkę Marywilska 44 Sp. z o. o. 905.100 udziałów własnych, które na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie zostały jeszcze umorzone.

Spółka koncentruje swoją działalność operacyjną w segmencie najmu powierzchni komercyjnych. Od początku istnienia kluczowym aktywem Spółki było Centrum Handlowe Marywilska 44. W kolejnych latach Spółka zwiększała skalę działalności poprzez zakup kolejnych nieruchomości inwestycyjnych w Ostródzie, Starachowicach oraz Rumii. 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:



## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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 jedyne 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 2024 roku**

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.*)

#### **Działalność deweloperska**

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

- utrzymywanie się relatywnie wysokiego poziomu sprzedaży na pierwotnym rynku mieszkaniowym wynikający ze zrealizowanych wniosków kredytowych zakończonego w styczniu 2024r. rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2%”,
- wysoki poziom stóp procentowych w warunkach utrzymującej się wysokiej inflacji oraz pośrednie skutki prowadzonych w Ukrainie działań wojennych wywołanych przez Federację Rosyjską,

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

- oddanie do użytkowania w 2024 roku nowych inwestycji deweloperskich w Katowicach (Mikusińskiego), Łodzi (Smugowa) i Skierniewicach (Armii Krajowej Etap I) obejmujących łącznie 367 lokali mieszkalnych i usługowych.
- Wysoka wartość sprzedaży – przekazania lokali mieszkalnych w zrealizowanych inwestycjach – łącznie Spółka przekazała 581 lokali mieszkalnych.
- 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 2024 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 bardzo szybko rozprzestrzenił się na znaczną część budynku. Na skutek pożaru doszło do zawalenia się dachu hali oraz poważnego uszkodzenia konstrukcji budynku.

W dniu 13 maja 2024 r. roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy (dalej: PINB) po dokonaniu oględzin stanu technicznego budynku po pożarze wydał decyzję w przedmiocie zakazu użytkowania hali. Zgodnie z decyzją PINB nakładającą na Spółkę obowiązek sporządzenia ekspertyzy w zakresie stanu technicznego obiektu po pożarze, Spółka zleciła wykonanie opracowania zespołowi ekspertów z branży budowlano-konstrukcyjnej. W wyniku oględzin miejsca zdarzenia, biegli i rzeczoznawcy stwierdzili uszkodzenie wszystkich elementów konstrukcji hali oraz infrastruktury energetycznej zlokalizowanej w obiekcie. W opracowanej ekspertyzie uznano, że stan obiektu zagraża bezpieczeństwu ludzi i mienia – budynek grozi zawaleniem.

PINB po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego, mając na uwadze wniosek Spółki oraz zły stan techniczny hali targowej wydał w dniu 11 czerwca 2024 roku decyzję nr II WT/407/204 nakazującą Spółce dokonanie rozbiórki obiektu z wyłączeniem części biurowej. W dniu 30 listopada 2024 roku Spółka zakończyła prace rozbiórkowe obiektu. Na dzień 31.12.2024 roku trwały prace porządkowe związane z wywozem i zagospodarowaniem materiałów porzecznych oraz uporządkowaniem i uprzątnięciem terenu.

W dniu 13 maja 2024 roku Prokuratura Okręgowa Warszawa – Praga w Warszawie postanowiła o wszczęciu śledztwa w sprawie spowodowania, w dniu 12 maja 2024 roku przy ul. Marywilskiej 44 w Warszawie, w nieustalony sposób zdarzenia zagrażającego mieniu w wielkich rozmiarach. W dniu 23 maja 2025r. śledztwo zostało przejęte przez Prokuraturę Krajową (dalej: Prokuratura). Czynności śledztwa prowadzone są w celu ustalenia okoliczności zdarzenia, w tym przyczyny pożaru oraz jego skutków to jest łącznego rozmiaru szkody i kręgu osób pokrzywdzonych. Spółka bezpośrednio po zdarzeniu jak i w trakcie 2024 roku pozostawała do dyspozycji służb prowadzących śledztwo. W dniu 28 listopada 2024 roku Prokuratura poinformowała o zakończeniu oględzin pogorzeliska Centrum Handlowego Marywilska 44, które trwały od 30 lipca 2024 roku. Po zakończeniu oględzin, ani do dnia dzisiejszego Spółka nie otrzymała informacji o prawdopodobnych przyczynach pożaru.

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

W dniu 17 marca 2025 roku na platformie społecznościowej „X” pojawiły się wypowiedzi czołowych polskich polityków, którzy powołując się na informacje prokuratury litewskiej ws. podpalenia sklepu na terenie tego kraju wskazali, że pożar Centrum Handlowego Marywilska 44 może być również wynikiem podpalenia na zlecenie Rosji. **W tym samym dniu rzecznik prokuratury Krajowej Przemysław Nowak poinformował: „Ani mężczyzna zatrzymany przez litewskie służby, ani zatrzymany w Polsce Aleksander H. nie mają zarzutu podpalenia hali przy Marywilskiej 44 w Warszawie”.** Jednocześnie w mediach pojawiły się kolejne informacje o tym, że agencja informacyjna Reuters, zdementowała wcześniejsze informacje o możliwym zaangażowaniu Rosji w podpalenie hali targowej w Polsce.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki nie posiada informacji odnośnie przyczyn pożaru – badaniem tej kwestii zajmuje się zespół specjalistów powołany przez Prokuraturę.

Na skutek pożaru hali poszkodowanych zostało około kilkaset kupców, którzy tracili swoje miejsca pracy i towar. Spółka wychodząc naprzeciw oczekiwaniom kupców, którzy stracili możliwość kontynuowania swojej działalności handlowo-usługowej, 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 Zarząd Spółki zaproponował 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 z powodzeniem przyciąga klientów z terenu całej Warszawy i okolic.

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

### Polisa ubezpieczeniowa

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

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

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

Obecnie trwa proces likwidacji szkody przez Ubezpieczyciela. Do dnia 31.12.2024 roku wydane zostały trzy

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

kolejne decyzje o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 38 000 tys. zł. Środki te zostały już przez Spółkę Marywilska 44 otrzymane. W dniu 7 marca 2025 roku ubezpieczyciel podjął decyzję o wypłacie kolejnej zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w wysokości 27 000 tys. zł. Do dnia sporządzenia sprawozdania środki te nie zostały jeszcze przed Spółkę otrzymane.

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

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

### **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: Wyzdierżawiający). Na skutek pożaru, w związku ze znaczącym ograniczeniem możliwości prowadzenia działalności na terenach objętych dzierżawą, Spółka zwróciła się z wnioskiem do Wyzdierżawiających o czasową obniżkę czynszu. Wyzdierżawiający wyraził zgodę na okresową obniżkę czynszu proporcjonalną do spadku dochodu generowanego z nieruchomości. Warunki obniżki czynszu zostały uregulowane w stosownych aneksach do umów dzierżawy.

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

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

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

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

- sprzedaż Spółce MIRBUD S.A. nieruchomości inwestycyjnej położonej w Ostródzie przy ul. Grunwaldzkiej 55 obejmującej hale o łącznej pow. 56.724 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem pod działalność magazynowo – logistyczną oraz sprzedaż 20 800 sztuk udziałów w Spółce PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

- sprzedaż Spółce JHM DEVELOPMENT S.A. pawilonu handlowego położonego w Starachowicach przy ul. Radomskiej 10 oraz lokalu usługowego położonego w Skierniewicach przy ul. Reymonta 31,
- sprzedaż do podmiotu z poza grupy kapitałowej nieruchomości inwestycyjnej położonej w Rumi przy ul. Dębogórskiej 132,

Ponadto dokonano całkowitej spłaty zadłużenia kredytowego Spółki Marywilska 44 oraz podjęte zostały działania mające na celu zmniejszenie wysokości kapitałów własnych Spółki, w tym:

- nabycie przez Spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o. udziałów w kapitale zakładowym w celu ich umorzenia, w tym:
  - ✓ w dniu 17 lipca 2024 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. podjęło Uchwałę nr 2/7/2024 w sprawie wyrażenia zgody na nabycie przez Spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o. od Spółki MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach 905.100 udziałów w kapitale zakładowym Marywilska 44 Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 45.255 tys. zł w celu ich umorzenia, za wynagrodzeniem w wysokości 90.510 tys. zł.
  - ✓ w dniu 22 lipca 2024 roku zgodnie z zawartą umową, Spółka dokonała zakupu 905.100 udziałów własnych od Spółki MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach o łącznej wartości nominalnej 45.255 tys. zł w celu ich umorzenia, za wynagrodzeniem w wysokości 90.510 tys. zł.
  - ✓ w dniu 18 grudnia 2024 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. podjęło Uchwałę nr 1/12/2024 w sprawie wyrażenia zgody na nabycie przez Spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o. od Spółki MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach kolejnych 905.100 udziałów w kapitale zakładowym Marywilska 44 Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 45.255 tys. zł w celu ich umorzenia, za wynagrodzeniem w wysokości 90.510 tys. zł.
  - ✓ Do dnia zatwierdzenia publikacji niniejszego sprawozdania nie została zawarta przez Spółkę umowa zakupu od Spółki MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach 905.100 udziałów zgodnie z uchwałą NZW nr 1/12/2024.
  - ✓ Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania obniżony kapitał zakładowy nie został zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym.
- wypłaty dywidendy z zysku netto za 2023 rok oraz kapitału zapasowego, utworzonego z zysku zatrzymanego z lat ubiegłych w łącznej kwocie 24 885 tys. PLN. Jako dzień dywidendy ustalono 12 lipca 2024r., a wypłata dywidendy została zrealizowana w dniu 19 lipca 2024 roku.

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

### 3.2. Omówienie wybranych pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za 2024 rok

#### 3.2.1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Strukturę przychodów ze sprzedaży oraz rentowności wg segmentów działalności Grupy w 2024 roku w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku przedstawiają poniższe tabele:

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

| Wyszczególnienie                                          | 01.01.-31.12.2024 | Struktura sprzedaży | 01.01.-31.12.2023 | Struktura sprzedaży |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| Działalność deweloperska                                  | 268 756           | 89%                 | 202 984           | 77%                 |
| Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej | 32 247            | 11%                 | 61 517            | 23%                 |
| Działalność pozostała                                     | 476               | 0%                  | -                 | 0%                  |
| <b>RAZEM</b>                                              | <b>301 479</b>    | <b>100%</b>         | <b>264 501</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 89% 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 11% udział w strukturze przychodów grupy i są związane z przychodami generowanymi przez nieruchomości inwestycyjne, w tym przed wszystkim: kompleks handlowy Marywilska 44 i obiekt handlowo usługowy w Starachowicach.

Wyższy poziom przychodów ze sprzedaży w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku jest głównie efektem wzrost ilości sprzedanych lokali mieszkalnych i garaży. W 2024 roku sprzedano i przekazano 581 lokali mieszkalnych i 444 garaży w porównaniu do sprzedaży 416 lokali mieszkalnych i 299 garaży w analogicznym okresie poprzedniego roku. Jest to rekordowa liczba sprzedanych lokali w historii działalności Spółki.

