



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

SPÓŁKI ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ

HM INWEST S.A.

za 2025 rok

LIST PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Państwo,

W zakończonym roku 2025 Grupa Kapitałowa, kontynuowała realizację przyjętych planów.

W roku 2025 kontynuowaliśmy budowę oraz sprzedaż mieszkań w projektach realizowanych przez Spółki zależne: Ptasia Inwest sp. z o. o. oraz Jasielska Inwest sp. z o. o. Model ten pozwala na łatwiejsze rozliczanie inwestycji oraz łatwiejsze pozyskiwanie finansowania na ich realizację. Ponadto, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom klientów, jako nieliczni oferujemy mieszkania, które są już urządzone. Dostrzegamy, iż rynek nieruchomości w stolicy Wielkopolski staje się dla nas coraz bardziej rozwojowy i przyszłościowy, dlatego poszukujemy kolejnych gruntów, które spełnią oczekiwania nasze, jak i przyszłych mieszkańców.

Kapitały własne Grupy na koniec 2025 roku wynoszą 60 milionów.

W 2025 roku w realizacji/sprzedaży było kilkaset lokali w inwestycjach w Poznaniu oraz w Hiszpani.

Ubiegły rok to również kolejny etap sprzedaży mieszkań przez Spółkę zależną na rynku hiszpańskim, w miejscowości Vilanova i la Geltru pod Barceloną. Dynamiczny rozwój Spółki Sitges Quality Developments S.L. umożliwił zakup kolejnych gruntów oraz przygotowywanie nowych inwestycji, planowanych na lata 2026-2027.

Również na rynku polskim prowadzone są działania związane z pozyskiwaniem nowych gruntów inwestycyjnych, których zakupy będą realizowane w roku 2026.

Jesteśmy spokojni o naszą sytuację, ponieważ wierzymy w nasze umiejętności elastycznego reagowania na zmieniające się warunki oraz dalsze możliwości stabilnego rozwoju, realizując tym samym założone przez Zarząd plany inwestycyjne.

W imieniu własnym oraz Grupy Kapitałowej chciałbym serdecznie podziękować, za wysiłek i zaangażowanie wszystkim Pracownikom i Współpracownikom HM Inwest S.A. Pragnę złożyć również podziękowania Członkom Rady Nadzorczej za zaufanie i wsparcie, które pozwala nam realizować zamierzone cele i w dalszym ciągu osiągać dobre wyniki.

Piotr Hofman

Prezes Zarządu HM Inwest S.A.

1. Podstawowe informacje o Grupie kapitałowej HM Inwest S.A.

1.1. Podstawowe dane jednostki dominującej

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	01-511 Warszawa
Adres	ul. Stefana Czarnieckiego 4/2
Telefon/fax	22 616 31 94
Adres poczty elektronicznej	biuro@grupainwest.pl
Adres strony internetowej	www.grupainwest.pl
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł

1.2 Przedmiot działalności

Grupa Kapitałowa HM Inwest S.A. (dalej: Grupa) to konsorcjum polskich firm deweloperskich, działających na polskim rynku nieruchomości od 1996 roku, co oznacza już 30 lat doświadczenia w branży.

HM Inwest S.A. jest największą i najszybciej rozwijającą się firmą w konsorcjum. Spółka jako firma deweloperska ma istotny wpływ na rozwój miast, społeczności lokalnych i rodzin. Wpływ ten mierzy się nie tylko oddanymi metrami kwadratowymi mieszkań, ale również zmianą, jaka zachodzi w przestrzeni wspólnej i w jakości życia rodzin. Jesteśmy świadomi odpowiedzialności, jaka na nas spoczywa w procesie dostarczania klientom bezpiecznych i komfortowych mieszkań oraz prowadzenia inwestycji i sprzedaży transparentnie, uczciwie i w zgodzie z etycznymi standardami

Doświadczenie, wizja i stały rozwój, a także stabilny zysk zapewniły Grupie miejsce w czołówce branży deweloperskiej.

