

Informacje objaśniające do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1 . Struktura własności kapitału podstawowego jednostki dominującej

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Kapitał (fundusz) podstawowy	2 336 312,00	2 336 312,00
	2 336 312,00	2 336 312,00

Według stanu na 31 grudnia 2025 roku wśród akcjonariuszy spółki znajdowali się:

Nazwa akcjonariusza	%	Liczba akcji	Wartość nominalna	Ilość głosów
HM Holding Sp. z o.o	46,47%	1 085 624	1 085 624	1 085 624
Piotr Hofman – Prezes Zarządu	53,53%	1 250 688	1 250 688	1 250 688
	100,00%	2 336 312	2 336 312	2 336 312

W dniu 25 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie przymusowego wykupu akcji akcjonariuszy mniejszościowych w trybie art.. 418 Kodeksu spółek handlowych.

Według stanu na 31 grudnia 2024 roku wśród akcjonariuszy spółki znajdowali się:

Nazwa akcjonariusza	%	Liczba akcji	Wartość nominalna	Ilość głosów
HM Holding Sp. z o.o	46,43%	1 084 646	1 084 646	1 084 646
Piotr Hofman – Prezes Zarządu	52,48%	1 226 184	1 226 184	1 226 184
Pozostali	1,09%	25 482	25 482	25 482
	100,00%	2 336 312	2 336 312	2 336 312

2 . Grupa kapitałowa

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 31 grudnia 2025r. prezentuje poniższa tabela:

Jednostki zależne			
Podmiot	Państwo rejestracji	Udział w kapitale i w prawach głosu	Metoda konsolidacji
JP Development Sp.zo.o Poznań Karpia Sp.k.	Polska	99%	konsolidacja pełna
JP Development Sp. z o.o.	Polska	100%	konsolidacja pełna
HM Project Sp. z o.o.	Polska	100%	konsolidacja pełna
HM Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	konsolidacja pełna
JP Development Sp.zoo Poznań Niemena Sp.k	Polska	99%	konsolidacja pełna
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	Hiszpania	70%	konsolidacja pełna
JP Development Sp.zoo Horyzont Poznań SK	Polska	99%	konsolidacja pełna
Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.	Polska	100%	konsolidacja pełna
Biedrusko Inwest Sp. z o.o.	Polska	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Botaniczne Sp.zo.o.	Polska	100%	konsolidacja pełna
Jasielska Inwest Sp. z o.o.	Polska	100%	konsolidacja pełna
Ptasia Inwest Sp. z o.o.	Polska	100%	konsolidacja pełna

W ZMIANY W GRUPIE KAPITAŁOWEJ W 2025 r.

W roku 2025 rozwiązana została spółka celowa Nowa Łacina Sp.zo .o. oraz Osiedle Wiklinowa Sp.zo.o.

W roku

2025 nastąpiło również obniżenie akładu wniesionego do JP Development Sp.zoo Horyzont Poznań SK o kwotę 5 760 936,89

3 . Wartość firmy

W związku z konsolidacją jednostka dominująca wykazuje wartość firmy powstałą przy nabyciu udziałów w jednostkach zależnych. Wartość ta została ustalona jako nadwyżka ceny nabycia nad wartością godziwą aktywów netto przejętych jednostek na dzień objęcia kontroli. Dla potrzeb MSSF jednostka nie naliczała amortyzacji wartości firmy. Zmieniając zasady (politykę) rachunkowości, zgodnie z wymaganiami ustawy o rachunkowości, jednostka dominująca naliczyła amortyzację wartości firmy retrospektywnie. Poniżej przedstawiono podstawowe informacje.

Podmiot	Data nabycia	Wartość firmy	Amortyzacja do 31.12.2024r.	Amortyzacja za 2025r.
Osiedle Botaniczna Sp. z o.o.	09.2021	2 233 318,23	1 488 878,82	446 663,65
Ptasia Inwest Sp. z o.o.	04.2022	1 820 660,18	849 641,41	364 132,03
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	2020	317 643,61	317 643,61	-
RAZEM		4 371 622,02	2 656 163,84	810 795,68

Okres amortyzacji : 60 miesięcy (metoda liniowa)

Nie wystąpiła ujemna wartość firmy.

Nie stwierdzono trwałej utraty wartości.

Nie dokonywano korekt z tytułu sprzedaży udziałów.