Spadek przychodów w segmencie najmu nieruchomości wynika ze znacznego zmniejszenia skali działalności. Wpływ na spadek skali działalności segmentu miała przede wszystkim utrata 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.-31.12.2024 | Rentowność sprzedaży | 01.01.-31.12.2023 | Rentowność sprzedaży |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| Działalność deweloperska                                  | 84 416            | 31%                  | 49 677            | 24%                  |
| Działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnej | 13 886            | 43%                  | 37 639            | 61%                  |
| Działalność pozostała                                     | 36                | 8%                   | -                 | -                    |
| <b>RAZEM</b>                                              | <b>98 338</b>     | <b>33%</b>           | <b>87 316</b>     | <b>33%</b>           |



## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

W 2024 roku Spółka odnotowała istotny wzrost rentowności w segmencie deweloperskim o +7 p.p., przy jednoczesnym wzroście wolumenu przychodów co przełożyło się na osiągnięcie 84.416 tys. zł marży na działalności deweloperskiej co stanowi wzrost o +34.739 tys. zł w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku.

Spadek marży w ujęciu kwotowym na działalności związanej z najmem nieruchomości wynika bezpośrednio ze zmniejszeniem skali działalności segmentu.

Powyższe czynniki przełożyły się na osiągnięcie wyniku na sprzedaży na poziomie 98.338 tys. zł, co stanowi wzrost o +11.022 tys. zł w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku.

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

| Wyszczególnienie                                                    | 01.01.-<br>31.12.2024 | 01.01.-<br>31.12.2023 | Zmiana<br>w tys. zł | Zmiana<br>w % |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|---------------|
| Przychody ze sprzedaży                                              | 301 479               | 264 501               | 36 978              | 14%           |
| <b>Zysk na sprzedaży</b>                                            | <b>98 338</b>         | <b>87 316</b>         | <b>11 022</b>       | <b>13%</b>    |
| <i>Wynik na pozostałej działalności operacyjnej i inwestycyjnej</i> | -60 862               | -24 345               | -36 517             | 150%          |
| <b>Zysk operacyjny EBIT</b>                                         | <b>37 476</b>         | <b>62 971</b>         | <b>-25 494</b>      | <b>-40%</b>   |
| <i>Wynik na działalności finansowej</i>                             | -9 430                | -28 001               | 18 572              | -66%          |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>                                    | <b>28 047</b>         | <b>34 969</b>         | <b>-6 922</b>       | <b>-20%</b>   |
| <i>Podatek dochodowy</i>                                            | -5 769                | -8 204                | 2 435               | -30%          |
| <b>Zysk netto</b>                                                   | <b>22 277</b>         | <b>26 765</b>         | <b>-4 487</b>       | <b>-17%</b>   |

W 2024 roku Grupa zrealizowała wynik na pozostałej działalności operacyjnej i inwestycyjnej w wysokości -60.862 tys. zł co przełożyło się na osiągnięcie zysku operacyjnego EBIT na poziomie 37.476 tys. zł tj. -36.517 tys. zł mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku, co spowodowane było głównie wpływem zdarzeń o charakterze jednorazowym.

Wpływ na ujemny wynik z pozostałej działalności operacyjnej miały:

- -131.942 tys. zł wartość godziwa zlikwidowanego majątku całkowicie zniszczonego w wyniku pożaru w dniu 12 maja 2024 roku – *zdarzenie o charakterze jednorazowym*,
- -24.350 tys. zł koszty sprzedaży i ogólnego zarządu,
- -2.175 tys. zł wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych – *zdarzenie o charakterze jednorazowym*,
- +110.028 tys. Zł rozpoznanie przychodów z tytułu odszkodowania w związku ze szkodą na majątku Spółki. Wartość odszkodowania została przyjęta na podstawie szacunku całkowitej wartości odszkodowania należnego Spółce w oparciu o obowiązującą polisę ubezpieczeniową – *zdarzenie o charakterze jednorazowym*,
- -12.423 tys. zł pozostałe, głównie związane z usuwaniem skutków pożaru oraz dodatkowym wyposażeniem miasteczka kontenerowego, kosztami remontów i modernizacji nieruchomości inwestycyjnych, utrzymaniem gotowych lokali oraz kosztami związanymi z przekazaniem wybudowanej infrastruktury podmiotom trzecim.

Grupa odnotowała również stratę na działalności finansowej -9.430 tys. zł oraz ujęła -5.769 tys. zł podatku dochodowego, co przełożyło się na osiągnięcie zysku netto w wysokości 22.277 tys. zł o -4.487 tys. zł mniej niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Niższa starta na działalności finansowej w stosunku do analogicznego okresu ubiegłego roku (+18.572 tys. zł) związana jest głównie z:

- -9.168 tys. zł odpisem wartości udziałów w spółce HAKAMORE Sp. z o. o. w 2023 roku – *zdarzenie jednorazowe, które nie wystąpiło w 2024 roku,*
- -7.324 tys. zł niższymi kosztami odsetek od zobowiązań z tytułu umów leasingowych w związku z obniżeniem czynszu dzierżawnego, który od momentu obniżki w całości stanowi koszt amortyzacji,
- -2.229 tys. zł niższymi kosztami odsetek od kredytów i obligacji, w efekcie zmniejszenia zadłużenia oraz spadkiem kosztów finansowania.

### 3.2.2. Sytuacja majątkowa

Tabela: Wybrane pozycje aktywów Grupy wg stanu na dzień 31 grudnia 2024r. i 31 grudnia 2023r.

| Wyszczególnienie                                                                                                                                                 | 31.12.2024     | 31.12.2023     | Zmiana<br>w tys. zł | Zmiana<br>w % |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------|---------------|
| <b>Aktywa trwałe, w tym:</b>                                                                                                                                     | <b>220 477</b> | <b>540 694</b> | <b>-320 216</b>     | <b>-59%</b>   |
| Rzeczowe aktywa trwałe                                                                                                                                           | 32 344         | 13 352         | 18 992              | 142%          |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                                                                                                       | 176 236        | 511 853        | -335 617            | -66%          |
| Wartości niematerialne                                                                                                                                           | 25             | 174            | -150                | -86%          |
| Aktywa finansowe długoterminowe<br>(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów)  | 0              | 10 630         | -10 630             | -100%         |
| Długoterminowe należności handlowe i pozostałe                                                                                                                   | 975            | 2 102          | -1 127              | -54%          |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                                                                                  | 10 898         | 2 583          | 8 315               | 322%          |
| <b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>                                                                                                                                   | <b>553 441</b> | <b>459 250</b> | <b>94 191</b>       | <b>21%</b>    |
| Zapasy                                                                                                                                                           | 341 294        | 358 659        | -17 366             | -5%           |
| Bieżące należności z tytułu podatku dochodowego                                                                                                                  | 0              | 0              | 0                   | -             |
| Należności handlowe i pozostałe należności                                                                                                                       | 68 518         | 16 910         | 51 607              | 305%          |
| Aktywa finansowe krótkoterminowe<br>(z wyłączeniem należności handlowych, aktywów wycenianych metodą praw własności oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) | 0              | 35 173         | -35 173             | -100%         |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                                                                                                               | 71 083         | 47 554         | 23 528              | 49%           |
| Inne aktywa obrotowe gdziekolwiek nie sklasyfikowane<br>(w tym rozliczenia międzyokresowe)                                                                       | 72 547         | 953            | 71 594              | 7512%         |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                                                                                                                                              | <b>773 918</b> | <b>999 943</b> | <b>-226 025</b>     | <b>-23%</b>   |

Powyższa tabela przedstawia wartości i zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych aktywów Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT. W 2024 roku odnotowano spadek wartości aktywów o -226.025 tys. zł, tj. -23%.

Najważniejsze zmiany w strukturze aktywów dotyczą:



## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

- -335.617 tys. zł spadku wartości nieruchomości inwestycyjnych, głównie w efekcie:
  - sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych Spółki będących następstwem decyzji o zmianie strategii działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych,
  - likwidacji majątku zniszczonego na skutek pożaru w dniu 12 maja 2024r.,
  - zmiana wartości godziwej aktywa użytkowanego na podstawie długoterminowych umów dzierżawy nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44 w wyniku obniżki czynszu dzierżawnego,
- -35.173 tys. zł zmniejszenia wartości pozycji aktywa finansowe krótkoterminowe. Istotną pozycję w aktywach Spółki do końca 2023 roku stanowiły wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych przez HAKAMORE Sp. z o. o. W dniu 31 stycznia 2024r. Spółka otrzymała spłatę wierzytelności.
- -10.630 tys. zł spadku wartości pozycji aktywa finansowe długoterminowe związany jest ze sprzedażą udziałów w Spółce PDC Industrial Center 217 Sp. z o.o. oraz likwidacją Spółki Hakamore Sp. z o.o.
- -17.366 tys. zł spadku wartości pozycji zapasy, w tym:
  - W kategorii Towary (obejmującej wartość gruntów i udziałów w gruntach nabytych na cele działalności deweloperskiej) nastąpił wzrost o +48.321 tys. zł – co świadczy o powiększeniu banku ziemi Spółki pod przyszłe inwestycje deweloperskie. Dominującym czynnikiem wzrostu wartości zapasów był zakup nieruchomości w Łodzi przy ulicy Wróblewskiego „EC2” oraz zakup nieruchomości w Bydgoszczy przy ul. Toruńskiej,
  - W kategorii Produkty deweloperskie (obejmującej wartość gotowych lokali) nastąpił spadek wartości o -53.940 tys. zł przede wszystkim w efekcie zrealizowanej sprzedaży lokali w trakcie 2024 roku,
  - W kategorii Półprodukty i produkty w toku nastąpiło obniżenie wartości o -11.747 tys. zł, co jest wynikiem zakończenia realizacji inwestycji deweloperskich w Skierniewicach, Katowicach i w Łodzi i przekwalifikowaniu mieszkań wybudowanych w ramach tych inwestycji do pozycji Produkty Deweloperskie.
- +71.594 tys. zł wzrostu wartości pozostałych aktywów obrotowych to przede wszystkim rozpoznana należność z tytułu niewypłaconej części odszkodowania z tytułu szkody w wyniku pożaru Centrum Handlowego Marywilska 44 w dniu 12 maja 2024 roku,
- +50 480 tys. zł wzrostu wartości pozycji należności handlowe i pozostałe (*tęcznie długoci krótkoterminowych*) w związku z uzgodnionymi warunkami rozliczenia transakcji sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w Ostródzie, zmniejszenie stanu zaliczek na dostawy oraz zwolnieniem kaucji gwarancyjnych,
- +18.992 tys. zł zwiększenia wartości środków trwałych, w tym głównie związane z organizacją Tymczasowego Miasteczka Kontenerowego - zakup 782 szt. kontenerów handlowych,
- +8.315 tys. zł wzrostu wartości aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w efekcie rozpoznania straty podatkowej, głównie poniesionej przez Spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o., która będzie podlegała rozliczeniu w przyszłych okresach.