Współpracujemy z największymi podmiotami działającymi na rynku nieruchomości przygotowując kompleksowo inwestycje deweloperskie.

Grupa prowadzi inwestycje deweloperskie przede wszystkim na rynku poznańskim oraz od kilku lat na rynku hiszpańskim, w miejscowości Vilanova i la Geltrú.

Grupa Kapitałowa HM Inwest S.A. realizuje swoje inwestycje poprzez spółki celowe, które są zwykle w 100% własnością spółki HM Inwest S.A. Taka struktura własności funkcjonuje przy realizacji inwestycji w Poznaniu przy ulicy Ptasiej oraz Jasielskiej. Taki model pozwala na efektywny system rozliczeniowy oraz łatwiejsze uzyskanie zdolności kredytowej dla realizacji procesu inwestycyjnego.

W ostatnich 30 latach zrealizowaliśmy kilkadziesiąt inwestycji mieszkaniowych o łącznej powierzchni mieszkalnej i usługowej ponad 100 tysięcy metrów kwadratowych.

Nasze inwestycje - budynki wielorodzinne z częściami usługowo-biuroowymi w dzielnicach mieszkalnych oraz apartamenty w ścisłym centrum dużych miast, charakteryzuje zawsze atrakcyjna lokalizacja, a także bardzo dobra jakość i technologia wykonania. W pracach projektowych kierujemy się przede wszystkim potrzebami Klientów, dlatego projektujemy przyjazne i funkcjonalne rozwiązania, zapewniające użytkownikom komfort i bezpieczeństwo.

Jesteśmy odpowiedzialni społecznie, dlatego kierujemy się takimi wartościami, jak rozwój, pozytywne kreowanie rzeczywistości, bezpieczeństwo klienta, uczciwość i solidność. Opieramy się na skrupulatnie przygotowanych procedurach wewnętrznych. Wszystko po to, by dostarczać społeczeństwu budynki mieszkalne najwyższej jakości. Monitorujemy nasz wpływ na środowisko i otoczenie społeczne.

Grupa zwiększyła nacisk na rozwiązania energooszczędne, cyfryzację procesu obsługi klienta oraz wdrażanie elementów Smart Home i rozwiązań proekologicznych.

Kwestie podnoszenia kompetencji i rozwoju są dla nas wyjątkowo istotne, dlatego pracownicy mogą liczyć na uczciwe warunki zatrudnienia i wysoki komfort pracy.

Dzięki sprawnie prowadzonej polityce rozwoju, wykwalifikowanej kadrze z wieloletnim doświadczeniem w branży budowlanej, dobrym projektem i kompetentnym wykonawcom, tworzymy firmę stabilną finansowo, o rzetelnej i ugruntowanej pozycji na polskim i zagranicznym rynku.

1.3 . Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest

W skład Grupy kapitałowej HM Inwest S.A. na dzień 31.12.2025 r. wchodzi HM Inwest S.A. i 12 spółek zależnych. Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony, przy czym niektóre z nich są desygnowane do prowadzenia określonych inwestycji deweloperskich. Wszystkie jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

Spółki zależne na dzień sprawozdawczy 31.12.2025 r.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp.k.

Ul. S. Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa

KRS: 0000663975; NIP : 7010667318; REGON : 366589466

Wartość wkładu: 4.950,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest S.A.: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Sp. z o.o.

Ul. S. Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa

KRS: 0000582412; NIP : 1132897128; REGON : 362812000

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest S.A.: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

HM PROJECT sp. z o.o.

Ul. S. Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa

KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest S.A.: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

HM Construction sp. z o.o.

Ul. S. Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa

KRS: 0000738003; REGON: 380731611, NIP: 7010831775

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest S.A.: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena S.k.

Ul. S. Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa

KRS: 0000729111; NIP : 7010820250; REGON : 380051224

Wartość wkładu: 4.243.697,73

Udział bezpośredni HM Inwest S.A.: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k.

