



SKONSOLIDOWANY RAPORT PÓŁROCZNY

zawierający skrócone jednostkowe

sprawozdanie finansowe

HM INWEST S.A.

za I półrocze 2026 kończące się 30.06.2026r.

Spis treści

I. WYBRANE DANE FINANSOWE I OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	3
1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2026 r.	3
2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2026r..	4
3. Oświadczenia Zarządu	5
II. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.	6
1. Zatwierdzenie raportu półrocznego	6
2. Podstawowe informacje o Grupie kapitałowej HM Inwest S.A.	6
2.1. Podstawowe dane jednostki dominującej	6
2.2. Przedmiot działalności	7
2.3. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest	8
3. Działalność Grupy Kapitałowej HM INWEST S.A.	11
3.1. Projekty deweloperskie rozpoczęte oraz zakończone	11
3.2. Umowy i zdarzenia istotne dla działalności Grupy	12
3.3. Istotne transakcje po dniu bilansowym	13
3.4. Przewidywany rozwój Grupy kapitałowej	13
4. Sytuacja finansowa Grupy kapitałowej	14
4.1. Wybrane dane finansowe z rachunku zysków i strat i z bilansu	14
4.2. Istotne wskaźniki finansowe	15
4.3. Instrumenty finansowe	16
4.4. Informacja dotycząca akcjonariuszy	17
III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2025	18
1. Skonsolidowany bilans	18
2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat	22
3. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	24
4. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	26
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego	28
skonsolidowanego sprawozdania finansowego	28
5.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej	28
5.2. Podstawa sporządzania półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	30
5.3. Zasady rachunkowości	30
5.4. Dane przekształcone	31

IV. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2026	31
1. Bilans	31
2. Rachunek zysków i strat	36
3. Zestawienie zmian w kapitale własnym	37
4. Rachunek przepływów pieniężnych	39
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego	
40	
5.1. Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A.	40
5.2. Podstawa sporządzania półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	41
5.3. Zasady rachunkowości.....	41
5.4. Dane przekształcone.....	41

I. WYBRANE DANE FINANSOWE I OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2026 r.

Wybrane dane z bilansu:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.06.2026	Stan na 30.06.2025	Stan na 30.06.2026	Stan na 30.06.2025
Aktywa trwałe	8 078 876,62	7 135 978,51	1 880 426,56	1 682 259,96
Zapasy	175 626 436,51	206 253 068,86	40 878 531,88	48 622 803,19
Należności krótkoterminowe	5 756 982,16	10 106 056,29	1 339 986,07	2 382 436,24
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	20 326 955,71	12 598 632,31	4 731 270,10	2 970 044,63
Kapitał własny	61 966 424,49	60 097 787,72	14 423 207,06	14 167 657,82
Zobowiązania długoterminowe	92 322 142,21	113 353 425,81	21 488 755,96	26 722 323,91
Zobowiązania krótkoterminowe	52 442 479,90	61 083 152,88	12 206 428,76	14 399 951,17

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Kurs średni NBP z dnia 30.06.2026 r. **4,2963**

Kurs średni NBP z dnia 30.06.2025 r. **4,2419**

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2026- 30.06.2026	okres 01.01.2025- 30.06.2025	okres 01.01.2026- 30.06.2026	okres 01.01.2025- 30.06.2025
Przychody netto ze sprzedaży	102 925 255,98	57 504 894,68	24 205 177,55	13 624 169,51
Zysk (strata) brutto	5 968 669,27	-4 378 120,26	1 403 666,17	-1 037 272,62
Zysk (strata) netto	3 745 062,07	-5 027 653,26	880 735,17	-1 191 161,22

Kurs PLN/EUR średni za okres
sprawozdawczy

4,2522

4,2208

2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2026r.