Tabela: Wybrane pozycje pasywów wg stanu na dzień 31 grudnia 2024r. i 31 grudnia 2023r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

| Wyszczególnienie                                                                                                      | 31.12.2024     | 31.12.2023     | Zmiana<br>w tys. zł | Zmiana<br>w % |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------------|---------------|
| <b>Kapitał własny</b>                                                                                                 | <b>528 956</b> | <b>616 333</b> | <b>-87 377</b>      | <b>-14%</b>   |
| <b>Długoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:</b>                                                  | <b>132 304</b> | <b>236 984</b> | <b>-104 680</b>     | <b>-44%</b>   |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                                      | 15 661         | 12 287         | 3 374               | 27%           |
| Pozostałe rezerwy na zobowiązania długoterminowe                                                                      | 48             | 31             | 17                  | 55%           |
| Długoterminowe zobowiązania finansowe<br>(z wyłączeniem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałe zobowiązania)       | 111 985        | 209 477        | -97 492             | -47%          |
| Długoterminowe zobowiązania handlowe i pozostałe                                                                      | 4 610          | 15 189         | -10 578             | -70%          |
| <b>Krótkoterminowe zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:</b>                                                 | <b>112 659</b> | <b>146 627</b> | <b>-33 968</b>      | <b>-23%</b>   |
| Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe                                                                               | 779            | 1 847          | -1 068              | -58%          |
| Krótkoterminowe zobowiązania finansowe<br>(z wyłączeniem rezerw, zobowiązań handlowych i pozostałe zobowiązania)      | 49 936         | 23 639         | 26 297              | 111%          |
| Zobowiązania handlowe i pozostałe                                                                                     | 54 953         | 118 007        | -63 054             | -53%          |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                                                                             | 6 863          | 1 730          | 5 134               | 297%          |
| Inne zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe<br>gdzie indziej nie sklasyfikowane<br>(w tym rozliczenia międzyokresowe) | 127            | 1 403          | -1 276              | -91%          |
| <b>PASYWA RAZEM</b>                                                                                                   | <b>773 918</b> | <b>999 943</b> | <b>-226 025</b>     | <b>-23%</b>   |

Powyższa tabela przedstawia wartości i zmiany w poszczególnych pozycjach bilansowych pasywów Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT. W 2024 roku odnotowano spadek wartości pasywów Grupy o -226.025 tys. zł, tj. -23%.

Najważniejsze zmiany w strukturze pasywów dotyczą:

- 87.377 tys. zł obniżenia kapitałów własnych, głównie związane z nabyciem przez Spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o. 905.100 udziałów własnych celem ich dalszego umorzenia, wypłata przez Spółki dywidendy oraz wpływu bieżącego wyniku netto,
- 73.632 tys. zł spadku zobowiązań handlowych (*łącznie długo- i krótkoterminowych*) w efekcie sprzedaży produktów deweloperskich w 2024 roku i związanym z tym rozliczeniem zaliczkowych wpłat w poprzednich okresach sprawozdawczych oraz zwrotu kaucji wynikających z zakończonych umów najmu powierzchni komercyjnych przede wszystkim w zniszczonym w wyniku pożaru Centrum Handlowym Marywilska 44, częściowo zrekompensowane otrzymanymi kaucjami z tytułu umów najmu powierzchni w Tymczasowym Miasteczku Kontenerowym,
- 71.195 tys. zł spadku wartości zobowiązań finansowych (*łącznie długo- i krótkoterminowych*), głównie w efekcie:
  - 36.101 tys. zł zmiany wartości zobowiązania z tytułu leasingu na podstawie długoterminowych umów dzierżawy nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Marywilskiej 44

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

w wyniku obniżki czynszu dzierżawnego oraz spłaty zobowiązań wynikających z użytkowania gruntu w 2024 roku,

- -31.187 tys. zł zmniejszenia sald posiadanych przez Grupę kredytów,
- -5.000 tys. zł obligatoryjnego częściowego wykupu obligacji serii E wyemitowanych przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. (w terminach zgodnych z warunkami emisji obligacji),
- +5.134 tys. zł wzrost zobowiązań z tytułu podatku dochodowego w związku z różnicą wartości zaliczek na podatek dochodowy zapłaconych w trakcie roku przez Spółkę JHM DEVELOPMENT S.A. (spółka realizuje je w formule zaliczek uproszczonych) i rzeczywistej wartości zobowiązania z tytułu podatku dochodowego.

### 3.2.3. Sytuacja płynnościowa

Poniższa tabela przedstawia wartości rachunku przepływów pieniężnych w 2024r. w porównaniu do pozycji tego rachunku za rok 2023.

*Tabela: Wybrane pozycje rachunku przepływów pieniężnych wg stanu na 31 grudnia 2024r. i 31 grudnia 2023r.*

| Wyszczególnienie                                                | od 01.01.2024 do<br>31.12.2024 | od 01.01.2023 do<br>31.12.2023 |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>                                | <b>28 047</b>                  | <b>34 969</b>                  |
| Amortyzacja                                                     | 2 718                          | 682                            |
| Zysk / strata z tytułu różnic kursowych                         | -5                             | -360                           |
| Zysk / strata na działalności inwestycyjnej                     | 138 816                        | 4 037                          |
| Koszty finansowania zewnętrznego                                | 9 462                          | 28 464                         |
| Zmiana stanu zobowiązań z wyłączeniem zobowiązań finansowych    | -39 300                        | -16 703                        |
| Zmiana stanu należności                                         | -50 313                        | -3 357                         |
| Zmiana stanu zapasów                                            | 17 366                         | 19 550                         |
| Zmiana stanu rezerw                                             | -1 051                         | 1 380                          |
| Zysk / strata z innych instrumentów finansowych                 | 0                              | 9 170                          |
| Inne zmiany w kapitale obrotowym                                | -69 903                        | 906                            |
| <b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>              | <b>35 836</b>                  | <b>78 738</b>                  |
| Zapłacony podatek dochodowy                                     | -5 577                         | -5 112                         |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>        | <b>30 259</b>                  | <b>73 626</b>                  |
| Sprzedaż rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych | 0                              | 48                             |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych  | -20 451                        | -256                           |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych                           | 162 738                        | 0                              |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnych                            | 0                              | 0                              |
| Sprzedaż aktywów finansowych                                    | 9 693                          | 0                              |
| Nabycie aktywów finansowych                                     | 0                              | -9 675                         |
| Otrzymane dywidendy i odsetki                                   | 0                              | 1 264                          |
| Pozostałe wpływy z działalności inwestycyjnej                   | 712                            | 2 251                          |

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

|                                                                                        |                 |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Pozostałe wydatki związane z działalnością inwestycyjną                                | 5               | 0              |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                             | <b>152 696</b>  | <b>-6 368</b>  |
| Wpływy od akcjonariuszy                                                                | 0               | 0              |
| Wpłaty na rzecz właścicieli                                                            | -109 898        | 0              |
| Zaciągnięcie zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów                                   | 25 622          | 79 711         |
| Spłaty zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów                                         | -56 809         | -90 811        |
| Spłaty zobowiązań z tytułu leasingu                                                    | -3 881          | -5 301         |
| Wpływ z tytułu emisji instrumentów dłużnych                                            | 0               | 0              |
| Wydatki na wykup instrumentów dłużnych                                                 | -5 000          | -12 070        |
| Spłaty pozostałych zobowiązań finansowych                                              | 0               | 0              |
| Odsetki zapłacone i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia                         | -9 462          | -28 464        |
| Pozostałe wpływy finansowe                                                             | 0               | 0              |
| <b>Środki pieniężne z działalności finansowej</b>                                      | <b>-159 427</b> | <b>-56 936</b> |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu                                  | 47 554          | 37 232         |
| <b>Zwiększenia (zmniejszenia) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>   | <b>23 528</b>   | <b>10 322</b>  |
| Wpływ zmiany kursów walut na środki pieniężne wyrażone w walutach obcych               | 0               | 0              |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>                                               | <b>71 083</b>   | <b>47 554</b>  |
| <i>w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty o ograniczonej możliwości dysponowania</i> | <i>50 663</i>   | <i>21 981</i>  |

W 2024r. Grupa odnotowała wzrost poziomu gotówki o +23.528 tys. zł, do kwoty 71.083 tys. zł.

#### **Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej**

W 2024 r. wynik gotówkowy na działalności operacyjnej Grupy wyniósł **+30.259 tys. zł**. Na powyższy wynik główny wpływ miały:

- +28.047 tys. zł zysk z działalności przed opodatkowaniem,
- +2.718 tys. zł korekta przepływów z działalności o pozycje kosztowe niegenerujące przepływu gotówki – amortyzacja,
- +138 816 tys. zł korekta straty na działalności inwestycyjnej, w tym głównie:
  - +131.942 tys. zł wartość zlikwidowanej nieruchomości inwestycyjnej całkowicie zniszczonej w wyniku pożaru w dniu 12 maja 2024,
  - +2.175 tys. zł wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych,
  - +3.881 tys. zł płatności dokonane w związku z umowami kwalifikowanymi jako leasingowe zgodnie z MSSF 16 Leasing (*reklas do działalności finansowej*)
- +9.462 tys. zł korekta o koszty finansowania zewnętrznego obejmujące zarówno koszty odsetkowe od spłacanych kredytów inwestycyjnych, jak i koszty odsetkowe leasingu finansowego
- -39.300 tys. zł zmniejszenie salda zobowiązań, głównie w efekcie: sprzedaży lokali w 2024 roku i związanym z tym rozliczeniem zaliczkowych wpłat w poprzednich okresach sprawozdawczych oraz zwrotu kaucji wynikających z zakończonych umów najmu powierzchni komercyjnych (łącznie -73.632 tys.

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

zł), zrekompensowane spłatą wierzytelności z tytułu obligacji wyemitowanych przez HAKAMORE Sp. z o. o. w styczniu 2024 roku (+35.173 tys. zł)

- -50.313 tys. zł zwiększenie salda należności w związku z uzgodnionymi warunkami rozliczenia transakcji sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w Ostródzie, częściowo zrekompensowane zmniejszeniem stanu zaliczek na dostawy oraz zwolnieniem kaucji gwarancyjnych,
- +17.366 tys. zł zmniejszenie stanu zapasów w efekcie sprzedaży gotowych mieszkań, częściowo zrekompensowane wartością zakupionych gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie,
- -69.903 tys. zł wpływ innych zmian w kapitale obrotowym to przede wszystkim wartość niewypłaconej części odszkodowania z tytułu szkody w wyniku pożaru Centrum Handlowego Marywilska 44 który miał miejsce w dniu 12 maja 2024 roku,
- -5.577 tys. zł zapłacony podatek dochodowy.

### Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej

W 2024 r. saldo przepływów z działalności inwestycyjnej Grupy wyniosło **+152.696 tys. zł**. Powyższy wynik obejmował:

- +162.738 tys. zł sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych Grupy będących następstwem decyzji o zmianie strategii działalności Grupy Kapitałowej MIRBUD w zakresie zarządzania segmentem wynajmu nieruchomości komercyjnych,
- +9.693 tys. zł sprzedaż udziałów 20 800 udziałów w spółce PDC Industrial Center 217 Sp. z o. o.,
- -20.451 tys. zł wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych związane głównie z organizacją Tymczasowego Miasteczka Kontenerowego.