Ul. S. Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa

KRS: 0000587100; NIP : 1132898613; REGON : 363049887

Wartość wkładu: 5.760.936,89 zł

Udział bezpośredni HM Inwest S.A.: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Osiedle Wieniawa Sp. z o. o.

Ul. S. Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa

KRS: 0000741551; NIP: 5252758868; REGON: 380916925

Wartość wkładu: 50.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest S.A.: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Osiedle Botaniczne Sp. z o. o.

Ul. S. Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa

KRS: 0000893222; NIP: 5252857369; REGON: 388627511

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest S.A.: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Biedrusko Inwest Sp. z o.o.

Ul. S. Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa

KRS: 0000886415; NIP: 7011022977; REGON: 388331236

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest S.A.: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Jasielska Inwest Sp. z o. o.

Ul. S. Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa

KRS: 0000886415; NIP: 7011080549, REGON: 521556263,

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest S.A.: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.

ul. Carrer Unió 69, Bajos A

Vilanova i la Geltrú (08800)

NIF B67213645

Kapitał: 350.000,00 EUR

Udział bezpośredni HM Inwest S.A.: 70%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Ptasia Inwest sp. z o.o.

Ul. S. Czarnieckiego 4/2, 01-511 Warszawa

KRS : 0000688294; NIP: 7010707727; REGON: 367949240

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym)

W roku 2025 zlikwidowane zostały 2 spółki celowe powołane do zrealizowania inwestycji

2. Działalność Grupy Kapitałowej HM INWEST S.A.

2.1. Projekty deweloperskie rozpoczęte oraz zakończone

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim procesem inwestycyjnym, dlatego też w poszczególnych okresach sprawozdawczych możliwy jest mniejszy zysk, a nawet wystąpienie straty. Sytuacja ta spowodowana jest trwającymi inwestycjami, które rozliczane będą w następnych okresach.. Spółka ponosi bieżące koszty związane ze swoim funkcjonowaniem, w tym koszty ogólne zarządu, które obciążają wynik bieżącego okresu. Przychody z działalności deweloperskiej wykazywane są natomiast w momencie zakończenia inwestycji tj. podpisania aktów notarialnych przenoszących własność lokali (proces deweloperski trwa ok 2-3 lata).

W 2025 roku w ramach Grupy Kapitałowej prowadzono proces budowlany oraz proces sprzedaży na następujących inwestycjach:

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia działki m2	Ilość lokali	Termin zakończenia budowy
1.	Poznań Ul. Ptasia	4 842 m2	118	IV Q2025
2.	Poznań, Ul. Jasielska	1 2476 m2	I etap -166 II etap - 208	I Q2025 IV Q2025
3.	Hiszpania - Vilanova i la Geltrú Avenida Torre del Vallés		16	IIQ 2025
4.	Hiszpania – Vilanova i la Geltrú Ametller 8		8	III Q2025
5.	Hiszpania, Vilanova i la Geltrú, Oasis II	1 220 m ²	30	II Q 2027

Ilość sprzedanych lokali na dzień 31.12.2025 roku:

- ul. Jasielska, Poznań – podpisano 167 umów deweloperskich/przedwstępnych/rezerwacyjnych.
- ul. Ptasia, Poznań – podpisano 64 umowy deweloperskie/przedwstępne/ rezerwacyjne.
- Vilanova i la Geltrú; Avenida Torre del Vallés - podpisano 11 umów deweloperskich/przedwstępnych/ rezerwacyjnych.
- Vilanova i la Geltrú, Ametllers Homes Vilanova – podpisano 8 umów deweloperskich/przedwstępnych/ rezerwacyjnych.
- Vilanova i la Geltrú, Oasis II – podpisano 14 umów deweloperskich/ przedwstępnych/ rezerwacyjnych.