Nabycia skutkowały przejęciem kontroli.

4 . Wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe

Wartość netto na dzień bilansowy

Nazwa grupy składników majątku trwałego	31.12.2025	31.12.2024
Wartości niematerialne i prawne	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	247 532,32	357 500,15
Budynki, lokale	148 916,83	177 685,53
Urządzenia techniczne i maszyny	98 615,49	130 889,61
Inne środki trwałe	-	48 925,01
	247 532,32	357 500,15

Rzeczowe aktywa trwałe	31.12.2025	31.12.2024
Wartość brutto na początek okresu	590 746,06	420 342,00
Zwiększenia, w tym:	-	248 895,00
nabycie	-	248 895,00
Zmniejszenie, w tym:	120 200,00	78 490,94
sprzedaż	120 200,00	78 490,94
inne	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	470 546,06	590 746,06
Umorzenie na początek okresu	233 246,06	195 871,00
Zwiększenia, w tym:	63 729,35	115 866,00
umorzenie bieżące	63 729,35	115 866,00
Zmniejszenie, w tym:	73 961,67	78 490,94
sprzedaż	73 961,67	78 490,94
inne	-	-
Umorzenie na koniec okresu	223 013,74	233 246,06
Wartość netto na początek okresu	357 500,00	224 471,00
Wartość netto na koniec okresu	247 532,32	357 500,00

Grupa nie tworzyła odpisów aktualizujących na środki trwałe.

Grupa nie posiada środków trwałych używanych na podstawie umów najmu i dzierżawy niezamortyzowanych w roku bilansowym, jak również za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

5 . Prace rozwojowe

Grupa w roku 2025 jak również w 2024 nie prowadziła prac rozwojowych.

6 . Zapasy

	31.12.2025	31.12.2024
Materiały	-	-
Półprodukty i produkty w toku	47 180 946,25	136 011 313,76
Produkty gotowe	177 743 487,26	78 051 777,60
Towary	-	-
Zaliczki na dostawy i usługi	1 936 276,57	2 133 756,85
Razem	226 860 710,08	216 196 848,21

Grupa nie tworzyła odpisów aktualizujących na zapasy.

7 . Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług

Podział według terminu wymagalności

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Od jednostek powiązanych		
<i>Należności nieprzeterminowane</i>		
<i>Należności przeterminowane, w tym:</i>		
<i>0-30 dni</i>		
<i>31-60 dni</i>		
<i>61-90 dni</i>		
<i>ponad 90 dni</i>		
Od jednostek pozostałych	3 387 886,32	7 949 634,97
<i>Należności nieprzeterminowane</i>	2 905 140,81	7 949 634,97
<i>Należności przeterminowane, w tym:</i>	482 745,51	-
<i>0-30 dni</i>	25 613,00	
<i>31-60 dni</i>	245 641,00	
<i>61-90 dni</i>	123 650,00	
<i>ponad 90 dni</i>	87 841,51	-

Grupa w roku 2025 i 2024 nie tworzyła odpisów aktualizujących na należności.

8 . Inwestycje krótkoterminowe

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Krótkoterminowe aktywa finansowe - środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, w tym:		
środki rachunkach powierniczych/zastrzeżonych	27 950 405,61	11 383 420,52
	9 786 191,12	6 597 919,91
	27 950 405,61	11 383 420,52

9 . Rezerwy na zobowiązania

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 317 137,00	-
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
Pozostałe rezerwy	623 998,69	454 745,71
długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	623 998,69	454 745,71
Razem	3 941 135,69	454 745,71

Pozostała rezerwa dotyczy toczących się postępowań sądowych.

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na początek okresu	1 962 487,00	2 433 721,00
Zwiększenie	1 354 650,00	-
Wykorzystanie	-	471 234,00
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego na koniec okresu	3 317 137,00	1 962 487,00
Pozostałe rezerwy na początek okresu	454 745,71	524 092,95
Zwiększenie	169 252,98	-
Wykorzystanie	-	69 347,24
Pozostałe rezerwy na koniec okresu	623 998,69	454 745,71