Wybrane dane z bilansu:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.06.2026	Stan na 30.06.2025	Stan na 30.06.2026	Stan na 30.06.2025
Aktywa trwałe	161 343 714,98	138 347 117,98	37 554 108,18	32 614 422,31
Zapasy	81 657,74	17 585,34	19 006,53	4 145,63
Należności krótkoterminowe	1 391 433,64	398 948,34	323 867,90	94 049,44
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	249 286,71	363 716,46	58 023,58	85 743,76
Kapitał własny	105 724 601,36	89 876 742,22	24 608 291,17	21 187 850,31
Zobowiązania długoterminowe	31 687 626,18	42 647 957,10	7 375 561,80	10 053 975,13
Zobowiązania krótkoterminowe	20 992 768,00	3 852 577,76	4 886 243,51	908 219,84

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Kurs średni NBP z dnia 30.06.2026 r. 4,2963

Kurs średni NBP z dnia 30.06.2025 r. 4,2419

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2026- 30.06.2026	okres 01.01.2025- 30.06.2025	okres 01.01.2026- 30.06.2026	okres 01.01.2025- 30.06.2025
Przychody netto ze sprzedaży	1 916 878,70	2 044 387,70	450 796,93	484 360,24
Zysk (strata) brutto	11 833 961,00	6 846 029,08	2 783 020,79	1 621 974,29
Zysk (strata) netto	10 996 079,00	6 114 879,08	2 585 974,08	1 448 748,83
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,2522	4,2208

3. Oświadczenia Zarządu

Oświadczenie Zarządu spółki HM INWEST S.A. w sprawie skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r.

Zarząd HM INWEST S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, półroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2026 r. do 30.06.2026 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości 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.

17.09.2026r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman

Wiceprezes Zarządu – Piotr Mikosik

Wiceprezes Zarządu – Anna Zawadka

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

1. Zatwierdzenie raportu półrocznego

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 Catalist.

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

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

2.1. 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	
- Irmina Kaczmarek – Członek Rady	
- Eryk Łukaszewski – Członek Rady	

2.2 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, Jasielskiej oraz Mateckiego. 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-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 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 projektom i kompetentnym wykonawcom, tworzymy firmę stabilną finansowo, o rzetelnej i ugruntowanej pozycji na polskim i zagranicznym rynku.

2.3 Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest

W skład Grupy kapitałowej HM Inwest S.A. na dzień 30.06.2026 r. wchodzi HM Inwest S.A. 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 zależne na dzień sprawozdawczy 30.06.2026 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)

PJ Inwestor sp. z o.o.

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

KRS : 0000663757; NIP: 7010663757; REGON: 366611102

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym) – zakup udziałów w lutym 2026r.

3. Działalność Grupy Kapitałowej HM INWEST S.A.

3.1. 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 I półroczu 2026r. w ramach Grupy Kapitałowej prowadzono proces budowlany oraz proces sprzedaży na następujących inwestycjach:

Lp.	Lokalizacja	Powierzchnia użytkowa m2	Ilość lokali	Termin zakończenia budowy
1.	Poznań Ul. Ptasia	7 510,00 m2	118	IV Q2025
2.	Poznań, Ul. Jasielska	8 449,27 m2 9 970,33 m2	I etap -166 II etap - 208	I Q2025 IV Q2025
3.	Poznań, Ul. Mateckiego	5 015,96 m2	89	I Q2028
4.	Hiszpania - Vilanova i la Geltrú Avenida Torre del Vallés		16	IIQ 2025
5.	Hiszpania – Vilanova i la Geltrú Ametller 8		8	III Q2025
6.	Hiszpania, Vilanova i la Geltrú, Oasis II		30	II Q 2027
7.	Hiszpania, Vilanova i la Geltru, Sant Josep		6	II Q 2028

Ilość sprzedanych lokali na dzień 30.06.2026 roku:

- ul. Jasielska, Poznań – podpisano 205 umów deweloperskich/przedwstępnych/rezerwacyjnych.

- ul. Ptasia, Poznań – podpisano 89 umów deweloperskich/przedwstępnych/rezerwacyjnych.
- Vilanova i la Geltrú; Avenida Torre del Vallés - podpisano 13 umów deweloperskich/przedwstępnych/ rezerwacyjnych.
- Vilanova i la Geltrú, Ametllers Homes Vilanova – podpisano 8 umów deweloperskich/przedwstępnych/ rezerwacyjnych.
- Vilanova i la Geltrú, Oasis II – podpisano 16 umów deweloperskich/ przedwstępnych/ rezerwacyjnych.
- Vilanova i la Geltrú, Sant Josep – podpisano 3 umowy deweloperskie/ przedwstępne/ rezerwacyjne.