Zakończone i rozliczone Inwestycje

W 2025 roku zakończono i częściowo rozliczono trzecią w historii spółki inwestycję zagraniczną, tj. w Hiszpanii – Vilanova i la Geltrú – Ametller (8 mieszkań).

W 2025 roku zakończono budowę inwestycji w Vilanova i la Geltru – Tennis (16 mieszkań).

W grudniu 2025r. zakończono realizację II-go etapu inwestycji przy ul. Jasielskiej 10 w Poznaniu. Do użytkowania zostało oddanych kolejnych 208 mieszkań. Obecnie trwa proces sprzedaży mieszkań w inwestycji.

W 2025r. zakończono realizację inwestycji przy ul. Ptasiej 28 w Poznaniu. Do użytkowania zostało oddanych 118 mieszkań. Obecnie trwa proces sprzedaży mieszkań w inwestycji.

2.2 Umowy i zdarzenia istotne dla działalności Grupy

W dniu 27.11.2025r. Zarząd HM Inwest S.A. podjął uchwałę w sprawie dokonania przydziału Obligacji serii I. Celem emisji Obligacji było finansowanie prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich w Polsce i Hiszpanii oraz bieżącej działalności.

W 2025 roku rozpoczęto budowę nowej inwestycji w Vilanova i la Geltru – Oasis II (28 mieszkań i 2 lokale usługowe). Na potrzeby realizacji inwestycji Oasis II podpisano umowę kredytową z bankiem BBVA, dywersyfikując portfolio instytucji finansowych z którymi współpracuje hiszpańska spółka zależna SQ Developments SL. Przyznana kwota kredytu 7.200.000 EUR. Równocześnie podpisano umowę na linię gwarancyjną dla nabywców mieszkań w inwestycji Oasis II do łącznej kwoty 2.140.000 EUR.

W 2025 roku zakupiono działkę i uzyskano pozwolenie na budowę na nowej inwestycji w Vilanova i la Geltru – Sant Josep 11 (6 mieszkań). Łączna cena zakupu to 320.000 EUR.

W 2025 roku podpisaną umowę przedwstępną na zakup dwóch nieruchomości położonych w Vilanova i la Geltru – Fossar Vell (2 lokale mieszkalne) oraz Rui Segura (2 lokale mieszkalne).

2.3 . Informacje o rynkach zbytu i dostaw

Grupa prowadzi działalność gospodarczą na terytorium Polski oraz w Hiszpanii co pozwala na uodpornienie Grupy na wahania w ramach poszczególnych obszarów rynku.

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

Grupa nie posiada dostawców w tradycyjnym rozumieniu tego słowa. Grupa 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 i hiszpańskim rynku znaczna konkurencja. Dobór partnerów odbywa się po analizie oferty, doświadczenia i historii dotychczasowej współpracy, z uwzględnieniem warunków rynkowych.

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

2.4 Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa nie była stroną istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub przed organem administracji publicznej. Informacja o postępowaniach sądowych została zamieszczona w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

2.5 Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi nie wystąpiły. Inne transakcje z podmiotami powiązanymi opisano w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

2.6 Istotne transakcje po dniu bilansowym

W kwietniu 2026r. spółka zależna PJ Inwestor Sp. zo.o. podpisała umowę na zakup nieruchomości przy ul. Mateckiego w Poznaniu, gdzie obecnie realizowany jest budynek mieszkalny wielorodzinny o powierzchni użytkowej mieszkalnej 4.830m², łączenie 89 mieszkań.

W maju 2026 Spółka zależna Biedrusko Inwest Sp. zo.o. podpisała umowę o współpracy z międzynarodową korporacją działającą w branży hotelarskiej. Umowa zawarta została z operatorem na rynek Polski - Qubus Hotel System spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu. W ramach umowy o współpracę spółki zobowiązały się do zbycia na rzecz Biedrusko Inwest Sp. zo.o. części nieruchomości, na której zrealizowany zostanie obiekt wielorodzinny z częścią usługową. Spółki zamierzają również realizować przedsięwzięcie budowy obiektu hotelowego, który działał będzie pod marką Qubus, na sąsiedniej działce.