10 . Zobowiązania długoterminowe

Podział według terminu wymagalności

	31.12.2025	31.12.2024
Wobec jednostek powiązanych	-	-
<i>Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat</i>		
<i>Wymagalne powyżej 3 do 5 lat</i>		
<i>Wymagalne powyżej 5 lat</i>		
Wobec pozostałych jednostek - kredyty i pożyczki	80 816 255,14	53 906 504,47
<i>Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat</i>	80 816 255,14	53 906 504,47
<i>Wymagalne powyżej 3 do 5 lat</i>		
<i>Wymagalne powyżej 5 lat</i>		
Wobec pozostałych jednostek - z tytułu dłużnych papierów wartościowych	36 022 418,78	20 146 985,38
<i>Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat</i>	36 022 418,78	20 146 985,38
<i>Wymagalne powyżej 3 do 5 lat</i>		
<i>Wymagalne powyżej 5 lat</i>		
Wobec pozostałych jednostek - inne zobowiązania	5 592 676,13	4 835 229,61
<i>Wymagalne powyżej 1 roku do 3 lat</i>	5 592 676,13	4 835 229,61
<i>Wymagalne powyżej 3 do 5 lat</i>		
<i>Wymagalne powyżej 5 lat</i>		
Razem	122 431 350,05	78 888 719,46

Wzrost zobowiązań wobec pozostałych jednostek w 2025 roku wynika z emisji obligacji serii I o wartości 16 000 000 zł. oraz zwiększeniem sald kredytów deweloperskich.

11 . Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostek

W związku z podpisaną przez Spółkę Jasielska Inwest Sp. zo.o. w dniu 14.03.2024r. umową kredytową z Bank Nowy S.A. ustanowiono hipotekę do łącznej kwoty 225 480 zł. Kredyt został zaciągnięty na realizację inwestycji przy ul. Jasielskiej w Poznaniu.

W związku z podpisaną przez Spółkę Ptasia Inwest Sp. zo.o. 17.01.2024r umową kredytową z konsorcjum Banków Spółdzielczych ustanowiono hipotekę do łącznej kwoty 106 000 zł. Kredyt został zaciągnięty na realizację inwestycji przy ul. Ptasiej w Poznaniu.

12 . Zobowiązania warunkowe

Na dzień 31 grudnia 2025r. zobowiązania warunkowe występują w postaci kilku toczących się postępowań sądowych, których wartość sporu w sumie określono na 4 756 302,27 zł. Według osądu Zarządu Spółki nie ma konieczności tworzenia rezerw na całą kwotę sporów, gdyż pozwы przeciwko Spółce są bezzasadne i nie będą w przyszłości generować takich kosztów.

Utworzono rezerwę na część kwoty sporów w wysokości w kwocie 623 998,69 zł.

13 . Istotne gwarancje i poręczenia

Poręczenia udzielone przez HM Inwest S.A.	Wierzyciel	Kwota poręczenia	Data udzielenia
Jasielska Inwest Sp. z o.o. - zabezpieczenie umowy o kredyt inwestycyjny <i>Data ważności poręczenia - do spłaty kredytu maksymalnie do 14.09.2029 rok.</i>	Bank Nowy S.A.	215 970 000 zł	14.03.2024
Ptasia Inwest Sp. z o.o. - zabezpieczenie umowy okredyt obrotowy-deweloperski	Bank Spółdzielczy w Jasiercu	53 000 000 zł	17.01.2024

14 . Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto

Rodzaj przychodu	31.12.2025	31.12.2024
1. Sprzedaż usług	428 396,80	1 183 778,77
2. Sprzedaż materiałów	-	-
3. Sprzedaż towarów	-	271,93
4. Sprzedaż produktów	82 543 173,88	26 405 107,07
5. Inne przychody ze sprzedaży	-	-
RAZEM	82 971 570,68	27 589 157,77

Obszar geograficzny	31.12.2025	31.12.2024
Polska	74 921 738,12	1 183 778,77
Hiszpania	8 049 832,56	26 405 379,00
RAZEM	82 971 570,68	27 589 157,77

15 . Informacja o kosztach rodzajowych i kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby

Rodzaj kosztów	31.12.2025	31.12.2024
Amortyzacja	34 960,79	115 856,00
Zużycie materiałów i energii	6 150 032,81	13 264 171,00
Usługi obce	68 651 610,73	7 811 781,00
Podatki i opłaty	574 011,93	471 477,00
Wynagrodzenia	640 685,71	963 222,00
Ubezpieczenia i inne świadczenia, w tym emerytalne	61 377,16	97 405,00
Pozostałe koszty rodzajowe	1 733 969,27	2 077 114,00
Razem	77 846 648,40	24 801 026,00
Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby	-	-
Razem	-	-

