



SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY

zawierający skrócone jednostkowe

sprawozdanie finansowe

HM INWEST S.A.

za I półrocze 2025 kończące się 30.06.2025 r.

Spis treści

I. WYBRANE DANE FINANSOWE I OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	3
1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2025 r. 3	
2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2025r. 4	
3. Oświadczenia Zarządu	5
II. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.	6
1. Zatwierdzenie raportu śródrocznego	6
2. Podstawowe dane jednostki dominującej	6
3. Przedmiot działalności	7
4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest	8
5. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia niniejszego raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu	10
6. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej HM Inwest w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki	10
8. Udzielone poręczenia i gwarancje	12
9. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi	12
III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2025	13
1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	13
2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat	15
3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	16
4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	17
5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	18
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego	19
skonsolidowanego sprawozdania finansowego	19
6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej	19
6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	21
6.3. Zasady rachunkowości	22
6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	22
6.5. Zmiany wartości szacunków	24
6.6. Informacje na temat segmentów działalności	24
6.7. Informacje na temat przychodów	25
6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	25

6.9.	Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych.....	25
6.10.	Zapasy.....	26
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	26
6.12.	Zobowiązania finansowe	26
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9	26
6.14	Analiza wymagalności zobowiązań finansowych	28
6.15	Transakcje z podmiotami powiązanymi	29
IV.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2025	30
1.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej	30
2.	Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat	32
3.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	32
4.	Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	33
5.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	34
6.	Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego 35	
6.1.	Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A.	35
6.2.	Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	36
6.3.	Zasady rachunkowości.....	36
6.4.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	36
6.5.	Zmiany wartości szacunków	38
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności	39
6.7.	Informacje na temat przychodów	39
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	39
6.9.	Zapasy.....	39
6.10.	Inwestycje długoterminowe	40
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	40
6.12.	Zobowiązania finansowe	40
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9	40
6.14.	Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi.....	43

I. WYBRANE DANE FINANSOWE I OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2025 r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.06.2025	Stan na 31.12.2024	Stan na 30.06.2025	Stan na 31.12.2024
Aktywa trwałe	7 728 242	8 262 568	1 821 882	1 919 652
Zapasy	206 253 069	216 196 848	48 622 803	50 229 276
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 515 541	9 140 669	2 478 970	2 123 663
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	12 598 632	7 784 693	2 970 045	1 808 627
Kapitał własny	65 415 703	69 945 880	15 421 321	16 250 611
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	113 353 426	78 888 718	26 722 324	18 328 311
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	60 773 622	98 967 381	14 326 981	22 993 212

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Kurs średni NBP z dnia 30.06.2025 r.	4,2419
Kurs średni NBP z dnia 31.12.2024 r.	4,3042

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2025- 30.06.2025	okres 01.01.2024- 30.06.2024	okres 01.01.2025- 30.06.2025	okres 01.01.2024- 30.06.2024
Przychody netto ze sprzedaży	57 504 894	1 749 270	13 624 169	405 778
Zysk przed opodatkowaniem	-3 972 724	(4 257 826)	-941 225	(987 688)
Zysk netto	-4 504 636	(4 476 371)	-1 067 247	(1 038 384)

Kurs PLN/EUR średni za okres
sprawozdawczy

4,2208

4,3109

2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2025r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.06.2025	Stan na 31.12.2024	Stan na 30.06.2025	Stan na 31.12.2024
Aktywa trwałe	140 758 360	134 355 252	32 635 836	34 601 682
Zapasy	6 000	0	1 391	2 317
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	623 221	75 805	144 498	251 013
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	7 270 669	474 639	1 685 757	47 135
Kapitał własny	83 353 617	82 115 941	19 326 134	19 602 589
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	57 915 540	47 535 223	13 428 134	13 173 162
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	7 140 421	6 072 871	1 655 558	2 132 992

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Kurs średni NBP z dnia 30.06.2025 r. 4,2419

Kurs średni NBP z dnia 31.12.2024 r. 4,3042

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2025- 30.06.2025	okres 01.01.2024- 30.06.2024	okres 01.01.2025- 30.06.2025	okres 01.01.2024- 30.06.2024
Przychody netto ze sprzedaży	2 044 388	1 294 697	484 360	300 331
Zysk przed opodatkowaniem	6 846 029	1 398 148	1 621 974	324 329
Zysk netto	6 114 879	1 237 677	1 448 749	287 104
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,2208	4,3109

3. Oświadczenia Zarządu

Oświadczenie Zarządu spółki HM INWEST S.A. w sprawie skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r.

Zarząd HM INWEST S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r. i dane porównywalne sporządzane zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Grupę lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej, oraz że dane zawarte w sprawozdaniu finansowym odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy kapitałowej oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z prowadzoną działalnością.

II. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPTAŁOWEJ HM INWEST S.A.

1. Zatwierdzenie raportu śródrocznego

Skonsolidowany raport półroczny został przygotowany wytycznymi Załącznika nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów dłużnych instrumentów finansowych w alternatywnym systemie obrotu na Catalys.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez zarząd w dniu 26 września 2025r.

2. Podstawowe dane jednostki dominującej

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Czarnieckiego 4, 01-511 Warszawa
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
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu Anna Zawadka – Wiceprezes Zarządu
Rada Nadzorcza	- Urszula Hofman – Przewodnicząca Rady - Ewa Hofman – Członek Rady - Irmina Kaczmarek – Członek Rady - Wojciech Karkosik – Członek Rady - Eryk Łukaszewski – Członek Rady

3. Przedmiot działalności

Grupa Kapitałowa HM Inwest S.A. (dalej: Grupa) to konsorcjum firm deweloperskich, działających na polskim rynku nieruchomości od 1996 roku, co daje już 29 lat działalności.