W dniu 15.01.2026 r. Sitges Quality Developments S.L. podpisała umowę zamiany na mocy której, zamieniono część działki związanej z inwestycją Oasis II przewidzianą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na tereny zielone na nieruchomość położoną Vilanova i la Geltru – Solicrup (11 mieszkań i 2 lokale usługowe). Wartość nieruchomości 480.000 EUR.

W dniu 22.03.2026 r. podpisano umowę na zakup 22 lokali niemieszkalnych o wartości 490.000 EUR, które w planach zostaną przekształcone na budynek hotelowy.

W dniu 8.05.2026 r. podpisaną umowę przedwstępną na zakup nieruchomości w Vilanova i la Geltru – El Prat de Vilanova (12 mieszkań). Wartość nieruchomości 690.000 EUR.

2.7 Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Nie wystąpiły w Grupie kapitałowej.

2.8 Przewidywany rozwój Grupy kapitałowej

Strategia rozwoju zakłada dalszy rozwój działalności Grupy na rynku deweloperskim. Jej głównymi elementami są m.in. ekspansja na rynku katalońskim, wzrost liczby sprzedawanych mieszkań, poprawa efektywności, optymalizacja procesów oraz dostosowywanie się do panujących trendów mieszkaniowych.

Dynamiczny rozwój Spółki Sitges Quality Developments S.L. umożliwił zakup kolejnych gruntów oraz realizację nowych Inwestycji, planowanych na kolejne lata. Tym samym rok 2025 potwierdził, iż stawianie na rozwój nie tylko krajowy, ale i zagraniczny jest właściwe dla rozwoju Grupy Inwest, ponieważ zakładane cele są realizowane zgodnie z planami, otwierając tym samym więcej

możliwości na ekspansję na rynku katalońskim. Dzięki tym sukcesom Zarząd Spółki analizuje możliwości zakupu kolejnych gruntów pod realizację nowych inwestycji.

Grupa prowadzi szeroko zakrojone działania związane z nowymi inwestycjami na rynku poznańskim. Nowe zakupy- nieruchomości przy ul. Mateckiego oraz zawarta z Qubus umowa współpracy i przedwstępna umowa nabycia części działki inwestycyjnej przy ul. Głogowskiej 25, skutkować będą dalszym rozwojem Grupy na rynku Wielkopolskim. Umowa o współpracy z hotelem Qubus zakłada również możliwość wspólnej realizacji infrastruktury hotelowej.

HM Inwest S.A to spółka z rosnącym potencjałem wynikającym z posiadanego i rozwijanego ciągle doświadczenia. Realizowane przez spółki projekty charakteryzują się estetyką wykonania, a ich budowa odbywa się przy wykorzystaniu najnowszych technologii i sprawdzonych materiałów. Nad realizacją projektów czuwa zespół specjalistów posiadających doświadczenie w branży nieruchomości oraz budownictwa.

3.Sytuacja finansowa Grupy kapitałowej

3.1. Wybrane dane finansowe z rachunku zysków i strat oraz ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Skonsolidowane wyniki finansowe za 2025 rok i za 2024 rok.

	31.12.2025 r.	31.12.2024 r.
Przychody ze sprzedaży	82 971 571	27 589 157
Koszt własny sprzedaży	69 387 041	16 223 323
Skonsolidowany zysk/(strata) przed opodatkowaniem	(7 973 076)	(4 121 021)
Skonsolidowany zysk/(strata) netto	(7 270 197)	(3 038 312)

W roku 2025 została rozliczony częściowo 1 etap inwestycji Jasielska w Poznaniu oraz inwestycje realizowane w Hiszpani.

Wybrane dane z bilansu na dzień 31.12.2025 r. oraz dane na 31.12.2024 r.