16 . Informacja o kosztach rodzajowych i kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby

Podatek dochodowy	31.12.2025	31.12.2024
Podatek dochodowy bieżący	231 897,00	480 419,00
Podatek odroczony	- 789 824,54	- 1 563 128,00
Razem	- 557 927,54	- 1 082 709,00

17 . Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi

Usługi świadczone przez HM Inwest - rok 2025

	Centrum Usług Wspólnych	Czynsz najmu	Doradcze
Biedrusko Inwest Sp. z o.o.	59 220,00	600,00	-
HM Construction Sp. z o.o.	1 073 068,62	600,00	280 000,00
HM Project Sp. z o.o.	1 260,00	600,00	-
Jasielska Inwest Sp. z o.o.	1 584 717,24	600,00	96 000,00
JP Development Sp. z o.o.	1 260,00	600,00	-
JP Development Sp.zoo Poznań Karpia Sp.k.	1 260,00	600,00	-
JP Development Sp.zoo Horyzont Poznań SK	1 260,00	600,00	-
JP Development Sp.zoo Poznań Niemena Sp.k	1 260,00	600,00	-
Osiedle Botaniczne Sp.zo.o.	231 260,00	600,00	575 000,00
Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.	1 260,00	600,00	-
Ptasia Inwest Sp. z o.o.	836 758,62	600,00	-
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	152 678,10	-	-
	3 945 262,58	6 600,00	951 000,00

Usługi świadczone przez HM Inwest - rok 2024

	Centrum Usług Wspólnych	Czynsz najmu	Doradcze
Biedrusko Inwest Sp. z o.o.	59 220,00	600,00	-
HM Construction Sp. z o.o.	513 040,26	600,00	-
HM Project Sp. z o.o.	1 260,00	600,00	-
Jasielska Inwest Sp. z o.o.	1 308 901,72	600,00	460 000,00
JP Development Sp. z o.o.	1 260,00	600,00	-
JP Development Sp.zoo Poznań Karpia Sp.k.	1 260,00	600,00	-
JP Development Sp.zoo Horyzont Poznań SK	1 260,00	600,00	-
JP Development Sp.zoo St@rtap Poznań Sp. k. (spółka zlikwidowana)	1 260,00	600,00	-
JP Development Sp.zoo Poznań Niemena Sp.k	1 260,00	600,00	-
Nowa Łacina 6 Sp. z o.o. (spółka zlikwidowana)	1 260,00	600,00	-
Osiedle Botaniczne Sp.zo.o.	1 260,00	600,00	-
Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.	1 260,00	600,00	-
Osiedle Wikilnowa Sp. z o.o. (spółka zlikwidowana)	1 260,00	600,00	-
Ptasia Inwest Sp. z o.o.	564 450,86	600,00	-
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	155 185,20	-	-
	2 613 398,04	8 400,00	460 000,00

Usługi świadczone przez HM Construction - rok 2025

	Usługi budowlane
HM Project Sp. z o.o.	21 267,67
Jasielska Inwest Sp. z o.o.	40 013 096,77
Ptasia Inwest Sp. z o.o.	25 552 144,54
JP Development Sp.zoo Poznań Karpia Sp.k.	31 892,06
JP Development Sp.zoo Poznań Niemena Sp.k	22 063,25
	65 640 464,29

Usługi świadczone przez HM Construction - rok 2024

	Usługi budowlane
HM INWEST S.A.	125 644,00
Jasielska Inwest Sp. z o.o.	51 107 687,06
Ptasia Inwest Sp. z o.o.	25 245 335,44

JP Development Sp.zo.o Poznań Karpia Sp.k.	43 058,20
JP Development Sp.zoo Poznań Niemena Sp.k	8 051,51
	<u>76 529 776,21</u>

Odsetki HM Inwest - rok 2025

	<u>Otrzymane</u>	<u>Zapłacone</u>
Biedrusko Inwest Sp. z o.o.	38 758,84	-
JP Development Sp.zoo Poznań Niemena Sp.k	17 781,42	-
Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.	63 311,61	-
Piotr Properties S.L.U.	333,17	-
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	3 277 933,58	
Piotr Hofman		1 571 632,02
	<u>3 398 118,62</u>	<u>1 571 632,02</u>