Grupa jako firmy deweloperskie 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.

Spółka HM Inwest S.A. swoje inwestycje realizuje poprzez spółki celowe, które są własnością Spółki HM Inwest S.A. Taki model funkcjonuje przy realizacji inwestycji w Poznaniu przy ulicy Niemena 6, Ptasia oraz Jasielska. Model ten pozwala na łatwiejszy system rozliczeniowy oraz uzyskanie płynności kredytowej dla realizacji procesu budowlanego.

Spółka SQ Developments, S.L. należąca do Grupy działa na rynku hiszpańskim i realizuje zgodnie z planami kolejne Inwestycje w miejscowości Vilanova i la Geltrú. W realizacji obecnie są dwie Inwestycje: „Ametllers Vilanova Homes” oraz „Residencial Tennis”, które cieszą się dużym zainteresowaniem. Każda z tych inwestycji oferuje inny produkt, dzięki czemu może spełnić różnorodne oczekiwania klientów, nawet tych najbardziej wymagających.

Nasze inwestycje - budynki wielorodzinne z częściami usługowo-biurowymi 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 stawiamy na 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.

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 projektom i kompetentnym wykonawcom, tworzymy firmę stabilną finansowo, o rzetelnej i ugruntowanej pozycji na polskim i zagranicznym rynku.

4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest

W skład Grupy kapitałowej HM Inwest S.A. (dalej: Grupa) na dzień 30.06.2025r. wchodzi spółka matka i 13 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 ZALÉŻNE na dzień sprawozdawczy 30.06.2025 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 : 7010820240; 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 Wiklinowa Sp. z o. o. w likwidacji

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

KRS: 0000868423; NIP: 525842327; REGON: 387521360

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest S.A.: 100%; 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)

5. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia niniejszego raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Stan akcjonariatu na dzień przekazania raportu – lista znaczących akcjonariuszy:

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	46,77%	46,77%
2	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	1 250 688	53,23%	53,23%
	łącznie	2 336 312	100%	100%

6. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej HM Inwest w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki

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. W tych też okresach wykazane zostaną przychody z inwestycji. 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 - podpisania aktów przenoszących własność lokali (proces deweloperski trwa ok 2-3 lata).

Wyniki finansowe za I półrocze 2025 r. i za I półrocze 2024 r. są następujące:

	I półrocze 2025r. kończące się 30.06.2025	I półrocze 2024r. kończące się 30.06.2024
Skonsolidowany zysk (strata) netto	(4 504 636)	(4 476 371)
Skonsolidowany całkowity dochód	(4 504 636)	(4 476 371)
Jednostkowy zysk (strata) netto	6 114 879	1 237 677
Jednostkowy całkowity dochód	6 114 879	1 237 677

W I półroczu 2025 Grupa realizowała inwestycje w Hiszpani oraz inwestycje w Poznaniu. Trwał proces budowy i proces sprzedaży.

W lutym 2025r. spółka zależna Jasielska Inwest Sp. z o.o. rozpoczęła podpisywanie umów przenoszących własność dla 1 etapu inwestycji Jasielska, a co za tym idzie rozpoznano przychody z rozliczenia tej inwestycji.

W dniu 7 stycznia 2025 r. spółka HM Inwest S.A. złożyła do Komisji Nadzoru Finansowego wniosek o udzielenie, na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wniosek, o którym mowa powyżej, dotyczył łącznie 2.336.312 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 PLN każda akcja, wyemitowanych przez Spółkę oraz dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym (równoległym) prowadzonym przez GPW i oznaczonych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. kodem ISIN: PLHMINW00016

Akcje Wycofywane reprezentują wszystkie akcje Spółki notowane na dzień przedmiotowego wniosku na rynku regulowanym (równoległym) prowadzonym przez GPW. Akcje Wycofywane stanowią wszystkie akcje Spółki i reprezentują 100% kapitału zakładowego Spółki oraz 100% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Wniosek, o którym mowa powyżej, został złożony w celu realizacji uchwały nr 03/06/12/2024 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 06 grudnia 2024 r. w sprawie wycofania akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW.

W dniu 9 kwietnia 2025 r. doręczono Spółce decyzję Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 04 kwietnia 2025 r. wydaną w trybie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, w przedmiocie udzielenia przez Komisję zezwolenia na wycofanie z obrotu na rynku regulowanym (równoległym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wszystkich akcji Spółki znajdujących się w tym obrocie.

Zgodnie z treścią Decyzji KNF, wycofanie Akcji Wycofywanych z obrotu na rynku regulowanym (równoległym) prowadzonym przez GPW nastąpi w dniu 29 kwietnia 2025 r., co oznaczać będzie uchylenie z tym dniem skutków dopuszczenia Akcji Wycofywanych do obrotu na tym rynku regulowanym GPW, a tym samym utratę przez Spółkę statusu spółki publicznej i zaprzestanie wykonywania przez nią obowiązków informacyjnych dotyczących przekazywania raportów bieżących i okresowych spoczywających na spółkach publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

W związku z powyższym, Spółka złożyła do GPW wnioszek o wycofanie z dniem 29 kwietnia 2025 r. akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym (równoległym) prowadzonym przez GPW.

7. Wpływ sytuacji gospodarczej na bieżącą działalność grupy

W I półroczu 2025 roku wszystkie inwestycje w Grupie realizowane były zgodnie z harmonogramem. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych jest dobra, co jest m.in. wynikiem stabilizacji stóp procentowych oraz cen lokali.