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 I półroczu 2026 zakończono rozliczanie trzeciej w historii spółki inwestycji zagranicznej, tj. w Hiszpanii – Vilanova i la Geltrú – Ametller

W pierwszym półroczu 2026 r. zawarto 12 z 16 aktów końcowych dla inwestycji Vilanova i la Geltru – Tennis.

W 1 kwartale 2026r. rozpoczęto podpisywanie aktów końcowych oraz rozliczanie inwestycji przy ul. Ptasiej 28 w Poznaniu.

W 1 półroczu 2026r. trwał proces sprzedaży lokali w inwestycji przy ul. Jasielskiej w Poznaniu

3.2. Umowy i zdarzenia istotne dla działalności Grupy

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, łącznie 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.

3.3. Istotne transakcje po dniu bilansowym

W dniu 17.07.2026 r. podpisaną umowę na zakup dwóch działek gruntu w Vilanova i la Geltru, o łącznej wartości 190.000 EUR. Spółka zamierza zrealizować dwie inwestycje deweloperskie Fossar Vell – 2 lokale mieszkalne i Rui Segura – 2 lokale mieszkalne.

W dniu 31.07.2026 r. podpisano umowę na zakup dodatkowych 2 lokali niemieszkalnych o wartości 186.440 EUR, które w połączeniu z kupionymi w dniu 22.03.2026 r. 22 lokalami niemieszkalnymi zostaną przekształcone na budynek hotelowy.

3.4. 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. Potwierdziło się 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. Nowo zakupiony grunt przy ul. Mateckiego w Poznaniu 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. Na inwestycji przy ul. Mateckiego w 2 kwartale 2026r. rozpoczęto proces budowy oraz proces sprzedaży lokali. 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.

4. Sytuacja finansowa Grupy kapitałowej

4.1. Wybrane dane finansowe z rachunku zysków i strat i z bilansu

Skonsolidowane wyniki finansowe za I półrocze 2026 i za I półrocze 2025.

	30.06.2026 r.	30.06.2025 r.
Przychody ze sprzedaży	102 925 255,98	57 504 894,68
Koszty sprzedanych produktów i towarów	83 342 025,00	51 191 667,04
Skonsolidowany zysk/(strata) brutto	5 968 669,27	-4 378 120,26
Skonsolidowany zysk/(strata) netto	3 745 062,07	- 5027 653,26

W I półroczu 2026 została rozliczona częściowo inwestycja przy ul Ptasiej w Poznaniu oraz kolejne lokale w inwestycji przy ul .Jasielskiej w Poznaniu a także inwestycje realizowane w Hiszpani.

Wybrane dane z bilansu na dzień 30.06.2026 r. oraz dane na 30.06.2025 r.

	30.06.2026 r.	30.06.2025 r.
Aktywa trwałe	8 078 876,62	7 135 978,51
Zapasy	175 626 436,51	206 253 068,86
Należności krótkoterminowe	5 756 982,16	10 106 056,29
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	20 326 955,71	12 598 632,31
Kapitał własny razem	61 966 424,49	60 097 787,72
Zobowiązania długoterminowe	92 322 142,21	113 353 425,81
Zobowiązania krótkoterminowe	52 442 479,90	61 083 152,88

Spadek zobowiązań wynika głównie ze spadku zobowiązań finansowych w związku ze spłatą kredytów deweloperskich.

4.2. Istotne wskaźniki finansowe

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	30.06.2026	30.06.2025
Rentowność sprzedaży	Wynik na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	14%	4%
Rentowność netto sprzedaży	Wynik netto/Przychody ze sprzedaży	4%	-8%
Płynność bieżąca	(Zapasy + należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	3,85	3,80
Płynność szybka	(Należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy	0,35	0,26

	gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)		
Pokrycie zobowiązań handlowych należnościami	(Należności z tytułu dostaw i usług/Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	0,60	0,69
Finansowanie kapitałem własnym	Kapitał własny/Pasywa ogółem	29,24%	26,80%
Pokrycie zobowiązań kapitałem własnym	Kapitał własny/Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	41,43%	36,87%

Przeciętne zatrudnienie:

	30.06.2026	30.06.2025
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

4.3. 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 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 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.