Odsetki HM Inwest - rok 2024

	<u>Otrzymane</u>	<u>Zapłacone</u>
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	4 531 643,53	-
HM Project Sp. z o.o.	11 235,87	-
Jasielska Inwest Sp. z o.o.	164 778,00	-
JP Development Sp.zo.o Poznań Karpia Sp.k.	2 153,07	-
JP Development Sp.zoo St@rtap Poznań Sp. k. (spółka zlikwidowana)	189 436,69	369 727,34
Osiedle Botaniczne Sp.zo.o.	176 409,82	-
Piotr Hofman	-	1 495 978,45
	<u>5 075 656,98</u>	<u>1 865 705,79</u>

Usługi finansowe HM Inwest - rok 2025

	<u>Sprzedaż</u>	<u>Zakup</u>
Jasielska Inwest Sp. z o.o.	1 862 743,84	-
JP Development Sp.zoo Poznań Niemena Sp.k	1 687,56	-
Ptasia Inwest Sp. z o.o.	530 000,00	-
Piotr Hofman	-	150 000,00
	<u>2 394 431,40</u>	<u>150 000,00</u>

Usługi finansowe HM Inwest - rok 2024

	<u>Sprzedaż</u>	<u>Zakup</u>
Jasielska Inwest Sp. z o.o.	751 600,00	-
JP Development Sp.zoo Poznań Niemena Sp.k	1 687,56	-
Piotr Hofman	-	180 000,00
	<u>753 287,56</u>	<u>180 000,00</u>

Zakup usług reklamy i pośrednictwa sprzedaży od P. Hofman Rent Spółka komandytowa - rok 2025

	<u>Zakup</u>
Jasielska Inwest Sp. z o.o.	2 562 074,16
Ptasia Inwest Sp. z o.o.	3 860 784,34
Biedrusko Inwest Sp. z o.o.	37 962,00
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	28 195,36
	<u>6 489 015,86</u>

Zakup usług reklamy i pośrednictwa sprzedaży od P. Hofman Rent Spółka komandytowa - rok 2024

	<u>Zakup</u>
Jasielska Inwest Sp. z o.o.	1 430 769,41
Ptasia Inwest Sp. z o.o.	2 729 312,57
Biedrusko Inwest Sp. z o.o.	99 632,73
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	3 787,37
	<u>4 263 502,08</u>

18 . Prognozy zobowiązań

Poza niżej opisanymi, Grupa Kapitałowa HM Inwest S.A. nie publikuje prognoz finansowych zarówno w odniesieniu do podmiotu dominującego, jak i Grupy. Zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach do czasu całkowitego wykupu obligacji Spółka publikuje na swojej stronie internetowej informacje dotyczące prognozy kształtowania się swoich zobowiązań finansowych (Art. 35 ww. ustawy). Poniższa tabela prezentuje prognozy opublikowane przez Spółkę na swojej stronie internetowej oraz faktyczne wartości wynikające z niniejszych skonsolidowanych sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Prognoza kształtowania się zobowiązań jednostkowych Emitenta na dzień 31 grudnia 2025

Wyszczególnienie	Wartość	Udział w sumie pasywów
Kredyt bankowy	79 000 000,00	37,23%
Pożyczki	12 000 000,00	5,66%
Obligacje	21 000 000,00	9,90%
Leasing	-	-
Pozostałe zobowiązania	5 000 000,00	2,36%
Razem	<u>117 000 000,00</u>	<u>55,14%</u>

Rzeczywiste kształtowanie się zobowiązań skonsolidowanych Emitenta na dzień 31 grudnia 2025

Wyszczególnienie	Wartość	Udział w sumie pasywów
Kredyt bankowy	98 063 294,85	36%
Pożyczki	11 982 180,32	4%
Obligacje	36 469 037,95	13%
Leasing	-	0%
Pozostałe zobowiązania	12 158 591,64	4%
Razem	<u>158 673 104,76</u>	<u>58,41%</u>

Różnica pomiędzy wyższym stanem faktycznym zobowiązań (łącznie) na dzień 31 grudnia 2025 r. a prognozami opublikowanymi zgodnie z ww. Ustawą o obligacjach, wynika głównie z wyższego salda kredytów deweloperski i nowej emisji obligacji.