8. Udzielone poręczenia i gwarancje

Istotne udzielone poręczenia pokazano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

9. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi

Inne transakcje z podmiotami powiązanymi opisano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

10. Istotne transakcje po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne transakcje po dniu bilansowym.

III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2025

1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2025-06-30	2024-12-31	2024-06-30
AKTYWA TRWAŁE			
Wartość firmy	4 371 622	4 371 622	4 371 622
Wartości niematerialne i prawne	0	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	292 993	357 500	396 609
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 206 141	2 509 916	1 178 358
Pozostałe aktywa finansowe	740 390	905 576	672 900
Rozliczenia międzyokresowe	117 095	117 954	173 058
Aktywa trwałe razem	7 728 242	8 262 568	6 792 548
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	206 253 069	216 196 848	186 875 827
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 515 541	9 140 669	3 931 339
Należności z tytułu podatku dochodowego	2 703	178 632	104 207
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	7 371 108	3 598 727	3 642 595
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	5 227 524	7 784 693	17 791 485
Inwestycje finansowe	2 444 563	2 639 843	691 981
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	231 814 509	239 539 412	213 037 433
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa obrotowe razem	231 814 509	239 539 412	213 037 433
Aktywa razem	239 542 751	247 801 980	219 829 981

	2025-06-30	2024-12-31	2024-06-30
Kapitały własne i zobowiązania			
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	61 959 256	66 581 511	65 611 087
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	-86 433	-68 554	-46 261
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem	64 209 135	68 849 269	67 901 138
Udziały niekontrolujące	1 206 568	1 096 611	638 528
Kapitał własny razem	65 415 703	69 945 880	68 539 666
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	108 280 802	74 053 490	111 468 365
Inne zobowiązania długoterminowe	5 072 624	4 835 229	3 569 681
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	0	0	0
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	113 353 426	78 888 719	115 038 046
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	14 609 925	32 734 515	6 566 080
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	33 329 169	58 556 293	18 772 314
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12 379 782	7 221 827	10 389 781
Zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Rezerwy krótkoterminowe	454 746	454 746	524 093
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	60 773 622	98 967 381	36 252 268

Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	60 773 622	98 967 381	36 252 268
Zobowiązania i rezerwy razem	174 127 047	177 856 100	151 290 314
Zobowiązania i kapitały własne razem	239 542 751	247 801 980	219 829 981

2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat

	2025-01-01 - 2025-06-30	2024-01-01 - 2024-06-30
Przychody ze sprzedaży	57 504 894	1 749 270
Koszt własny sprzedaży	(51 191 668)	(377 443)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	6 313 226	1 371 827
Koszty sprzedaży i reklamy	(1 421 048)	(874 050)
Koszty ogólnego zarządu	(2 387 390)	(2 714 480)
Inne przychody	423 920	206 881
Inne koszty	(620 904)	(292 562)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 307 804	(2 302 384)
Przychody finansowe	196 427	164 805
Koszty finansowe	(6 476 955)	(2 120 247)
Zysk przed opodatkowaniem	(3 972 724)	(4 257 826)
Podatek dochodowy (działalność kontynuowana)	(531 912)	(218 545)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	(4 504 636)	(4 476 371)
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	(4 504 636)	(4 476 371)
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:		

właścicieli jednostki dominującej	(4 622 255)	(4 467 529)
udziałów niekontrolujących	117 621	(8 841)
Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję	(1,98)	-1,91
Z działalności kontynuowanej	(1,98)	-1,91
Z działalności zaniechanej	0,00	0,00
Rozwodniony skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję		
Z działalności kontynuowanej	(1,98)	(1,91)
Z działalności zaniechanej	(1,98)	(1,91)

3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2025-01-01 - 2025-06-30	2024-01-01 - 2024-06-30
Zysk (strata) netto	(4 504 636)	(4 476 371)
Inne całkowite dochody, które będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego	(25 542)	(17 383)
Różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	(25 542)	(17 383)
Inne całkowite dochody razem	(25 542)	(17 383)
Całkowity dochód za okres	(4 530 178)	(4 493 754)
Całkowite dochody przyporządkowane do:		
właścicieli jednostki dominującej	(4 640 136)	(4 479 697)
udziałów niekontrolujących	109 958	(14 057)

4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 2025-01-01	2 336 312	66 581 510	(68 554)	68 849 268	1 096 611	69 945 879
Korekty bilansu otwarcia - korekta błędu podstawowego						
Stan na 2025-01-01 po korektach	2 336 312	66 581 510	(68 554)	68 849 268	1 096 611	69 945 879
Całkowity dochód za okres		(4 622 255)	(17 880)	(4 640 135)	109 958	(4 530 177)
w tym						-
Zysk (strata) netto		(4 622 255)		(4 622 255)	117 621	(4 504 634)
Inne całkowite dochody razem			(17 880)	(17 880)	(7 663)	(25 543)
Zmiany w kapitałach niekontrolujących				-	-	-
Zmiany kapitału własnego w okresie	-	(4 622 255)	(17 880)	(4 640 135)	109 958	(4 530 177)
Stan na 2025-06-30	2 336 312	61 959 255	(86 433)	64 209 134	1 206 569	65 415 701
Stan na 2024-01-01	2 336 312	39 994 885	6 809	42 338 006	357 048	42 695 054
Korekty bilansu otwarcia - korekta błędu podstawowego				-		-
Stan na 2024-01-01 po korektach	2 336 312	70 078 616	(34 093)	72 380 835	652 585	73 033 420
Całkowity dochód za okres		(4 467 529)	(12 168)	(4 479 697)	(14 056)	(4 493 754)
w tym						-
Zysk (strata) netto		(4 467 529)		(4 467 529)	(8 841)	(4 476 370)
Inne całkowite dochody razem			(12 168)	(12 168)	(5 215)	(17 384)
Zmiany w kapitałach niekontrolujących			(1)	-	-	-
Zmiany kapitału własnego w okresie	-	(4 467 529)	(12 169)	(4 479 697)	(14 056)	(4 493 754)
Stan na 2024-06-30	2 336 312	65 611 087	(46 262)	67 901 138	638 529	68 539 666