### Środki pieniężne netto z działalności finansowej

W 2024r. saldo przepływów z działalności finansowej Grupy wyniosło **-159.427 tys. zł**. Na powyższy wynik główny wpływ miały:

- -90.510 tys. zł nabycie udziałów własnych w celu umorzenia przez Spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o.,
- -31.187 tys. zł saldo rozliczeń w ramach kredytów i pożyczek, w tym głównie całkowita spłata zadłużenia przez Spółkę Marywilska 44 Sp. z o.o. oraz bieżące rozliczenia w ramach finansowania działalności deweloperskiej,
- -19.388 tys. zł wypłata dywidend,
- -9.462 tys. zł wydatki związane z kosztami odsetek od zobowiązań finansowych,
- -5.000 tys. zł obligatoryjny częściowy wykupu obligacji serii E (w terminach zgodnych z warunkami emisji obligacji),
- -3.881 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 2024 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 roku 2024 Spółki z GK JHM DEVELOPMENT terminowo regulowały swoje zobowiązania. Działalność Grupy była w 68,3% 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.



## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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

Tabela: Wskaźniki zadłużenia

| Wyszczególnienie                                                                      | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia<br><i>Zobowiązania ogółem / Aktywa</i>                   | 0,32       | 0,38       |
| Wskaźnik zadłużenia długoterminowego<br><i>Zobowiązania długoterminowe / Aktywa</i>   | 0,17       | 0,24       |
| Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego<br><i>Zobowiązania krótkoterminowe / Aktywa</i> | 0,15       | 0,15       |
| Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego<br><i>Zobowiązania / Kapitał własny</i>         | 0,46       | 0,62       |

Wskaźniki zadłużenia Grupy na koniec 2024 w porównaniu do poprzedniego roku uległy poprawie i w dalszym ciągu utrzymują się na bezpiecznym poziomie, co pozwala na dalsze zwiększanie skali działalności.

Tabela: Wskaźniki płynności

| Wyszczególnienie                                                                                                                                   | 31.12.2024 | 31.12.2023 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Wskaźnik płynności bieżącej<br><i>Aktywa obrotowe / Zobowiązania krótkoterminowe</i>                                                               | 4,91       | 3,13       |
| Wskaźnik przyspieszonej płynności<br><i>(Aktywa obrotowe - Zapasy - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe) / Zobowiązania krótkoterminowe</i> | 1,24       | 0,68       |
| Wskaźnik płynności środków pieniężnych<br><i>Środki pieniężne / Zobowiązania krótkoterminowe</i>                                                   | 0,63       | 0,32       |

Grupa Kapitałowa JHM DEVELOPMENT ma wysoki wskaźnik płynności bieżącej ze względu na wielkość zapasów, które stanowią głównie *Towary*, *Produkty deweloperskie* i *Produkty w toku* związane z działalnością deweloperską, co jest charakterystyczne dla branży w jakiej działa Grupa. Wskaźnik ten uległ wzrostowi z poziomu 3,13 do poziomu 4,91 głównie na skutek zakupu gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, pozostając na wysokim, bezpiecznym poziomie. Dodatkowo wpływ na wzrost wskaźnika miały ujęte na dzień 31.12.2024 roku należności z tytułu rozliczenia sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w Ostródzie oraz wartość niewypłaconego, a wykazanego w przychodach odszkodowania z tytułu szkody na majątku Spółki Marywilska 44 w wyniku pożaru w dniu 12 maja 2024 roku ujęta w pozycji krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Wskaźnik przyspieszonej płynności wzrósł do poziomu 1,24, a wskaźnik płynności środków pieniężnych wzrósł do poziomu 0,63. Poprawa tych wskaźników wynika ze wzrostu stanu środków pieniężnych, przy jednoczesnym obniżeniu stanu krótkoterminowych zobowiązań handlowych, na skutek wysokiego poziomu sprzedaży produktów deweloperskich.



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

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

## 4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ JHM DEVELOPMENT

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

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

### 4.1. Segment deweloperski

#### 4.1.1. Charakterystyka działalności segmentu deweloperskiego

Spółka JHM DEVELOPMENT jako deweloper realizuje przede wszystkim obiekty o przeznaczeniu mieszkaniowym. Działalność deweloperska Spółki w 2024 roku obejmowała realizację inwestycji deweloperskich

w następujących lokalizacjach:

- w Katowicach (Apartamenty Mikusińskiego),
- w Skierniewicach (Apartamenty Widok – etapy I i II),
- w Łodzi (Helenów Park),
- w Jastrzębiej Górze (Apartamenty Bałtyk),
- w Mszczonowie (Nova Dworcowa Apartamenty).

W trakcie 2024 roku zakończono realizację trzech z wymienionych powyżej inwestycji – w Katowicach, Skierniewicach (etap I) i Łodzi.

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 oraz Koninie).

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

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

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

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

Spółka realizuje projekty małe i średnie jednorazowo. Projekty duże (ponad 200-300 mieszkań) realizowane są

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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 2024 roku sprzedaż gotowych lokali mieszkalnych prowadzona była w 9 lokalizacjach i dotyczyła 16 zrealizowanych inwestycji. Inwestycje w Katowicach, Skierniewicach i Łodzi zostały oddane do użytkowania w trakcie 2024 roku. Pozostałe inwestycje to obiekty zakończone w latach ubiegłych.

Spółka w 2024 roku sprzedała, na podstawie umów przenoszących własność zawartych w formie aktu notarialnego, 581 lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych i domów jednorodzinnych. Na dzień 31 grudnia 2024r. Spółka posiadała do sprzedaży 305 gotowych lokali mieszkalnych.

Na dzień 31 grudnia 2024r. w tych inwestycjach Spółka posiadała podpisane i aktywne 26 umów deweloperskich i 35 umów rezerwacyjnych.

Szczegółowe zestawienie wszystkich projektów inwestycyjnych zrealizowanych (uzyskane pozwolenie na użytkowanie) do dnia 31 grudnia 2024r. przedstawia poniższa tabela:

*Tabela. Wykaz projektów deweloperskich zrealizowanych do dnia 31.12.2024r.*

| LP | Lokalizacja                         | Rodzaj inwestycji  | Liczba lokali | Powierzchnia PUM [m2] | Liczba lokali sprzedanych | Liczba lokali do sprzedania |
|----|-------------------------------------|--------------------|---------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1  | BRZEZINY ul. Głowackiego            | Wielorodzinne      | 128           | 6 933                 | 128                       | -                           |
| 2  | ŻYRARDÓW ul. Hulki Laskowskiego     | Wielorodzinne      | 83            | 4 409                 | 83                        | -                           |
| 3  | RUMIA ul. Dębogórska Etap I         | Wielorodzinne      | 244           | 12 987                | 244                       | -                           |
| 4  | SKIERNIEWICE ul. Trzcńska           | Wielorodzinne      | 159           | 8 552                 | 159                       | -                           |
| 5  | RAWA MAZOWIECKA ul. Solidarności    | Wielorodzinne      | 32            | 1 790                 | 32                        | -                           |
| 6  | RAWA MAZOWIECKA ul. Kazimierza Wlk. | Wielorodzinne      | 34            | 1 858                 | 34                        | -                           |
| 7  | HEL ul. Steyera                     | Apartamenty        | 106           | 3 496                 | 106                       | -                           |
| 8  | BEŁCHATÓW ul. Hubala                | Wielorodzinne      | 125           | 6 550                 | 125                       | -                           |
| 9  | SKIERNIEWICE ul. Rawska             | Wielorodzinne      | 172           | 9 034                 | 172                       | -                           |
| 10 | RAWA MAZOWIECKA ul. Katowicka       | Domy jednorodzinne | 73            | 10 503                | 73                        | -                           |
| 11 | RUMIA ul. Jagiełły/Bony             | Domy jednorodzinne | 3             | 486                   | 3                         | -                           |
| 12 | ŻYRARDÓW ul. Okrzei I Etap          | Wielorodzinne      | 88            | 4 316                 | 88                        | -                           |
| 13 | KONIN ul. Beryłowa Etap I           | Wielorodzinne      | 144           | 7 384                 | 143                       | 1                           |
| 14 | ŁOWICZ ul. Medyczna 12              | Wielorodzinne      | 25            | 1 383                 | 25                        | -                           |
| 15 | KONIN ul. Beryłowa Etap II          | Wielorodzinne      | 144           | 7 389                 | 144                       | -                           |
| 16 | KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap I     | Wielorodzinne      | 208           | 11 116                | 208                       | -                           |
| 17 | ŁOWICZ ul. Bonifraterska            | Wielorodzinne      | 25            | 1 398                 | 25                        | -                           |

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

|              |                                           |                    |              |                |              |            |
|--------------|-------------------------------------------|--------------------|--------------|----------------|--------------|------------|
| 18           | RUMIA ul. Dębogórska Etap II              | Wielorodzinne      | 237          | 11 987         | 237          | -          |
| 19           | SKIERNIEWICE ul. Kopernika                | Wielorodzinne      | 34           | 1 787          | 34           | -          |
| 20           | BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 2     | Wielorodzinne      | 56           | 2 838          | 56           | -          |
| 21           | ŻYRARDÓW ul. Okrzei II Etap               | Wielorodzinne      | 34           | 1 933          | 34           | -          |
| 22           | ŁOWICZ ul. Medyczna 10                    | Wielorodzinne      | 30           | 1 406          | 30           | -          |
| 23           | ŻYRARDÓW ul. Okrzei III Etap              | Wielorodzinne      | 70           | 3 977          | 69           | 1          |
| 24           | BRZEZINY ul. Kard. St. Wyszyńskiego 4 i 6 | Wielorodzinne      | 72           | 4 129          | 72           | -          |
| 25           | SKIERNIEWICE, ul. Reymonta                | Wielorodzinne      | 212          | 11 748         | 212          | -          |
| 26           | RUMIA, ul. Dębogórska Etap III            | Wielorodzinne      | 74           | 3 541          | 74           | -          |
| 27           | KONIN, ul. Beryłowa, Etap III             | Wielorodzinne      | 122          | 5 998          | 122          | -          |
| 28           | KATOWICE, ul. Pułaskiego Etap II          | Wielorodzinne      | 116          | 7 081          | 116          | -          |
| 29           | ŻYRARDÓW ul. Ks. J. Popiełuszki           | Wielorodzinne      | 98           | 4 838          | 98           | -          |
| 30           | KONIN ul. Beryłowa Etap IV                | Wielorodzinne      | 122          | 5 998          | 122          | -          |
| 31           | ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap I i II       | Domy jednorodzinne | 40           | 6 750          | 40           | -          |
| 32           | ŁÓDŹ ul. Jugosłowiańska Etap III          | Domy jednorodzinne | 41           | 6 617          | 40           | 1          |
| 33           | KONIN ul. Beryłowa Etap V                 | Wielorodzinne      | 55           | 2 829          | 55           | -          |
| 34           | SOCHACZEW ul. Żeromskiego                 | Wielorodzinne      | 27           | 1 499          | 27           | -          |
| 35           | BYDGOSZCZ ul. Fordońska                   | Wielorodzinne      | 311          | 15 493         | 243          | 68         |
| 36           | GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap I            | Wielorodzinne      | 108          | 5 756          | 105          | 3          |
| 37           | ŻYRARDÓW ul. Legionów Polskich            | Wielorodzinne      | 179          | 9 330          | 163          | 16         |
| 38           | ZAKOPANE ul. Szymony                      | Wielorodzinne      | 241          | 8 722          | 201          | 40         |
| 39           | BYDGOSZCZ ul. Bohaterów Kragujewca        | Wielorodzinne      | 119          | 6 449          | 95           | 24         |
| 40           | GDAŃSK ul. Wielkopolska Etap II           | Wielorodzinne      | 188          | 9 659          | 134          | 54         |
| 41           | KATOWICE, ul. Mikusińskiego               | Wielorodzinne      | 43           | 2 466          | 26           | 17         |
| 42           | SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap I    | Wielorodzinne      | 144          | 6 733          | 106          | 38         |
| 43           | ŁÓDŹ ul. Źródłowa                         | Wielorodzinne      | 180          | 9 727          | 138          | 42         |
| <b>RAZEM</b> |                                           |                    | <b>4 746</b> | <b>258 875</b> | <b>4 441</b> | <b>305</b> |

Jednocześnie Spółka na koniec 2024 roku posiadała w realizacji i sprzedaży 4 inwestycje deweloperskie w Mszczonowie, Jastrzębiej Górze (etapy I i II) i Skierniewicach, gdzie łącznie realizowanych jest 641 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 27,6 tys. m<sup>2</sup>.