19 Instrumenty finansowe

Zobowiązania finansowe - obligacje na dzień 31.12.2025r.

Wyszczególnienie	Obligacje seria G	Obligacje seria H	Obligacje seria I
Wartość	14 000 000,00	7 000 000,00	16 000 000,00
Koszt obligacji	- 312 211,74	- 160 147,64	- 610 874,44
Naliczone odsetki	401 190,13	45 429,04	105 652,60
Wartość bilansowa	14 088 978,39	6 885 281,40	15 494 778,16
Razem			36 469 037,95
Termin wykupu	05.03.2027	06.06.2027	05.12.2028

Zobowiązania finansowe - obligacje na dzień 31.12.2024r.

Wyszczególnienie	Obligacje seria G	Obligacje seria H
Wartość	14 000 000,00	7 000 000,00
Koszt obligacji	- 579 821,70	- 273 192,92
Naliczone odsetki	480 986,30	54 312,33
Wartość bilansowa	13 901 164,60	6 781 119,41
Razem		20 682 284,01
Termin wykupu	05.03.2027	06.06.2027

Zobowiązania finansowe - kredyty i pożyczki

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Kredyty na realizacja inwestycji	98 063 294,85	74 083 167,22
Pożyczki	11 982 180,32	12 022 553,92

20 . Dane przekształceniowe

W sprawozdaniu finansowym jako dane porównawcze przedstawiono dane zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, jedynie dostosowując je prezentacyjnie do wymogów Ustawy o rachunkowości. Korekty w odniesieniu do kwot (wyceny) przedstawiono w Załącznikach nr 1, 2 i 3 do sprawozdania . Korekty dotyczyły:

- 1) amortyzacji wartości firmy
- 2) zysków mniejszości
- 3) aktywa i rezerwy na podatek odroczony
- 4) środków na rachunkach powierniczych

Dane na 2025 r. uwzględniają korekty wynikające z przeszacowań.

21 . Znaczące zdarzenia po dacie bilansu

W lutym 2026r. HM Inwest S.A. zakupiła udziały w spółce PJ Inwestor Sp. z o.o. W dniu 10.04.2026 r. spółka zależna PJ Inwestor Sp. z o.o. dokonała zakupu nieruchomości położonej w Poznaniu, przy ul. Mateckiego wraz z autorskimi prawami do dokumentacji projektowej oraz prawami do decyzji pozwolenia na budowę za łączną cenę netto 8.500.000 złotych. Na nieruchomości zostanie wybudowany budynek mieszkalny wielorodzinny o powierzchni użytkowej mieszkalnej 4.830 m² i 89 mieszkaniach. W kwietniu 2026r. rozpoczęto proces budowy i sprzedaży lokali.

W dniu 11.05.2026r. Spółka zależna Biedrusko Inwest Sp. z o.o. sprzedała nieruchomość zlokalizowaną w miejscowości Biedrusko pod Poznaniem za łączną kwotę 5.700.000 netto złotych.

22 . Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Ogółem, w tym:	2	2
pracownicy umysłowie	2	2
pracownicy fizyczni	0	0

Pożyczki i świadczenia o podobnym charakterze udzielone osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych, ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów

23 . spłaty

W okresie obrotowym Spółka nie udzielała pożyczek oraz innych świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących.

Wynagrodzenia, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłacone

24 . i należne członkom zarządu i organów nadzorczych

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Wynagrodzenie Zarządu	254 400,00	333 920,00
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu	81 800,00	104 955,00
Razem	<u>336 200,00</u>	<u>456 600,00</u>

Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania

25 . sprawozdań finansowych wypłaconych lub należnym za rok obrotowy

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Badanie ustawowe	58 000,00	125 682,00
Inne usługi atestacyjne		-
Usługi doradztwa podatkowego		-
Pozostałe usługi		6 423,00
Razem	<u>58 000,00</u>	<u>132 105,00</u>

26 . Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W roku obrotowym od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku Grupa nie przeprowadzała wspólnych przedsięwzięć w rozumieniu Załącznika 1. Dodatkowe informacje i objaśnienia pkt. 6 Ustawy o rachunkowości.

27 . Informacja o walutach przycętych do wyceny

Grupa do wyceny pozycji aktywów i pasywów przyjęła kurs średni Narodowego Banku Polskiego z dnia 31 grudnia 2025 roku, który był równy 4,2267.