5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	(3 972 724)	(4 257 826)
Korekty razem	(8 209 872)	(51 507 052)
Amortyzacja	46 213	21 326
Przychody/koszty z tytułu odsetek	3 896 453	(5 032 361)
Zyski/straty inwestycyjne	-	-
Zmiana stanu rezerw	693 457	(391 447)
Zmiana stanu zapasów	9 943 779	(56 962 667)
Zmiana stanu należności	(1 550 802)	1 498 007
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	(20 069 169)	12 754 127
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	3 598 727	(2 993 845)
Inne korekty	(4 768 532)	(400 192)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	(12 182 596)	(55 764 878)
Podatek dochodowy zapłacony	(8 576)	(603 536)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(12 191 173)	(56 368 414)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	17 000	-
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	(16 490)
Spłata pożyczek	300 000	1 466 940
Pożyczki udzielone	(61 293)	(2 094 102)
Odsetki otrzymane	-	-
Wydatki związane z przejęciem kontroli nad przedsiębiorstwem	-	-
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	255 707	(643 652)

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	56 646 850	84 512 518
Spłaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(34 364 158)	(15 707 368)
Wykup udziałów mniejszości	-	-
Płatności z tytułu leasingu	-	-
Odsetki zapłacone	(2 619 453)	(993 068)
Inne wpływy/wydatki finansowe	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	19 663 239	67 812 082
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED RÓŻNICAMI KURSOWYMI		
	7 727 773	10 800 016
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-	-
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	7 727 773	10 800 016
ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA POZĄTEK OKRESU	7 784 693	6 991 468
ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA KONIEC OKRESU	12 598 632	17 791 484

6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej

JEDNOSTKA DOMINUJACA

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 Warszawa
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

Zarząd

Piotr Hofman – Prezes Zarządu

Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu

Anna Zawadka – Wiceprezes Zarządu

Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki dominującej jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków poprzez spółki celowe.

GRUPA KAPITAŁOWA

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 30 czerwca 2025 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Project Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	Hiszpania	70%	70%	konsolidacja pełna

Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o. w likwidacji	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Botaniczne Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Biedrusko Inwest Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Jasielska Inwest Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Ptasia Inwest Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

Podstawowym przedmiotem działalności Spółek w Grupie jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Firma HM Construction Sp. z o.o. świadczy usługi budowlane dla innych spółek w Grupie.

6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonego przez Unię Europejską oraz wytycznymi Załącznika nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów dłużnych instrumentów finansowych w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst.

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej

Sprawozdania jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki Dominującej uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności jednostek.

Zarząd Jednostki Dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej HM Inwest zgodnie z MSSF UE obowiązującymi na dzień 30 czerwca 2024 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności

6.3. Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. z wyjątkiem wyszczególnionych zmian wskazanych w punkcie 6.4 obowiązujących na dzień sprawozdawczy.

6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Standardy i interpretacje przyjęte do stosowania w UE	Początek okresu obowiązywania	Wpływ na sprawozdania finansowe Grupy w okresie ich początkowego zastosowania
Zmiany do MSR 21: Skutki zmian kursów wymiany walut obcych – Brak wymienialności Zmiana wymaga od jednostki stosowania spójnego podejścia do oceny, czy dana waluta jest wymienna na inną walutę, i jeśli nie jest wymienialna, do ustalenia kursu wymiany, który należy zastosować, oraz wymaganych ujawnień.	1 stycznia 2025 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

Przyszłe zmiany w standardach i nowe standardy, które wejście w życie jest oczekiwane w kolejnych okresach.

Standardy i interpretacje nie przyjęte jeszcze do stosowania w UE	Początek okresu obowiązywania	Wpływ na sprawozdania finansowe Grupy w okresie ich początkowego zastosowania
Zmiany MSSF 9, MSSF 7 – klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych Wprowadzone rozwiązania dotyczą rozliczania zobowiązań finansowych przy użyciu elektronicznego systemu płatności oraz oceny charakterystyki umownych przepływów pieniężnych aktywów finansowych, w tym tych powiązanych z aspektami środowiskowymi, społecznymi i ładu korporacyjnego (ESG). Zmieniono również wymogi odnoszące się do ujawniania informacji na temat inwestycji w	1 stycznia 2026 roku	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.		
Zmiany MSSF 9, MSSF 7 – kontrakty odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od warunków naturalnych Zmiany w zakresie umów dotyczących energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych dotyczą wymogów w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia na użytek własny oraz rachunkowości zabezpieczeń wraz z powiązanymi ujawnieniami.	1 stycznia 2026 r.	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu MSSF Zmiany obejmują MSSF 1, MSSF 7, MSSF 9, MSSF 10 oraz MSR 7 i polegają na poprawie spójności i czytelności MSSF.	1 stycznia 2026 r.	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych Nowy MSSF ma na celu poprawę sprawozdawczości finansowej poprzez wprowadzenie wymogu dodatkowych zdefiniowanych sum częściowych w rachunku zysków i strat, wprowadzenie wymogu ujawniania informacji na temat miar wyników zdefiniowanych przez kierownictwo oraz dodanie nowych zasad grupowania i dezagregacji informacji. MSSF 18 ma zastąpić MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych. Niezmienione wymogi MSR 1 zostały przeniesione do MSSF 18 i innych standardów.	1 stycznia 2027 r. Do dnia publikacji niniejszego raportu Komisja EU nie opublikowała jeszcze MSSF 18 w formie rozporządzenia.	Zarząd ocenia wpływ MSSF 18 na sprawozdanie finansowe.
MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji MSSF 19 przewiduje możliwość dla kwalifikujących się jednostek zależnych na stosowanie MSSF z ograniczonymi ujawnieniami. Wprowadzenie MSSF 19 ma na celu obniżenie kosztów sporządzania sprawozdań finansowych jednostek zależnych przy jednoczesnym zachowaniu użyteczności informacji dla użytkowników ich sprawozdań finansowych. Jednostka zależna będzie kwalifikować się do zastosowania standardu, jeśli nie będzie ponosić publicznej odpowiedzialności oraz jej jednostka dominująca najwyższego lub pośredniego	1 stycznia 2027 r. Do dnia publikacji niniejszego raportu Komisja EU nie opublikowała jeszcze MSSF 18 w formie rozporządzenia.	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