Na dzień 31 grudnia 2024r. w tych inwestycjach Spółka posiadała podpisane i aktywne 103 umowy deweloperskie i 11 umów rezerwacyjnych.

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

*Tabela: Wykaz projektów deweloperskich w trakcie realizacji na dzień 31.12.2024r.*

| LP           | Lokalizacja                             | Powierzchnia działki [ha] | Rodzaj zabudowy | Powierzchnia PUM [m2] | Liczba lokali |
|--------------|-----------------------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------------|---------------|
| 1            | JASTRZĘBIA GÓRA, ul. Jantarowa Etap I   | 0,8726                    | apartamenty     | 6 364                 | 164           |
| 2            | JASTRZĘBIA GÓRA, ul. Jantarowa Etap II  | 0,4416                    | apartamenty     | 4 099                 | 110           |
| 3            | SKIERNIEWICE ul. Armii Krajowej Etap II | 0,7624                    | wielorodzinna   | 9 277                 | 200           |
| 4            | MSZCZONÓW, ul. Dworcowa                 | 0,7366                    | wielorodzinna   | 7 819                 | 167           |
| <b>RAZEM</b> |                                         | <b>2,8132</b>             |                 | <b>27 559</b>         | <b>641</b>    |

### 4.1.3. Informacje o rynkach zbytu i dostaw

Spółka prowadzi działalność gospodarczą jedynie na terytorium Polski.

### 4.1.4. Odbiorcy

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

### 4.1.5. Dostawcy

Spółka nie posiada dostawców w tradycyjnym rozumieniu tego słowa. Spółka współpracuje natomiast z szeregiem podmiotów na polskim rynku przy realizacji projektów deweloperskich. Są to firmy budowlane wykonujące prace budowlane i wykończeniowe, firmy architektoniczne i inżynierskie oraz podmioty wykonujące usługi dodatkowe, np. marketingowe, jak również banki i inne instytucje finansowe udzielające finansowania projektowego. W każdej z ww. działalności funkcjonuje na polskim rynku znaczna konkurencja. Dobór partnerów odbywa się po analizie oferty, doświadczenia i historii dotychczasowej współpracy, z uwzględnieniem warunków rynkowych. Głównym dostawcą usług pozostają podmioty świadczące usługi generalnego wykonawstwa – na trzy 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 2024 roku działalność związana z najmem nieruchomości inwestycyjnych prowadzona była przez dwie Spółki:

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

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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 wchodzi: 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 obejmując 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 Rumii 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 Rumii 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, ROMAX, ACTION, Rossmann oraz Żabka Polska.

#### **Tymczasowe Miasteczko Kontenerowe**

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

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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**

Nabyty przez Grupę w 2021r. Pawilon Handlowy w Starachowicach wynajmowany jest w całości na rzecz najemcy prowadzącego sklep pod marką BricoMarche. 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 31.12.2024r. 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 Skierniewicach przy ulicy Sobieskiego,
- 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 2024r. 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, Rumii 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 oraz lokalem usługowym w Skierniewicach.

### **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. Najemcy powierzchni w obiektach Grupy reprezentują 14 narodowości, co bezpośrednio przekłada się na różnorodność i atrakcyjność oferty handlowej w wynajmowanych obiektach.



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

Przy wyborze dostawców wyżej wymienionych usług przedstawiciele Grupy przeprowadzają negocjacje handlowe na dostawy poszczególnych usług oraz zakupu materiałów i usług niezbędnych do prowadzenia działalności. 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 2025-2027

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



## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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 33,3 ha terenów, przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną oraz komercyjną. W celu uzupełnienia banku ziemi Spółka systematycznie poszukuje nowych terenów pod zabudowę wielorodzinną w lokalizacjach zgodnych z wieloletnią strategią rozwoju.

Na lata 2025 – 2027 planuje rozpoczęcie realizacji kolejnych 14 projektów inwestycyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i o charakterze apartamentowym, w sumie 2 715 lokali o powierzchni użytkowej 135,8 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 lata 2025-2027*

| LP           | Lokalizacja                                               | Powierzchnia działki [ha] | Rodzaj zabudowy        | PUM [m <sup>2</sup> ] | Liczba lokali |
|--------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|---------------|
| 1            | SKIERNIEWICE ul. Sobieskiego<br>(rozpoczęcie marzec 2025) | 0,2071                    | wielorodzinno-usługowa | 4 590                 | 74            |
| 2            | KONIN ul. Nefrytowa                                       | 0,8497                    | wielorodzinna          | 7 537                 | 165           |
| 3            | ŻYRARDÓW, ul. Wyspiańskiego                               | 0,5307                    | wielorodzinna          | 7 861                 | 161           |
| 4            | ŁÓDŹ ul. Harcerska                                        | 0,8537                    | wielorodzinna          | 8 141                 | 175           |
| 5            | POZNAŃ ul. Smoluchowskiego - I Etap                       | 1,3219                    | wielorodzinna          | 14 371                | 258           |
| 6            | POZNAŃ ul. Smoluchowskiego - II Etap                      | 0,4364                    | wielorodzinna          | 6 320                 | 121           |
| 7            | SKIERNIEWICE, ul. Nowobielańska                           | 0,6929                    | wielorodzinna          | 7 500                 | 144           |
| 8            | KATOWICE ul. Piaskowa                                     | 1,1438                    | wielorodzinna          | 13 800                | 300           |
| 9            | ŁÓDŹ ul. Ślaska - Etap I                                  | 2,1492*                   | wielorodzinna          | 10 900                | 228           |
| 10           | BYDGOSZCZ ul. Toruńska - Etap I                           | 1,4123*                   | wielorodzinna          | 8 717                 | 213           |
| 11           | KONIN ul. Orłąt Lwowskich                                 | 1,1260                    | wielorodzinno-usługowa | 10 154                | 215           |
| 12           | ŁÓDŹ - EC 2 - Etap I                                      | 17,6359*                  | wielorodzinna          | 17 135                | 286           |
| 13           | Mszczonów ul. Olchowa                                     | 0,6557                    | wielorodzinna          | 6 200                 | 124           |
| 14           | Skierniewice, ul. Mszczonowska                            | 1,1425                    | wielorodzinna          | 12 579                | 251           |
| <b>RAZEM</b> |                                                           | <b>30,1578</b>            |                        | <b>135 804</b>        | <b>2 715</b>  |

\*powierzchnia działki uwzględnia etapy przewidziane do realizacji po 2027 roku

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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

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

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

W latach 2025 – 2027 Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. będzie kontynuowała realizację inwestycji wymienionych powyżej 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 aktywum 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.

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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. W styczniu 2025 roku nastąpiło uzgodnienia projektu planu, który został wyłożony do publicznego wglądu do dnia 28 lutego 2025 roku. Następnie w dniu 14 marca 2025 roku minął wyznaczony termin na składanie uwag do projektu planu do Prezydenta m.st. Warszawy. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania procedura uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie została zakończona. Spółka prowadzi też prace nad koncepcją odbudowy nowego Centrum i przygotowaniem właściwej dokumentacji projektowej niezbędnej dla uzyskania pozwolenia na budowę.

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

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

Podczas spotkania przedstawiono szczegóły dotyczące podziału powierzchni handlowej w tym na strefy tematyczne, które pozwolą na lepsze dostosowanie oferty do klientów i ułatwią poruszanie się po obiekcie. Dzięki ścisłej współpracy z Najemcami, nowy projekt uwzględnia m.in. optymalne rozmieszczenie lokali czy komfortowe dla Klientów ciągi komunikacyjne pozwalające na intuicyjne poruszanie się po Centrum.

Najważniejszym punktem spotkania było omówienie procesu komercjalizacji nowego obiektu. W pierwszym kwartale 2025r. rozpoczęły się pierwsze indywidualne spotkania z Najemcami, które mają na celu pozyskanie deklaracji w zakresie zawarcia umów najmu w nowym obiekcie. Pierwszeństwo w wyborze lokali będą mieli przedsiębiorcy, którzy po pożarze wznowili działalność i działają w Tymczasowym Miasteczku Handlowym MARYWILSKA 44. Dopiero po wyczerpaniu potrzeb tej grupy rozpocznie się kolejny etap komercjalizacji, otwarty dla innych przedsiębiorców zainteresowanych prowadzeniem działalności w nowym kompleksie.

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

Zarządu 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 i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego realizację inwestycji o funkcji handlu wielkopowierzchniowego.

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

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

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

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

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

##### Czynniki wewnętrzne

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

##### Czynniki zewnętrzne

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

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

- 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 uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz uzyskanie pozwolenia na budowę,
- popyt na najem powierzchni handlowych.

Po dniu 24 lutego 2022 roku, na skutek agresji zbrojnej Rosji na Ukrainę, Unia Europejska i NATO wprowadziły szereg pakietów sankcji gospodarczych na Rosję. Sankcje te, a także odpływ pracowników budowlanych z Ukrainy do ojczyzny, mają bezpośredni wpływ na dostępność materiałów budowlanych i siły roboczej w branży budowlanej. Procesy te w przyszłości mogą przełożyć się bezpośrednio na wzrost kosztów budowy i ceny lokali mieszkalnych na rynku.