4.4. Informacja dotycząca akcjonariuszy

Stan akcjonariatu na 30.06.2026 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%

III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2025

1. Skonsolidowany bilans

	2026-06-30	2025-12-31	Dane przekształcone 2025-06-30
AKTYWA			
A. Aktywa trwałe	8 078 876,62	9 399 440,98	7 135 978,51
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
II. Wartość firmy jednostek podporządkowanych	499 264,65	904 662,49	1 310 060,33
1. Wartość firmy - jednostki zależne	499 264,65	904 662,49	1 310 060,33
2. Wartość firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
III. Rzeczowe aktywa trwałe	233 847,43	247 532,32	292 993,18
1. Środki trwałe	233 847,43	247 532,32	292 993,18
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00	0,00
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	151 369,00	148 916,83	176 392,29
c) urządzenia techniczne i maszyny	82 478,43	98 615,49	114 752,55
d) środki transportu	0,00	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	0,00	0,00	1 848,34
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
IV. Należności długoterminowe	10 311,12	10 144,08	117 095,15
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	10 311,12	10 144,08	117 095,15
V. Inwestycje długoterminowe	1 599 749,26	1 585 493,62	740 390,38
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	1 599 749,26	1 585 493,62	740 390,38
a) w jednostkach zależnych, współzależnych niewycenianych metodą konsolidacji pełnej lub metodą proporcjonalną	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
b) w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00	0,00

- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
d) w pozostałych jednostkach	1 599 749,26	1 585 493,62	740 390,38
- udziały lub akcje	100,00	100,00	10 153,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	719 670,57	719 670,57	697 518,74
- inne długoterminowe aktywa finansowe	879 978,69	865 723,05	32 718,64
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
VI. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 735 704,16	6 651 608,47	4 675 439,47
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 735 704,16	6 651 608,47	4 675 439,47
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe	203 858 643,87	262 259 078,92	231 528 999,71
I. Zapasy	175 626 436,51	226 860 710,08	206 253 068,86
1. Materiały	0,00	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	50 138 111,87	47 180 946,25	173 628 942,16
3. Produkty gotowe	124 012 257,07	177 743 487,26	32 363 221,46
4. Towary	0,00	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	1 476 067,56	1 936 276,57	260 905,24
II. Należności krótkoterminowe	5 756 982,16	5 377 363,51	10 106 056,29
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	5 756 982,16	5 377 363,51	10 106 056,29
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	4 098 517,95	3 387 886,32	8 582 523,02
- do 12 miesięcy	4 098 517,95	3 387 886,32	7 648 173,24
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	934 349,78
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	985 787,03	923 052,42	918 519,39
c) inne	672 677,17	1 066 424,77	605 013,88
d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	22 392 914,71	29 898 828,15	15 043 195,47
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	22 392 914,71	29 898 828,15	15 043 195,47

a) w jednostkach zależnych i współzależnych	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
b) w jednostkach stowarzyszonych	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	2 065 959,01	1 948 422,53	2 444 563,16
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	1 269 384,86	1 332 017,30	1 689 612,58
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	796 574,15	616 405,23	754 950,58
d) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	20 326 955,71	27 950 405,61	12 598 632,31
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	12 578 732,92	18 164 214,49	5 227 524,80
- inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	7 748 222,79	9 786 191,12	7 371 107,51
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	82 310,49	122 177,19	126 679,10
C. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
Aktywa razem	211 937 520,49	271 658 519,90	238 664 978,22

	2026-06-30	2025-12-31	Dane przekształcone 2025-06-30
PASYWA			
A. Kapitał (fundusz) własny	61 966 424,49	60 443 794,01	60 097 787,72
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	74 689 809,74	88 085 476,92	88 085 476,92
- nadwyżka wartości sprzedaży/emisyjnej nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową /statutem spółki	0,00	0,00	0,00
V. Różnice kursowe z przeliczenia	-17 569,95	-95 353,24	-86 433,10
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-18 787 189,37	-22 612 444,32	-25 209 915,65
VII. Zysk (strata) netto	3 745 062,07	-7 270 197,35	-5 027 652,46
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
B. Kapitały mniejszości	410 176,21	940 173,63	1 206 568,10