szczebla będzie sporządzać skonsolidowane sprawozdania finansowe dostępne do użytku publicznego, które są zgodne z MSSF.

6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.06.2025r.	Wartość na 31.12.2024r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	-	-
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	-	-
Razem	-	-

REZERWY	Wartość na 30.06.2025r.	Wartość na 31.12.2024r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe rezerwy	454 746	454 746
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	454 746	454 746
Rezerwy na zobowiązania ogółem	454 746	454 746

AKTYWA NA PODATEK ODROZONY	Wartość na 30.06.2025r.	Wartość na 31.12.2024r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 206 141	2 509 916

6.6. Informacje na temat segmentów działalności

Działalność budowlana świadczona jest wyłącznie w ramach podmiotów z Grupy Kapitałowej. W związku z tym Grupa kapitałowa wykazuje tylko działalność deweloperską. Ze względu na spółkę zależną SQD Development dokonano wyodrębnienia przychodów ze wg na obszary geograficzne.

1.01.2025-30.06.2025			
	Polska	Hiszpania	Razem
Przychody ze sprzedaży	52 648 162	4 856 732	57 504 894
Przychody finansowe	196 427	0	196 427

1.01.2024-30.06.2024			
	Polska	Hiszpania	Razem
Przychody ze sprzedaży	1 749 720	0	1 749 270
Przychody finansowe	122 582	41 923	164 805

6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	1.01.2025-30.06.2025	1.01.2024-30.06.2024
Sprzedaż produktów, materiałów, towarów w tym:	57 504 894	1 749 270
Nieruchomości	57 504 894	1 749 270

6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za okres 01.01.2025 r. – 30.06.2025r. wynosi 531 912 zł. na co składa się:

- podatek bieżący 20 979 zł.
- podatek odroczony 510 0933 zł.

6.9. Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych

W I półroczu nie miały miejsca znaczące zmiany w rzeczowych aktywach trwałych.

6.10. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.06.2025r.	Wartość na 30.06.2024r.
1.	Materiały	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	173 628 942	186 317 160
3.	Produkty gotowe	32 363 222	0
4.	Towary	0	0
5.	Zaliczki na dostawy	260 905	558 667
	Razem	206 253 069	186 875 827

W I półroczu 2024 r. Spółki z Grupy nie dokonywały odpisów aktualizujących wartość zapasów.

6.11. Istotne gwarancje i poręczenia

Spółki z Grupy Kapitałowej nie udzielały poręczeń i gwarancji poza Grupę.

6.12. Zobowiązania finansowe

Wzrost zobowiązań finansowych w I półroczu 2025r. wynika ze zwiększenia sald kredytów deweloperskich w spółkach Jasielska Inwest Sp. z o.o. oraz Ptasia Inwest Sp. z o.o.

6.13. Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	30.06.2025	30.06.2025		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	10 515 541	10 515 541	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	0	0	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	12 598 632	12 598 632	poziom 3	Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	12 379 782	12 379 782	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	122 890 727	122 890 727	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	30.06.2024	30.06.2024		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	3 931 339	3 931 339	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	0	0	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	17 791 485	17 791 485	poziom 3	Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	10 389 781	10 389 781	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	118 034 445	118 034 445	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Wartość godziwą należności i zobowiązań krótkoterminowych określono na poziomie ich wartości bilansowej.

W odniesieniu do pozostałych pozycji zobowiązań Zarząd Spółki uznaje, że wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki i nie nastąpiły znaczące zmiany w warunkach gospodarowania, co miałyby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Analogiczne podejście zastosowano do ustalenia wartości godziwej udzielonych pożyczek. Znacząca część pożyczek udzielonych oraz

zaciągniętych zobowiązań oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej. Oznacza to, że wzrost referencyjnych stóp procentowych (np. WIBOR) spowoduje równoczesną zmianę dwóch elementów wykorzystywanych do szacowania wartości godziwej – rynkowej stopy procentowej oraz przepływów pieniężnych oczekiwanych z danej pozycji. W konsekwencji tego wyższe przepływy wynikające z pożyczek (lub wymagane do zapłaty z tytułu kredytów) zostaną zdyskontowane wyższymi stopami procentowymi. W ocenie kierownictwa jednostki wzrost referencyjnych stóp procentowych będzie miał zatem ograniczony wpływ na ustalenie wartości godziwej, przy założonym niezmiennym poziomie ryzyka kredytowego.