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

### 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               | średnie                         | niskie                         |
|                                             | Ryzyko związane z ograniczeniami w polityce kredytowej banków, w szczególności w zakresie udzielania kredytów dla kupujących lokale mieszkalne i dla deweloperów | wysokie               | średni                          | średni                         |
| Ryzyko związane z płynnością                | Ryzyko związane z utrzymaniem płynności finansowej                                                                                                               | niskie                | średnie                         | wysokie                        |
| Ryzyka związane z koniunkturą               | Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną i koniunkturą gospodarczą w Polsce                                                                            | wysokie               | wysokie                         | średni                         |
|                                             | Ryzyko związane z wpływem wojny w Ukrainie na działalność i wyniki Spółki                                                                                        | średnie               | średnie                         | średnie                        |
|                                             | Ryzyko zmiany koniunktury w branży deweloperskiej                                                                                                                | wysokie               | wysokie                         | 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                                                                                  | niskie                | wysokie                         | średni                         |

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

|                                                                                     |                                                                                                                                         |         |         |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|
|                                                                                     | oraz ze stanem prawnym nieruchomości                                                                                                    |         |         |         |
|                                                                                     | Ryzyko związane z roszczeniami wobec Spółek z tytułu budowy i sprzedaży lokali oraz z udzieleniem gwarancji zapłaty za roboty budowlane | średnie | niskie  | niskie  |
|                                                                                     | Ryzyko związane z odpowiedzialnością za naruszenie przepisów ochrony środowiska                                                         | niskie  | średnie | średnie |
| <i>Ryzyka związane z rozwojem</i>                                                   | Ryzyko związane z realizacją strategii rozwoju                                                                                          | średnie | średnie | średnie |
|                                                                                     | Ryzyko związane z finansowaniem rozwoju kredytami bankowymi                                                                             | wysokie | średnie | średnie |
| <i>Ryzyka związane z działalnością w segmencie deweloperskim</i>                    | Ryzyko związane z konkurencją w segmencie deweloperskim                                                                                 | wysokie | wysokie | średnie |
|                                                                                     | Ryzyko związane z nabywaniem gruntów                                                                                                    | średnie | wysokie | średnie |
|                                                                                     | Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich                                                                                   | średnie | średnie | średnie |
|                                                                                     | Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną                                                                                              | średnie | średnie | niskie  |
|                                                                                     | Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań                                                                                                       | średnie | wysokie | wysokie |
| <i>Ryzyka związane z działalnością w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych</i> | Ryzyko związane z konkurencją w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych                                                              | wysokie | wysokie | średnie |
|                                                                                     | Ryzyko utraty najemców w Tymczasowym Miasteczku Handlowym                                                                               | niskie  | średnie | średnie |
|                                                                                     | 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 | średnie | średnie |

### 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. Obserwowane ostatnio turbulencje gospodarcze związane z inflacją oraz niepewną sytuacją w regionie spowodowane wojną na Ukrainie spowodowały istotny wzrost stóp procentowych i powodują nadal zwiększone ryzyko dalszego wzrostu stóp procentowych.

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

Wprowadzenie ograniczeń w dostępności kredytów deweloperskich może mieć istotny negatywny wpływ na funkcjonowanie 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.

## **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 osiągane 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 osiągane 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 perspektywę 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.

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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

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 obniżenia wskaźnika komercjalizacji).

Jednocześnie wysokie wskaźniki inflacji i stóp procentowych wpływają na większe koszty finansowania działalności najemców, w tym między innymi koszty finansowania zapasów i innych aktywów obrotowych. Przy utrudnionym dostępie do towarów może przełożyć się to na pogorszenie sytuacji finansowej najemców.

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

### 6.6. Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

Sytuacja panująca na rynku deweloperów w Polsce w okresie, którego dotyczy sprawozdanie ma wpływ na działalność i wyniki finansowe osiąmane 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 bardzo wysokim poziomie do dnia aktualnego sprawozdania.

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

Towarzyszyło temu zaostrenie polityki banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych, uwzględniających wymogi Rekomendacji S 2022 wydanej przez Komisję Nadzoru Finansowego. Rekomendacja zwiększała bufor na zmianę wskaźnika WIBOR, skracając maksymalny okres kredytowania z 35 lat do 25 lat oraz zaostrzała wymogi dotyczące stosunku obciążeń kredytowych do całkowitego rocznego dochodu klienta detalicznego. Spowodowało to drastyczne ograniczenie zdolności kredytowej klientów. Pomimo pewnego złagodzenia warunków rekomendacji KNF wielu potencjalnych klientów deweloperów nie było w stanie uzyskać kredytu hipotecznego na zakup mieszkania na rozsądnych warunkach finansowych.

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

Wyczerpanie środków przeznaczonych na dofinansowanie kredytów w ramach tego programu wpłynęło w I połowie 2024 roku na ochłodzenie koniunktury w branży deweloperskiej i odczuwalne oczekiwanie na zapowiadany nowy rządowy program „Na start”, dlatego też na liczbę sprzedanych lokali wpływ miało wstrzymanie się klientów z decyzjami zakupowymi, w tym związanymi z dostępnością i kosztami kredytów hipotecznych oraz zapowiedziami wprowadzenia wsparcia rządowego dopiero w 2025r. Sytuacja ta powoli się stabilizuje.

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

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

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

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

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

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

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

Grupy.

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

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

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

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

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

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

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

Nie można również wykluczyć, iż w przyszłości klienci i partnerzy handlowi Spółki nie wystąpią również do nich z roszczeniami z tytułu gwarancji, rękojmi bądź ukrytych wad budynku powstałych na etapie robót budowlanych bądź wykończeniowych, choć według zawartych przez Spółki standardowych umów koszty

napraw tego typu usterek są pokrywane przez wykonawcę lub jego podwykonawców. Spółki ponoszą także odpowiedzialność wobec nabywców lokali z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne budynków. Okres objęty tymi roszczeniami wynosi 5 lat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- klęski żywiołowe na terenach gdzie Spółka prowadzi działalność,
- a także szereg czynników o charakterze szczególnym, takich jak:
- ograniczenia możliwości nabywania przez Spółkę działek w atrakcyjnych lokalizacjach pod budownictwo mieszkaniowe,
- obniżona dostępność finansowania bankowego umożliwiającego realizację projektów deweloperskich,
- niepowodzenia realizacji projektów deweloperskich zgodnie z założonym harmonogramem i kosztorysem,
- zmiany i wygaszanie programów rządowych wspomagających nabywanie lokali mieszkalnych przez osoby o przeciętnych i poniżej przeciętnych dochodach, jak również uruchamianie programów mających charakter konkurencyjny do działalności deweloperów,
- inne ryzyka operacyjne opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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

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

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

W celu sfinansowania swojej działalności Grupa zaciąga kredyty inwestycyjne oraz emituje obligacje. Mimo dobrej kondycji finansowej Grupy, nie jest ona w stanie zagwarantować, iż będzie w przyszłości w stanie wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych lub warunków emisji obligacji. W przypadku wystąpienia sytuacji, w której Grupa nie będzie w stanie na bieżąco regulować swoich długów z tytułu tego rodzaju umów, spłaty mogą stać się natychmiast wymagalne. W konsekwencji, aby zaspokoić wierzycieli Spółki mogą być zmuszone do zbycia części swoich aktywów.

Wystąpienie wyżej wymienionych czynników może mieć niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Spółki. W celu ograniczenia ryzyka Spółka na bieżąco dokonuje analizy stanu zadłużenia oraz możliwości regulowania zobowiązań.

### **6.14. Ryzyko związane z konkurencją w segmencie deweloperskim**

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

Zgodne z przyjętą strategią, stopniowe wchodzenie na rynki mieszkaniowe dużych miast wiąże się



z walką z dużo silniejszą konkurencją działającą na tych rynkach.

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.

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, niekorzystny wpływ na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy jej rozwoju.

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

Dalszy pomyślny rozwój działalności deweloperskiej oraz budowy i wynajmu obiektów handlowych zależy od możliwości nabywania działek w atrakcyjnych lokalizacjach i w cenach umożliwiających realizację zadawalających marż. Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych atrakcyjnych działek posiadających pożądane parametry projektowe, Spółka nie może zagwarantować, iż w przyszłości będzie możliwy zakup odpowiedniej liczby atrakcyjnych działek by zrealizować założone plany rozwoju.

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

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

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

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

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

- uzyskanie wymaganych pozwoleń administracyjnych na rozpoczęcie inwestycji zgodnie z założoną powierzchnią PUM i w założonym okresie,
- zapewnienie atrakcyjnej i adekwatnej do aktualnej sytuacji rynkowej koncepcji i projektu dla przedsięwzięcia,
- sprawne przygotowanie dokumentacji projektowej i uzyskanie koniecznych decyzji, zgód i uzgodnień, brak protestów ze strony sąsiadów nieruchomości oraz brak występowania innych roszczeń, które mogłyby się przełożyć na opóźnienia w realizacji projektu,
- zapewnienie usług generalnego wykonawstwa na poziomie cen odpowiednim do cen sprzedaży lokali akceptowanych przez lokalny rynek,

- zapewnienie wymaganego wkładu własnego na rozpoczęcie inwestycji i pozyskanie finansowania zewnętrznego na akceptowalnych warunkach,
- sprawna realizacja projektu przez podmioty wykonujące prace budowlane zgodnie z założonym harmonogramem (obecnie zagrożeniem może być odpływ pracowników z Ukrainy na skutek powszechnej mobilizacji – zagrożenie dotyczy zarówno pracowników generalnych wykonawców jak i ich podwykonawców),
- realizacja projektu w ramach założonych kosztów,
- niewystąpienie komplikacji powodujących konieczność wprowadzenia istotnych zmian do realizowanego projektu,
- ograniczona liczba usterek i wad w okresie gwarancji oraz wad wykrytych po tym okresie - które Spółka musi usunąć na własny koszt,
- stabilność przepisów regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych.

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

#### **6.17. Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną**

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

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

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

#### **6.18. Ryzyko nagłych zmian cen mieszkań**

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

wybudowanych mieszkań i domów po zaplanowanych cenach w określonym czasie.

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

#### **6.19. Ryzyko związane z konkurencją w segmencie najmu nieruchomości komercyjnych**

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

Nasilenie się konkurencji na rynkach, na których Spółka prowadzi działalność może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, wyniki finansowe, sytuację finansową lub 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.

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

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

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

W związku z pożarem, który miał miejsce w dniu 12 maja 2024r. zniszczeniu uległo Centrum Handlowe Marywilska 44 położone przy ul. Marywilska 44 w Warszawie będące własnością Spółki Marywilska 44 Sp. z o.o. Spalone Centrum było objęte polisą ubezpieczeniową, m.in. od ognia. Istnieje ryzyko odmowy przez Ubezpieczyciela wypłaty odszkodowania lub znacznego zmniejszenia odszkodowania. Do dnia 31.12.2024 roku wydane zostały trzy kolejne decyzje o wypłacie zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy

w łącznej wysokości 38 000 tys. zł. W dniu 7 marca 2025 roku ubezpieczyciel podjął decyzję o wypłacie kolejnej zaliczki na poczet odszkodowania z przedmiotowej polisy w łącznej wysokości 27 000 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

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

wypłaty środków z polisy wpłynęłyby negatywnie na przyszłe wyniki osiągane przez Spółkę MARYWILSKA 44, co przełoży się na wycenę udziałów w tym podmiocie.

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

### 6.22. Ryzyko związane z brakiem przedłużenia umów dzierżawy

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

### 6.23. Ryzyko braku odtworzenia składu najemców Centrum Handlowego Marywilska 44

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

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

W 2024 roku Spółki z Grupy Kapitałowej JHM DEVELOPMENT korzystały z finansowania kredytami inwestycyjnymi i obrotowymi oraz środkami pozyskanymi z emisji obligacji serii E.