	31.12.2025 r.	31.12.2024 r.
--	---------------	---------------

Aktywa trwałe	9 399 441	8 262 568
Zapasy	226 860 710	216 196 848
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	8 377 364	9 140 669
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	27 950 406	7 784 693
Kapitał własny razem	60 443 794	69 945 880
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	125 748 487	78 888 718
Zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy razem	83 902 067	98 967 381

Wzrost zobowiązań finansowych wynika z emisji obligacji oraz wzrostu zadłużenia z tytułu kredytów deweloperskich.

3.2. Informacja na temat prognoz wyników finansowych

Do dnia publikacji niniejszego raportu, Grupa nie publikowała prognoz wyników finansowych. Spółka publikuje prognozę kształtowania się zobowiązań, która opisana jest w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

3.3. Istotne wskaźniki finansowe

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	2025	2024
Rentowność sprzedaży	Wynik na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	6%	10%
Rentowność netto sprzedaży	Wynik netto/Przychody ze sprzedaży	-9%	-11%
Płynność bieżąca	(Zapasy + należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	3,10	2,40
Płynność szybka	(Należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia	0,28	0,14

	międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)		
Pokrycie zobowiązań handlowych należnościami	(Należności z tytułu dostaw i usług/Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,82	1,15
Finansowanie kapitałem własnym	Kapitał własny/Pasywa ogółem	22,25%	27,78%
Pokrycie zobowiązań kapitałem własnym	Kapitał własny/Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	28,75%	38,71%

Przeciętne zatrudnienie:

	2025	2024
Ogółem, z tego:	2	2
– pracownicy umysłowi (na stan. nierobotniczych)	2	2
– pracownicy fizyczni (na stan. robotniczych)	0	0
– uczniowie	0	0
– osoby wykonujące pracę nakładczą	0	0
– osoby korzystające z urlopów wychowawczych lub bezpłatnych	0	0

3.4. Instrumenty finansowe

Z uwagi na niską istotność ryzyk Spółka nie stosuje zaawansowanych instrumentów finansowych zabezpieczających. Poniżej opis poszczególnych ryzyk.

1) Ryzyko płynności

Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. W ocenie Zarządu, ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieistotne. Grupa kapitałowa HM Inwest S.A. pozostaje w stabilnej sytuacji finansowej, co znajduje odzwierciedlenie w utrzymującym się na bezpiecznym poziomie kapitale własnym. Wysoka wartość kapitałów własnych, świadczy o solidnych podstawach finansowych i zdolności do finansowania swojej działalności operacyjnej i inwestycyjnej.

2) Ryzyko kredytowe

Grupa jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko nie wywiązania się przez wierzycieli ze swoich zobowiązań i tym samym spowodowanie strat dla Spółki. Z uwagi na charakter prowadzonej działalności (zgodnie z umowami rozliczanie wierzycieli w transzach w trakcie prowadzenia inwestycji deweloperskich), Zarząd ocenia ryzyko kredytowe jako nieistotne.

3) Ryzyko walutowe

Grupa jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na niewielkie zaangażowanie w transakcje walutowe i ponoszenie większości kosztów działalności w walucie krajowej. Ponadto Spółka nie posiadała kredytów ani pożyczek w walucie obcej udzielonych poza Grupę, w związku z czym ekspozycja na ryzyko związane z walutami nie była istotna.

4) Ryzyko zmiany cen

Zgodnie z przyjętą strategią biznesową Grupa nie posiada ekspozycji, z których wynika ryzyko cen.

3.5 Informacja dotycząca akcjonariuszy

Stan akcjonariatu na 31.12.2025 r.

L.p.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów WZA (%)
1	HM Holding Sp. z o.o.	1 085 624	46,47 %	46,47 %
2	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	1 250 688	53,53%	53,53%
	łącznie	2 336 312	100%	100%

Prezes Zarządu – Piotr Hofman
 Wiceprezes Zarządu – Anna Zawadka
 Wiceprezes Zarządu – Piotr Mikosik