6.14 Analiza wymagalności zobowiązań finansowych

Poniższa tabela prezentuje zobowiązania finansowe Grupy kapitałowej z uwzględnieniem umownych terminów wymagalności (niezdyskontowanych przepływów pieniężnych). W przypadku oprocentowania zmiennego, przepływy z tytułu odsetek oszacowano na podstawie stóp referencyjnych z dnia bilansowego.

Pozycja	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w ciągu 1 roku od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie od 1 roku do 3 lat od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	21 859 925	112 680 802	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	12 379 782		

Spółka narażona jest na ryzyko płynności, czyli ryzyko wystąpienia trudności w wypełnieniu przez nią obowiązków wynikających z zobowiązań finansowych, których rozliczenie następuje poprzez dostarczenie środków pieniężnych lub innego rodzaju aktywów finansowych w związku z następującymi pozycjami:

- zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów;
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.

Spółka narażona jest na ryzyko płynności również w związku z zobowiązaniami niefinansowymi, m.in. zobowiązaniami publiczno-prawnymi.

Szczególna koncentracja ryzyka płynności może pojawić się w momencie umownego wykupu instrumentów dłużnych (odpowiednio spłaty kredytów lub innych zobowiązań) lub złamania warunków emisji (lub kredytu) powodującego konieczność natychmiastowego ich wykupu.

Zarząd Jednostki Dominującej na bieżąco monitoruje ryzyko płynności prowadząc analizy dostępnych środków i zobowiązań.

6.15 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w 1 półroczu 2025r. nie wystąpiły.

IV. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2025

1. Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2025-06-30	2024-12-31	2024-06-30
AKTYWA TRWAŁE			
Rzeczowe aktywa trwałe	1 848	48 925	54 935
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0
Inwestycje w jednostki powiązane	11 171 033	22 962 083	22 962 655
Inne aktywa finansowe	127 174 236	124 841 978	117 686 770
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0	0
Pozostałe aktywa trwałe	0	0	54 000
Aktywa trwałe razem	138 347 118	147 852 987	140 758 360
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	17 585	9 902	6 000
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	396 245	1 069 875	623 221
Należności z tytułu podatku dochodowego	2 703	2 703	2 703
Inwestycje krótkoterminowe	0	0	0
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	363 716	201 409	7 270 669
Inne aktywa finansowe	0	0	0
Pozostałe aktywa obrotowe	10 553	28 185	48 624
Aktywa obrotowe razem	790 803	1 312 074	7 951 217
Aktywa razem	139 137 921	149 165 061	148 709 578
Kapitały własne i zobowiązania			
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	87 540 430	81 425 551	81 017 305
Kapitał własny razem	89 876 742	83 761 863	83 353 617
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	42 647 957	54 714 175	56 882 886
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	2 305 898	1 574 748	1 032 654
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	44 953 855	56 288 923	57 915 540
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	3 479 812	7 979 049	6 514 682
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	372 765	680 481	401 646
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Rezerwy krótkoterminowe	454 746	454 746	524 093
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	4 307 323	9 114 275	7 440 421
Zobowiązania i rezerwy razem	49 261 179	65 403 197	65 355 961
Zobowiązania i kapitały własne razem	139 137 921	149 165 061	148 709 578

2. Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat

	2025.01.01 -2025.06.30	2024.01.01-2024.06.30
Przychody ze sprzedaży	2 044 388	1 294 697
Koszt własny sprzedaży	(62 450)	0
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	1 981 938	1 294 697
Koszty sprzedaży i reklamy	0	0
Koszty ogólnego zarządu	(1 668 801)	(1 859 092)
Inne przychody	201 911	167 842
Inne koszty	(41 364)	(96 777)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	473 683	(493 329)
Przychody finansowe	10 289 021	5 518 001
Koszty finansowe	(3 916 675)	(3 626 525)
Zysk przed opodatkowaniem	6 846 029	1 398 148
Podatek dochodowy	(731 150)	(160 471)
Zysk (strata) netto	6 114 879	1 237 677
Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	2,62	0,53
Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	2,62	0,53

3. Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2025-01-01 - 2025-06-30	2024-01-01 - 2024-06-30
Zysk (strata) netto	6 114 879	1 237 677
Inne całkowite dochody razem	0	0
Całkowity dochód za okres	6 114 879	1 237 677

4. Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 2025-01-01	2 336 312	81 425 551	83 761 863
Stan na 2025-01-01 po korektach	2 336 312	81 425 551	83 761 863
Całkowity dochód za okres		6 114 879	6 114 879
w tym			0
Zysk (strata) netto		6 114 879	6 114 879
Inne całkowite dochody razem			0
			0
Stan na 2025-06-30	2 336 312	87 540 430	89 876 742
Stan na 2024-01-01	2 336 312	79 779 629	82 115 941
Stan na 2024-01-01 po korektach	2 336 312	79 779 629	82 115 941
Całkowity dochód za okres		1 237 677	1 237 677
w tym			0
Zysk (strata) netto		1 237 677	1 237 677
Inne całkowite dochody razem			0
			0
Stan na 2024-06-30	2 336 312	81 017 305	83 353 617

5. Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2025-01-01 - 2025-06-30	2024-01-01 - 2024-06-30
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	6 846 029	1 398 148
Korekty razem	360 594	(7 521 191)
Amortyzacja	30 077	6 010
Zysk/strata z tytułu odsetek	(269 424)	(6 646 287)
Zyski/straty inwestycyjne	0	0
Zmiana stanu rezerw	0	0
Zmiana stanu zapasów	(7 683)	(6 000)
Zmiana stanu należności	673 629	84 604
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	(307 715)	1 685
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	0	0
Inne korekty	241 710	(961 203)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	7 206 623	(6 123 043)
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	0	73 102
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 206 623	(6 049 941)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	17 000	0
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Inwestycje w jednostki powiązane	0	0
Pożyczki udzielone	(880 000)	(4 624 741)
Odsetki otrzymane	0	0
Dywidendy i udziały w zyskach	763 286	2 413 779
Zwroty wkładów i pożyczek udzielonych	0	0
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(99 714)	(2 210 962)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	800 000	22 100 000
Spłaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(5 245 000)	(6 050 000)
Płatności z tytułu leasingu	0	0
Odsetki zapłacone	(2 499 601)	(993 067)
Inne wpływy/wydatki finansowe	0	0

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(6 944 601)	15 056 933
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED RÓŻNICAMI KURSOWYMI	162 308	6 796 030
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	162 308	6 796 030
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POZĄTEK OKRESU	201 409	474 639
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	363 716	7 270 669

6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

6.1. Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A.