### 7.1. Kredyty i pożyczki

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

W okresie którego dotyczy sprawozdanie Spółka JHM DEVELOPMENT podpisała następujące umowy kredytowe dotyczącą realizowanych inwestycji:

- W dniu 20 maja 2024 roku została podpisana z Bankiem Polskiej Spółdzielczości z siedzibą w Warszawie, ul. Grzybowska 81, 00-844 Warszawa, Umowa o Kredyt Obrotowy - Deweloperski przeznaczony na finansowanie i refinansowanie kosztów netto przedsięwzięcia deweloperskiego – budowy 3 budynków zakwaterowania turystycznego w Jastrzębiej Górze przy ul. Jantarowej.

Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu w ramach umowy kredytowej na poniższych warunkach:

1. Kwota kredytu netto: 39.050 tys. złotych,
2. Okres kredytowania: od dn. 20 maja 2024r. do 31 marca 2026r.;
3. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

- hipoteką umowną do sumy 66.385 tys. PLN - ustanowioną na nieruchomości położonej w Jastrzębiej Górze,
- zastawem rejestrowym do kwoty 58.575 tys. PLN,
- cesją z polisy ubezpieczeniowej CAR i z polisy majątkowej po zakończeniu budowy,
- przelewem na zabezpieczenie wierzytelności z umów sprzedaży zawieranych z nabywcami.

4. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej (WIBOR 3M + stała marża Banku);

5. Spłata odsetek: miesięcznie;

Szczegółowe warunki powyżej wymienionej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych na rynku.

- W dniu 28 sierpnia 2024 roku została podpisana z mBank z siedzibą w Warszawie, ul. Prosta 19, 00-850 Warszawa, Umowa o Kredyt Obrotowy przeznaczony na finansowanie i refinansowanie kosztów netto przedsięwzięcia deweloperskiego – budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Mszczonowie przy ulicy Dworcowej.

Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu w ramach umowy kredytowej na poniższych warunkach:

1. Kwota kredytu netto: 34.100 tys. złotych,
2. Okres kredytowania: od dn. 28 sierpnia 2024r. do 30 września 2027r.;
3. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:
  - hipoteką umowną do sumy 51.150 tys. PLN - ustanowioną na nieruchomości położonej w Mszczonowie,
  - zastawem rejestrowym do kwoty 58.122 tys. PLN,
  - cesją z polisy ubezpieczeniowej CAR i z polisy majątkowej po zakończeniu budowy,
  - przelewem na zabezpieczenie wierzytelności z umów sprzedaży zawieranych z nabywcami.
4. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej (WIBOR 1M + stała marża Banku);
5. Spłata odsetek: miesięcznie;

Szczegółowe warunki powyżej wymienionej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych na rynku.

- W dniu 9 grudnia 2024 roku została podpisana z Bankiem Polskiej Spółdzielczości z siedzibą w Warszawie, ul. Grzybowska 81, 00-844 Warszawa, Umowa o Kredyt Obrotowy - Deweloperski przeznaczony na finansowanie i refinansowanie kosztów netto przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą "Apartamenty Widok – II etap" realizowanego w Skierniewicach przy ulicy Armii Krajowej.

Bank udzielił Kredytobiorcy kredytu w ramach umowy kredytowej na poniższych warunkach:

1. Kwota kredytu netto: 42.750 tys. złotych,
2. Okres kredytowania: od dn. 9 grudnia 2024r. do 30 czerwca 2027r.;
3. Spłata kredytu została zabezpieczona m.in.:
  - hipoteką umowną do sumy 72.675 tys. PLN - ustanowioną na nieruchomości położonej w Skierniewicach,
  - zastawem rejestrowym do kwoty 64.125 tys. PLN
  - cesją z polisy ubezpieczeniowej CAR i z polisy majątkowej po zakończeniu budowy,
  - przelewem na zabezpieczenie wierzytelności z umów sprzedaży zawieranych z nabywcami.
4. Oprocentowanie: według zmiennej stopy procentowej (WIBOR 3M + stała marża Banku);
5. Spłata odsetek: miesięcznie;

Szczegółowe warunki powyżej wymienionej umowy nie odbiegają od warunków powszechnie

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

stosowanych na rynku.

Spółka Marywilska 44 Sp. z o.o. w trakcie 2024 roku spłaciła całe swoje zadłużenie z tytułu kredytów i pożyczek. 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 31.12.2024r.*

| Nazwa jednostki udzielającej finansowania | Oprocentowanie          | Kwota kredytu | Termin spłaty | Kwota do spłaty       |                        |
|-------------------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|-----------------------|------------------------|
|                                           |                         |               |               | część długo-terminowa | część krótko-terminowa |
| BANK SPÓŁDZIELCZY                         | Stopa ref + marża banku | 8 823         | 31.12.2034    | 6 132                 | 442                    |
| mBank                                     | WIBOR 1M + marża banku  | 13 110        | 30.09.2027    | 6 675                 | -                      |
| BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI             | WIBOR 3M + marża banku  | 39 050        | 31.03.2026    | 2 293                 | -                      |
| BANK POLSKIEJ SPÓŁDZIELCZOŚCI             | WIBOR 3M + marża banku  | 42 750        | 30.06.2027    | -                     | -                      |
| <b>RAZEM</b>                              |                         |               |               | <b>15 101</b>         | <b>442</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 31.12.2024r. Spółki z GK JHM DEVELOPMENT nie posiadały należności z tytułu udzielonych pożyczek.

## 7.3. Zobowiązania finansowe z tytułu emisji obligacji

### Obligacje serii E

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

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

Środki z emisji zostały przeznaczone na realizację nowych projektów mieszkaniowych, w tym na zakup gruntów oraz na finansowanie i/lub refinansowanie Dozwolonej Transakcji, gdzie Dozwolona Transakcja oznacza czynności faktyczne i prawne podejmowane przez Emitenta, które pośrednio lub bezpośrednio doprowadziły do nabycia przez Emitenta prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Łodzi jak i prawa



## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

własności nieruchomości położonej w Łodzi, w tym w szczególności polegające na:

- a) nabyciu udziałów w Spółce HAKAMORE sp. z o.o. w upadłości
- b) zakupie od wierzycieli Spółki HAKAMORE sp. z o.o. w upadłości przysługujących tym wierzycielom w stosunku do spółki wierzytelności, w tym obligacji lub doprowadzeniu do udostępnienia spółce HAKAMORE środków niezbędnych do zaspokojenia wszystkich wierzycieli; oraz
- c) doprowadzeniu do umorzenia prowadzonego wobec Spółki HAKAMORE sp. z o.o. w upadłości postępowania upadłościowego; a następnie polegające na
- d) zawarciu ze Spółką HAKAMORE po zakończeniu postępowania upadłościowego umowy sprzedaży nieruchomości, stosownie do której cena sprzedaży lub część ceny sprzedaży nieruchomości może zostać rozliczona na skutek umownego potrącenia: wierzytelności Emitenta przysługujących w stosunku do HAKAMORE, a nabytych od poprzednich wierzycieli z wierzytelnością HAKAMORE wobec Emitenta o zapłatę ceny sprzedaży nieruchomości.

W związku z umorzeniem postępowania upadłościowego Spółki Hakamore Sp. z o.o. w upadłości w styczniu 2024r. został podpisany akt notarialny przeniesienia własności wyżej opisanych nieruchomości na rzecz Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. a tym samym cel emisji obligacji serii E został osiągnięty.

Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stawce WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki są płatne w okresach półrocznych. W dniach płatności odsetek przypadających na 17 grudnia 2024r. oraz 17 czerwca 2025r., Emitent jest zobowiązany do bezwarunkowego częściowego wykupu każdorazowo 10% łącznej liczby wyemitowanych Obligacji, przy czym wykup przypadający na dzień 17 grudnia 2024r. został przez Spółkę zrealizowany.

Termin ostatecznego wykupu określono na 17 grudnia 2025r. Zbywalność obligacji nie podlega żadnym ograniczeniom.

*Tabela: Zobowiązania z tytułu emisji obligacji na dzień 31.12.2024r.*

| Seria        | Oprocentowanie   | Wartość | Termin całkowitej spłaty | Kwota do spłaty       |                        |
|--------------|------------------|---------|--------------------------|-----------------------|------------------------|
|              |                  |         |                          | część długo-terminowa | część krótko-terminowa |
| SERIA E      | WIBOR 6M + marża | 45 185  | 17.12.2025               | -                     | 45 185                 |
| <b>RAZEM</b> |                  |         |                          | -                     | <b>45 185</b>          |

### 7.4. Poręczenia i gwarancje

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

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

Zgodnie z warunkami umowy:

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

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

- 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,
- po upływie 7 dni od daty wezwania spółce udzielającej Zabezpieczenia przysługiwać będą odsetki ustawowe od kwot niezwróconych w terminie
- umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Zestawienie zobowiązań warunkowych Spółki na dzień 31.12.2024r. przedstawia poniższa tabela.

*Tabela: Wykaz zobowiązań warunkowych na dzień 31.12.2024r.*

| Zobowiązanie udzielone przez spółkę | Zobowiązanie udzielone na rzecz spółki | Wartość poręczenia   |                      | Termin wygaśnięcia zobowiązania | Tytuł poręczenia                                                                                |
|-------------------------------------|----------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     |                                        | Stan na 31.12.2024r. | Stan na 31.12.2023r. |                                 |                                                                                                 |
| 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               | 90 000               | 22.06.2025                      | Poręczenie majątkowe - Zabezpieczenie limitu kredytu wielocelowego w PKO BP                     |
| <b>RAZEM</b>                        |                                        | <b>98 150</b>        | <b>90 650</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 31.12.2024r.*

| Pozostałe zobowiązania warunkowe        | w tys. PLN   |              |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
|                                         | Stan na:     | Stan na:     |
|                                         | 31.12.2024   | 31.12.2023   |
| Z tytułu gwarancji należytego wykonania | 3 776        |              |
| Z tytułu usunięcia wad i usterek        |              |              |
| Z tytułu zapłaty wierzytelności         |              | 3 606        |
| <b>RAZEM</b>                            | <b>3 776</b> | <b>7 537</b> |

Na dzień 31.12.2023r. zobowiązania warunkowe dotyczyły udzielonych Spółce Marywilska 44 Sp. z o.o. gwarancji zapłaty:

- gwarancja udzielona przez Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Realizacji Inwestycji na zabezpieczenie płatności z tyt. umowy dzierżawy gruntu. Gwarancja udzielona była do kwoty 1.032 tys. zł,
- gwarancja udzielona przez Towarzystwo Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa ZGN w Dzielnicy Białołęka na zabezpieczenie realizacji płatności z tyt. umowy dzierżawy gruntu. Gwarancja udzielona była do kwoty 2.574 tys. zł.

Na dzień 31.12.2024r. zobowiązania warunkowe dotyczyły udzielonej Spółce JHM DEVELOPMENT gwarancji:

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

## 7.5. Wykorzystanie przez Spółkę wpływów z emisji

W okresie objętym sprawozdaniem Spółki nie emitowała akcji lub udziałów.