JEDNOSTKA DOMINUJĄCA

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Czarnieckiego 4 lok. 2, 01-511 Warszawa
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
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu Anna Zawadka – Wiceprezes Zarządu

Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki dominującej jest: Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków poprzez spółki zależne.

6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonego przez Unię Europejską oraz wytycznymi Załącznika nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów dłużnych instrumentów finansowych w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst.

Sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd HM Inwest S.A. Zarząd wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE obowiązującymi na dzień sprawozdawczy 30 czerwca 2025 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.

6.3. Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2024 r., z wyjątkiem zastosowania zmian standardów omówionych w punkcie 6.4.

6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Standardy i interpretacje przyjęte do stosowania w UE	Początek okresu obowiązywania	Wpływ na sprawozdania finansowe Grupy w okresie ich początkowego zastosowania
Zmiany do MSR 21: Skutki zmian kursów wymiany walut obcych – Brak wymienialności Zmiana wymaga od jednostki stosowania spójnego podejścia do oceny, czy dana waluta jest wymienna na inną walutę, i jeśli nie jest wymienna, do	1 stycznia 2025 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

ustalenia kursu wymiany, który należy zastosować, oraz wymaganych ujawnień.

Przyszłe zmiany w standardach i nowe standardy, które wejście w życie jest oczekiwane w kolejnych okresach.

Standardy i interpretacje nie przyjęte jeszcze do stosowania w UE	Początek okresu obowiązywania	Wpływ na sprawozdania finansowe Grupy w okresie ich początkowego zastosowania
Zmiany MSSF 9, MSSF 7 – klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych Wprowadzone rozwiązania dotyczą rozliczania zobowiązań finansowych przy użyciu elektronicznego systemu płatności oraz oceny charakterystyki umownych przepływów pieniężnych aktywów finansowych, w tym tych powiązanych z aspektami środowiskowymi, społecznymi i ładu korporacyjnego (ESG). Zmieniono również wymogi odnoszące się do ujawniania informacji na temat inwestycji w instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.	1 stycznia 2026 roku	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
Zmiany MSSF 9, MSSF 7 – kontrakty odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od warunków naturalnych Zmiany w zakresie umów dotyczących energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych dotyczą wymogów w zakresie możliwości zastosowania zwolnienia na użytek własny oraz rachunkowości zabezpieczeń wraz z powiązanymi ujawnieniami.	1 stycznia 2026 r.	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu MSSF Zmiany obejmują MSSF 1, MSSF 7, MSSF 9, MSSF 10 oraz MSR 7 i polegają na poprawie spójności i czytelności MSSF.	1 stycznia 2026 r.	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych Nowy MSSF ma na celu poprawę sprawozdawczości finansowej poprzez wprowadzenie wymogu dodatkowych zdefiniowanych sum częściowych w rachunku zysków i strat, wprowadzenie wymogu ujawniania informacji na temat miar wyników zdefiniowanych przez kierownictwo oraz dodanie nowych zasad grupowania i dezagregacji informacji. MSSF 18 ma zastąpić MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych. Niezmienione wymogi MSR 1 zostały przeniesione do MSSF 18 i innych standardów.	1 stycznia 2027 r. Do dnia publikacji niniejszego raportu Komisja EU nie opublikowała jeszcze MSSF 18 w formie rozporządzenia.	Zarząd ocenia wpływ MSSF 18 na sprawozdanie finansowe.

MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji MSSF 19 przewiduje możliwość dla kwalifikujących się jednostek zależnych na stosowanie MSSF z ograniczonymi ujawnieniami. Wprowadzenie MSSF 19 ma na celu obniżenie kosztów sporządzania sprawozdań finansowych jednostek zależnych przy jednoczesnym zachowaniu użyteczności informacji dla użytkowników ich sprawozdań finansowych. Jednostka zależna będzie kwalifikować się do zastosowania standardu, jeśli nie będzie ponosić publicznej odpowiedzialności oraz jej jednostka dominująca najwyższego lub pośredniego szczebla będzie sporządzać skonsolidowane sprawozdania finansowe dostępne do użytku publicznego, które są zgodne z MSSF.	1 stycznia 2027 r. Do dnia publikacji niniejszego raportu Komisja EU nie opublikowała jeszcze MSSF 18 w formie rozporządzenia.	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
---	--	--

6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.06.2025r.	Wartość na 31.12.2024r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	0	0
Razem	0	0

REZERWY	Wartość na 30.06.2025r.	Wartość na 31.12.2024r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 305 898	1 574 748
Pozostałe rezerwy	454 746	454 746
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	454 746	454 746
Rezerwy na zobowiązania ogółem	2 760 644	2 029 494

AKTYWA NA PODATEK ODRO CZONY	Wartość na 30.06.2025r.	Wartość na 31.12.2024r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0

6.6. Informacje na temat segmentów działalności

Spółka nie identyfikuje segmentów działalności na poziomie jednostkowego sprawozdania finansowego.