## 8. ZNACZĄCE UMOWY

### 8.1. Umowa ubezpieczenia

Spółki z GK JHM DEVELOPMENT podobnie jak pozostałe spółki z grupy kapitałowej MIRBUD objęte są ochroną ubezpieczeniową na podstawie zawartej w dniu 30.03.2024r. „Umowy Kompleksowego Ubezpieczenia Grupy Przedsiębiorstw od wszystkich ryzyk nr 18/MIRBUD/2024” z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. Ubezpieczenie obejmuje okres od 01.04.2024r do 31.03.2025r. 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 05.09.2023r do 31.03.2025r.
- Ubezpieczenie mienia i zysku przedsiębiorstw dla nieruchomości Spółki położonych w Ostródzie, Rumi, Starachowicach i Skierniewicach – polisa obowiązuje od 01.04.2024r. do 31.03.2025r. – w związku ze sprzedażą nieruchomości w wskazanych lokalizacjach polisy zostały scedowane na nowych właścicieli poza polisą dla nieruchomości w Rumi, która wygaśa w momencie sprzedaży nieruchomości.
- Ubezpieczenie mienia przedsiębiorstw dla obiektu Tymczasowego Miasteczka Kontenerowego - polisa obowiązuje od 26.10.2024 do 25.10.2025r.

### 8.2. Umowy o roboty budowlane

W okresie, którego dotyczy sprawozdanie Spółka JHM DEVELOPMENT S.A. zawarła umowę na roboty budowlane w ramach inwestycji prowadzonej w Mszczonowie przy ul. Dworcowej.

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

*Tabela: Zestawienie posiadanych podpisanych umów na generalne wykonawstwo na dzień 31.12.2024r.*

| Data podpisania | Nazwa kontrahenta                                 | Przedmiot umowy                                                                                                                                                                                       | Wartość umowy |
|-----------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 23.04.2022      | MIRBUD S.A. z siedzibą w Skierniewicach           | Przedmiotem Umowy jest budowa trzech (II etap) budynków mieszkalnych, wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą w Skierniewicach przy ul. Armii Krajowej                                        | 51 099        |
| 14.06.2022      | WAMA Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku | Budowa trzech budynków (I etap) zakwaterowania turystycznego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną zlokalizowaną w Jastrzębiej Górze przy ulicy Jantarowej   | 49 615        |
| 14.06.2022      | WAMA Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku | Budowa jednego budynków (II etap) zakwaterowania turystycznego z garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną zlokalizowaną w Jastrzębiej Górze przy ulicy Jantarowej | 32 646        |

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

|            |                                                  |                                                                                                                                                                                                                  |        |
|------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 26.02.2024 | INWESTDOM Sp. z o. o.<br>z siedzibą w Katowicach | Budowa budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną wewnętrzną i zewnętrzną w Mszczonowie przy ul. Dworcowej | 42 180 |
|------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|

### 8.3. Umowy związane z nabyciem gruntów pod przyszłe inwestycje deweloperskie

W 2024 roku Spółka kontynuowała działania związane z zakupem gruntów pod realizację przyszłych przedsięwzięć deweloperskich. Efektem działań Spółki było nabycie gruntów o łącznej powierzchni około 22,8 ha, w tym:

- nieruchomość w Łodzi na terenach dawnej Elektrociepłowni EC2 o powierzchni 19,9 ha,
- nieruchomość w Bydgoszczy przy ul. Toruńskiej o powierzchni 2,9 ha, w tym 1,5 ha w ramach użytkowania wieczystego.

Dodatkowo została zawarta umowa przedwstępna na nabycie nieruchomości w Bydgoszczy przy ulicy Łęczyckiej o powierzchni 5 ha oraz została wybrana oferta Spółki w przetargu na zakup nieruchomości o powierzchni 0,66 ha w Mszczonowie przy ul. Olchowej.

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

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

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

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

Zarząd Spółki JHM DEVELOPMENT S.A., jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy. Odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych, które są przygotowywane i publikowane przez jednostkę dominującą, zgodnie z zasadami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024

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 wraz z Dyrektorem ds. Ekonomiczno-Finansowych. 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 31 grudnia 2024r. 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

#### 11.1.1. Akcje

Kapitał zakładowy Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. na dzień 31 grudnia 2024r. 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 31.12.2024r.*

| 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 w okresie, którego dotyczy sprawozdanie nie uległa zmianie.

*Tabela: Struktura własności kapitału zakładowego na dzień 31.12.2024r.*

| Struktura kapitału akcyjnego                                  | MIRBUD S.A. |
|---------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Stan na 31-12-2023</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 31-12-2024</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 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 z dnia 14 maja 2024r. Uchwałą nr 7/2024 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2023 postanowiło zysk netto w wysokości 16.583.282,13 zł osiągnięty w roku obrotowym obejmującym okres od dnia 1 stycznia 2023r. do dnia 31 grudnia 2023r. przeznaczyć na wypłatę dywidendy w wysokości 4.844.000,00 zł oraz wyłączyć od podziału pozostałą część zysku w kwocie 11.739.282,13 i przeznaczyć ją na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 14 maja 2024r. Uchwałą nr 8/2024 w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2023 i przeznaczeniu z tego zysku na wypłatę dywidendy kwoty w wysokości 4.844.000,00 zł postanowiło ustalić dzień dywidendy na dzień 20 maja 2024 roku oraz dzień wypłaty dywidendy na dzień 21 maja 2024 roku.

Wypłata dywidendy z podziału zysku za rok obrotowy 2023 została zrealizowany w dniu 21 maja 2024 roku.

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

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



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

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

#### 11.1.7. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu

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

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

JHM DEVELOPMENT S.A. nie wyemitowała akcji co do których występowałyby 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 01.01.2024r.

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

W dniu 16 lipca 2024r. Spółka otrzymała oświadczenie o rezygnacji Pana Sławomira Siedlarskiego z funkcji Członka Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. z dniem 16 lipca 2024r.

Na posiedzeniu w dniu 17 lipca 2024r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła poniżej wskazane uchwały w przedmiocie zmian w składzie Zarządu Spółki, tj.:

Uchwałę nr XI/2024 o powołaniu do składu Zarządu pani Doroty Grzeczyńskiej,

Uchwałę nr XII/2024 o powołaniu do składu Zarządu pana Sławomira Ziółkowskiego,

Uchwałę nr XIII/2024 o powierzeniu funkcji Wiceprezes Zarządu pani Reginie Biskupskiej,

Uchwałę nr XIV/2024 o powierzeniu funkcji Prezes Zarządu pani Kai Mirgos-Kwiatkowskiej.

Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 17.07.2024r.

| Zarząd                  |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Kaja Mirgos-Kwiatkowska | Prezes Zarządu     |
| Regina Biskupska        | Wiceprezes Zarządu |
| Jerzy Mirgos            | Wiceprezes Zarządu |
| Dorota Grzeczyńska      | Członek Zarządu    |

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Ziółkowski Sławomir | Członek Zarządu |
|---------------------|-----------------|

W dniu 16 grudnia 2024r. Spółka otrzymała oświadczenie o rezygnacji Pani Doroty Grzeczynskiej z funkcji Członka Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. z dniem 16 grudnia 2024r.

*Tabela: Skład Zarządu JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 31.12.2024r.*

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

Na dzień publikacji Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki skład Zarządu nie uległ zmianie.

#### **11.2.2. Skład osobowy Rady Nadzorczej**

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 01.01.2024r.*

| Rada Nadzorcza        |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Niewiadomski Radosław | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| Bujnowska Agnieszka   | Sekretarz Rady Nadzorczej          |

W dniu 28 lutego 2024r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę nr 4/2024 w sprawie powołania do składu Rady Nadzorczej Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. Pani Anny Marii Więzowskiej z dniem 1 marca 2024r.

*Tabela: Skład Rady Nadzorczej JHM DEVELOPMENT S.A. w dniu 31.12.2024r.*

| Rada Nadzorcza        |                                                          |
|-----------------------|----------------------------------------------------------|
| Anna Więzowska        | Przewodnicząca Rady Nadzorczej<br>(od dnia 01.03.2024r.) |
| Niewiadomski Radosław | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej                       |
| Bujnowska Agnieszka   | Sekretarz Rady Nadzorczej                                |

Na dzień publikacji Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

#### **11.2.3. Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy JHM DEVELOPMENT S.A.**

Pan Jerzy Mirgos Wiceprezes Zarządu Spółki JHM DEVELOPMENT S.A. pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki MIRBUD S.A. - jedynego akcjonariusza Spółki JHM DEVELOPMENT S.A.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GK JHM DEVELOPMENT  
ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024**

#### 11.2.4. Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących

Wartość wynagrodzenia osób zarządzających w JHM DEVELOPMENT S.A. uzyskanego w okresie od 1 stycznia 2024r. do 31.12.2024r. przedstawia poniższa tabela:

*Tabela: Wynagrodzenia osób zarządzających i nadzorujących w okresie 01.01–31.12.2024r. (tys. zł)*

| Wyszczególnienie | Wynagrodzenia     |                   |
|------------------|-------------------|-------------------|
|                  | 01.01.-31.12.2024 | 01.01.-31.12.2023 |
| Zarząd           | 2 384             | 1 680             |
| Rada Nadzorcza   | 51                | 69                |
| <b>RAZEM</b>     | <b>2 435</b>      | <b>1 732</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 stycznia 2024r. do 31.12.2024r. przedstawia poniższa tabela:

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

| Struktura zatrudnienia                        | w przeliczeniu na pełne etaty |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|
|                                               | 01.01.-31.12.2024             | 01.01.-31.12.2023 |
| Pracownicy nieprodukcyjni                     | 41                            | 40                |
| Pracownicy produkcyjni                        | 0                             | 0                 |
| Osoby współpracujące na umowach kontraktowych | 15                            | 16                |
| <b>RAZEM</b>                                  | <b>56</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 2024r. do 31 grudnia 2024r. 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 7 lutego 2023 roku Rada Nadzorcza Emitenta, działając na podstawie § 27 ust. 2 lit. g) Statutu Spółki podjęła uchwałę nr II/2023 w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania i przeglądu sprawozdań finansowych Emitenta sporządzanych za kolejne lata obrotowe 2023 i 2024. Zgodnie z wyborem dokonany przez Radę Nadzorczą badań oraz przeglądów sprawozdań finansowych Emitenta będzie dokonywać firma audytorska BGGM Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ul. Ratuszowej 11, 03-450 Warszawa, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 3489.

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

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

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

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

W styczniu 2025r. Spółka nabyła w drodze umowy sprzedaży zabudowaną nieruchomość o powierzchni 1,1425 ha zlokalizowaną w Skierniewicach przy ulicy Mszczonowskiej 33/35.

W lutym 2025r. miało miejsce nabycie w drodze umowy sprzedaży prawa do użytkowania wieczystego częściowo zabudowanych działek o łącznej powierzchni 0,6557 ha zlokalizowanych w Mszczonowie przy ulicy Olchowej.

W marcu 2025r. miało miejsce nabycie w drodze umowy sprzedaży działki o łącznej powierzchni 0,7137 ha zlokalizowanej w Mszczonowie przy ulicy Dworcowej.

W marcu 2025r. zawarta została umowa ze Spółką MIRBUD S.A. na generalne wykonawstwo budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną zlokalizowanego w Skierniewicach przy ulicy Jana III Sobieskiego 5a.

## **12. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI**

13. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone i zatwierdzone dnia 27.03.2025r. do publikacji dnia 28.03.2025r

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