6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów operacyjnych

	01.01.2025 – 30.06.2025	01.01.2024 – 30.06.2024
Sprzedaż produktów	0	0
Obsługa biurowo administracyjna	2 035 988	1 285 697
Usługi wynajmu	8 400	9 000
Pozostała sprzedaż	0	0
RAZEM	2 044 388	1 294 697

6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w jednostkowym rachunku zysków i strat za okres 01.01.2025 r. – 30.06.2025 r. wynosi 731 150 , z czego:

podatek bieżący 0 zł.

podatek odroczony 731 150 zł.

6.9. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.06.2025r.	Wartość na 31.12.2024r.
1.	Materiały	-	0
2.	Półprodukty i produkty w toku	17 585	9 902
3.	Produkty gotowe	-	0
4.	Towary	-	0
5.	Zaliczki na dostawy	-	0
	Razem	17 585	9 902

W I półroczu 2025 r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

6.10. Inwestycje długoterminowe

Spadek inwestycji długoterminowych spowodowany jest likwidacją spółki Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.

6.11. Istotne gwarancje i poręczenia

WYKAZ PORĘCZEŃ							
Lp.	Kto Poręcza	Komu Poręcza	Wierzyciel	przedmiot poręczenia	kwota poręczenia	Data udzielenia poręczenia	Data ważności poręczenia
1	HM Inwest	Jasielska Inwest	Bank Nowy S.A.	zabezpieczeni e umowy o kredyt inwestycyjny	do kwoty 225 480 000 zł	24.05.2023	Do spłaty kredytu; max. 24.11.2028
2	HM Inwest	Jasielska Inwest	Bank Nowy S.A.	zabezpieczeni e umowy o kredyt inwestycyjny	do kwoty 215 970 000 zł	14.03.2024	Do spłaty kredytu; max. 14.09.2029
3	HM Inwest	Ptasia Inwest	Bank Spółdzielcz y w Jasieńcu	zabezpieczeni e umowy o kredyt obrotowy - deweloperski	53 000 000 zł	17.01.2024	30.09.2026
4	HM Inwest	JP Niemena	Realbud RB Sp. zoo	zobowiązania Jp Niemena z umowy z Realbud RB Sp. zoo	117 000 zł	18.03.2019	31.12.2025

6.12. Zobowiązania finansowe

Spadek zobowiązań finansowych w I półroczu 2025r. wynika z częściowej spłaty kredytu obrotowego w Banku Millennium S.A.

6.13. Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Pozycja bilansowa
-------------------	-------------------	-----------------	-------------------

	30.06.2025	30.06.2025	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	127 174 236	127 174 236	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	396 245	396 245	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone pozostałe	0	0	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	363 716	363 716	poziom 2	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	372 765	372 765	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	46 127 769	46 127 769	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa 30.06.2024	Wartość godziwa 30.06.2024	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	117 686 770	117 686 770	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	623 221	623 221	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone pozostałe	0	0	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 270 669	7 270 669	poziom 2	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	401 646	401 646	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	63 397 568	63 397 568	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Wartość godziwą należności i zobowiązań krótkoterminowych określono na poziomie ich wartości bilansowej.

W odniesieniu do pozostałych pozycji zobowiązań Zarząd Spółki uznaje, że wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki i nie nastąpiły znaczące zmiany w warunkach gospodarowania, co miałooby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Analogiczne podejście zastosowano do ustalenia wartości godziwej udzielonych pożyczek.

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

Ryzyko płynności

Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Zarząd na bieżąco monitoruje dostępność środków pieniężnych oraz istniejące oraz oczekiwane zobowiązania, które wymagać będą uregulowania w określonych przedziałach czasu. Na tej podstawie przygotowywane są prognozy przepływów pieniężnych oraz zapotrzebowanie na środki pieniężne.

W celu zabezpieczenia przed ryzykiem płynności jednostka utrzymuje określone poziomy środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych, a także wykorzystuje możliwości finansowania zewnętrznego.

W ocenie Zarządu ryzyko utraty płynności należy ocenić na dzień bilansowy jako nieznaczne. Poziom kapitału stałego Spółki w stosunku do kapitałów łącznych świadczy o wysokim stopniu stabilności źródeł finansowania.

Ryzyko kredytowe

Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko niewywiązania 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 nieznaczne.

Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na nieistotne 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, w związku z czym ekspozycja na ryzyko związane z walutami nie była istotna.

Ryzyko zmiany cen

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

Ryzyko stopy procentowej

Jednostka narażona jest na ryzyko stopy procentowej w przypadku zaciągania zobowiązań oprocentowanych zmienną stopą procentową lub udzielania pożyczek oprocentowanych stopą

zmienną. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację finansową Jednostki oraz kształtowanie się rynkowych stóp procentowych i w tym kontekście podejmuje decyzje co do finansowania działalności lub finansowania innych podmiotów. W przypadku istnienia znaczącej luki między pozycjami aktywów i zobowiązań oprocentowanych zmiennymi stopami procentowymi, Zarząd może podjąć decyzję co do zabezpieczenia tych transakcji. Na dzień bilansowy Zarząd ocenia ryzyko stopy procentowej jako niskie

6.14. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi

HM Inwest S.A. świadczyła dla podmiotów powiązanych usługi obsługi biurowo - administracyjnej, których łączna wartość w I półroczu 2025 r. wyniosła 2 044 388 zł.

26.09.2025r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman

Wiceprezes Zarządu – Piotr Mikosik

Wiceprezes Zarządu – Anna Zawadka