C. Ujemna wartość jednostek podporządkowanych	0,00	0,00	0,00
I. Ujemna wartość - jednostki zależne	0,00	0,00	0,00
II. Ujemna wartość - jednostki współzależne	0,00	0,00	0,00
D. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	149 560 919,79	210 274 552,27	177 360 622,40
I. Rezerwy na zobowiązania	4 796 297,69	3 941 135,69	2 924 043,71
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 172 299,00	3 317 137,00	2 469 298,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	623 998,69	623 998,69	454 745,71
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	623 998,69	623 998,69	454 745,71
II. Zobowiązania długoterminowe	92 322 142,21	122 431 350,05	113 353 425,81
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	92 322 142,21	122 431 350,05	113 353 425,81
a) kredyty i pożyczki	71 114 850,44	80 816 255,14	87 943 489,11
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	16 031 345,55	36 022 418,78	20 337 313,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	5 072 623,70
e) inne	5 175 946,22	5 592 676,13	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	52 442 479,90	83 902 066,53	61 083 152,88
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	52 442 479,90	83 902 066,53	61 083 152,88
a) kredyty i pożyczki	0,00	29 229 220,03	14 107 612,18
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	20 717 968,24	446 619,17	502 312,33
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	6 809 398,97	4 127 820,34	11 508 724,16
- do 12 miesięcy	6 809 398,97	4 127 820,34	11 508 724,16
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	21 359 853,23	47 660 311,81	33 329 169,14

f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 080 973,10	795 688,92	338 365,29
h) z tytułu wynagrodzeń	667,27	0,01	6 200,01
i) inne	1 473 619,08	1 642 406,25	1 290 769,76
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
Pasywa razem	211 937 520,49	271 658 519,90	238 664 978,23

2. Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	2026-01-01 - 2026-06-30	2025-01-01 - 2025-06-30 Dane przekształcone
A. Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów, w tym:	102 925 255,98	57 504 894,68
– od jednostek powiązanych nieobjętych metodą konsolidacji pełnej	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	102 925 255,98	57 504 894,68
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów	0,00	0,00
B. Koszty sprzedanych produktów i towarów, w tym:	83 342 025,00	51 191 667,04
– jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	80 918 119,24	48 894 805,66
II. Wartość sprzedanych towarów	2 423 905,76	2 296 861,39
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A - B)	19 583 230,98	6 313 227,64
D. Koszty sprzedaży	2 774 130,24	1 421 047,40
E. Koszty ogólnego zarządu	2 638 020,52	2 387 389,07
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C - D - E)	14 171 080,21	2 504 791,17
G. Pozostałe przychody operacyjne	437 415,62	423 920,99
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	437 415,62	423 920,99
H. Pozostałe koszty operacyjne	1 001 781,62	620 903,03

I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	27 800,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	1 001 781,62	593 103,03
I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F + G - H)	13 606 714,21	2 307 809,13
J. Przychody finansowe	1 561 930,78	1 396 423,40
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	1 048 648,16	1 396 417,90
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	513 282,62	5,50
K. Koszty finansowe	8 794 577,88	7 676 954,95
I. Odsetki, w tym:	7 862 041,54	5 900 892,50
- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	932 536,34	1 776 062,45
L. Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
M. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (I + J - K +/- L)	6 374 067,11	(3 972 722,42)
N. Odpis wartości firmy	405 397,84	405 397,84
I. Odpis wartości firmy - jednostki zależne	405 397,84	405 397,84
II. Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
O. Odpis ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
I. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	0,00	0,00
II. Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	0,00	0,00
P. Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
R. Zysk (strata) brutto (M - N + O +/- P)	5 968 669,27	(4 378 120,26)
S. Podatek dochodowy	(3 110 842,31)	531 912,00
T. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	323 902,00	0,00
U. Zyski (straty) mniejszości	(563 333,11)	117 621,00
W. Zysk (strata) netto (R - S - T +/- U)	3 745 062,07	(5 027 653,26)

3. Zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

	2026-06-30	2025-06-30 Dane przekształcone
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	60 443 794,01	65 143 319,70
- korekty błędów	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach błędów	60 443 794,01	65 143 319,70
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	2 336 312,00	2 336 312,00
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
...	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
...	0,00	0,00
1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 336 312,00	2 336 312,00
2. (uchylona).	0,00	0,00
3. (uchylona).	0,00	0,00
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	88 085 476,92	87 000 530,43
4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	(13 395 667,18)	1 084 946,49
a) zwiększenie (z tytułu)	10 966 659,22	1 084 946,49
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	10 966 659,22	1 084 946,49
...	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	24 362 326,40	0,00
- pokrycia straty	0,00	0,00
- korekty konsolidacyjne	24 362 326,40	0,00
4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	74 689 809,74	88 085 476,92
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0,00	0,00
5.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
...	0,00	0,00
...	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych	0,00	0,00
...	0,00	0,00
5.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00

6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
6.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
...	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
...	0,00	0,00
6.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
7. Różnice kursowe z przeliczenia	(17 569,95)	(17 880,00)
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
8.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
8.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
...	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
...	0,00	0,00
8.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	(22 612 444,32)	(19 753 539,70)
- korekty błędów	0,00	0,00
- korekty konsolidacyjne	0,00	(3 705 949,67)
8.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	(22 612 444,32)	(23 459 489,36)
a) zwiększenie (z tytułu)	1 525 040,07	(1 084 946,49)
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	1 525 040,07	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	(1 084 946,49)
b) zmniejszenie (z tytułu)	2 300 214,88	(751 912,09)
- rozliczenia konsolidacyjne	2 300 214,88	(751 912,09)
8.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	(18 787 189,37)	(25 296 347,94)
8.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	(18 787 189,37)	(25 296 347,94)
9. Wynik netto	3 745 062,07	(5 027 653,26)
a) zysk netto	0,00	0,00
b) strata netto	3 745 062,07	(5 027 653,26)
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	61 966 424,49	60 097 787,72
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	61 966 424,49	60 097 787,72

4. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025 Dane przekształcone
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) netto	3 745 062,07	(5 027 653,26)
II. Korekty razem	59 767,47	(13 676 081,27)
1. Zyski (straty) mniejszości	(563 333,11)	(117 621,00)
2. Zysk (strata) z udziałów (akcji) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
3. Amortyzacja	16 137,06	46 213,73
4. Odpisy wartości firmy	405 397,84	405 397,84
5. Odpisy ujemnej wartości firmy	0,00	0,00
6. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
7. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 498 600,56	3 896 453,86
8. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
9. Zmiana stanu rezerw	855 162,00	693 457,00
10. Zmiana stanu zapasów	40 570 411,70	9 943 779,35
11. Zmiana stanu należności	3 261 680,25	(1 374 872,62)
12. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(34 053 608,63)	(20 069 168,92)
13. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(1 173 609,71)	195 000,69
14. Inne korekty z działalności operacyjnej	(10 757 070,49)	(7 294 721,20)
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	3 804 829,54	(18 703 734,53)
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
I. Wpływy	0,00	317 000,00
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	17 000,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym	0,00	300 000,00
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	300 000,00
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	300 000,00

- odsetki	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	0,00	(61 293,00)
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym	0,00	(61 293,00)
a) w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	(61 293,00)
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	(61 293,00)
4. Dywidendy i inne udziały w zyskach wypłacone udziałowcom (akcjonariuszom) mniejszościowym	0,00	0,00
5. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	0,00	255 707,00
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	0,00
I. Wpływy	40 245 118,74	56 646 850,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	28 800 118,74	56 646 850,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	(51 673 398,19)	(36 983 611,00)
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	(48 120 269,65)	(34 364 158,00)

5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	(3 553 128,54)	(2 619 453,00)
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(11 428 279,45)	19 663 239,00
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	(7 623 449,91)	1 215 211,47
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym	(7 623 449,91)	1 215 211,47
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	27 950 405,62	11 383 420,53
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	5 713 659,75	12 598 632,00
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

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

5.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej

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 celowe.

GRUPA KAPITAŁOWA

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 30 czerwca 2026 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 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 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
PJ Inwestor 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.

5.2. Podstawa sporządzania półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z ustawą rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych 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.

Półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej HM Inwest S.A., obejmuje dane jednostki dominującej i jednostek od niej zależnych bez względu na ich siedzibę, zestawione w taki sposób, jakby grupa kapitałowa stanowiła jedną jednostkę. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej sporządzono, stosując dla wszystkich objętych nim jednostek zależnych jednakowe metody wyceny aktywów i pasywów oraz jednakowe zasady sporządzania sprawozdań finansowych, zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości przyjętymi przez jednostkę dominującą. Konsolidacja została przeprowadzona metodą pełną.

5.3. 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 2025 r.

Począwszy od dnia 01.01.2025 r. HM Inwest S.A. zaprzestała sporządzania sprawozdań finansowych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Spółka sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z Ustawą o rachunkowości.

W związku z tym dane porównawcze podlegały przekształceniu w zakresie wymaganym przez przepisy Ustawy o rachunkowości co zaprezentowano w kolejnej notcie.

5.4. Dane przekształcone

Przekształcenie elementów sprawozdania skonsolidowanego dla danych porównawczych za I półrocze 2025 pokazano w załączniku nr 1 do raportu.

IV. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2026

1. Bilans

	2026-06-30	2025-12-31	2025-06-30 Dane przekształcone
AKTYWA			
A. Aktywa trwałe	161 343 714,98	144 218 542,85	138 347 117,98
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00	1 848,34
1. Środki trwałe	0,00	0,00	1 848,34
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	0,00	0,00	0,00
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0,00	0,00	0,00
c) urządzenia techniczne i maszyny	0,00	0,00	0,00
d) środki transportu	0,00	0,00	0,00
e) inne środki trwałe	0,00	0,00	1 848,34
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00

IV. Inwestycje długoterminowe	161 343 714,98	144 218 542,85	138 345 269,64
1. Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne			
3. Długoterminowe aktywa finansowe	161 343 714,98	144 218 542,85	138 345 269,64
a) w jednostkach powiązanych	161 343 714,98	144 218 542,85	138 345 269,64
- udziały lub akcje	5 410 571,50	5 405 096,50	11 171 033,39
- inne papiery wartościowe			
- udzielone pożyczki	155 933 143,48	138 813 446,35	127 174 236,25
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe	1 731 930,04	6 974 640,03	790 802,81
I. Zapasy	81 657,74	49 657,74	17 585,34
1. Materiały	0,00	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	58 085,34	26 085,34	17 585,34
3. Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	23 572,40	23 572,40	0,00
II. Należności krótkoterminowe	1 391 433,64	2 597 853,77	398 948,34
1. Należności od jednostek powiązanych	1 036 765,00	2 066 993,84	116 087,33
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	990 765,00	2 020 993,84	70 087,33
- do 12 miesięcy	990 765,00	2 020 993,84	70 087,33
- powyżej 12 miesięcy			
b) inne	46 000,00	46 000,00	46 000,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	354 668,64	530 859,93	282 861,01
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	82 325,94	89 153,80	73 531,90
- do 12 miesięcy	82 325,94	89 153,80	73 531,90
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00

b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 318,00	8 669,33	21 464,29
c) inne	269 024,70	433 036,80	187 864,82
d) dochodzone na drodze sądowej			
III. Inwestycje krótkoterminowe	249 286,71	4 297 315,26	363 716,46
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	249 286,71	4 297 315,26	363 716,46
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	249 286,71	4 297 315,26	363 716,46
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	249 286,71	4 297 315,26	363 716,46
- inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 551,95	29 813,26	10 552,67
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
Aktywa razem	163 075 645,02	151 193 182,88	139 137 920,79

	2026-06-30	2025-12-31	2025-06-30 Dane przekształcone
PASYWA			
A. Kapitał (fundusz) własny	105 724 601,36	94 728 522,36	89 876 742,22
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	92 392 210,36	81 425 551,14	81 425 551,14
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00	0,00
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	10 996 079,00	10 966 659,22	6 114 879,08
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			

B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	57 351 043,66	56 464 660,52	49 261 178,57
I. Rezerwy na zobowiązania	4 670 648,69	3 832 766,69	2 760 643,71
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 046 650,00	3 208 768,00	2 305 898,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	623 998,69	623 998,69	454 745,71
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	623 998,69	623 998,69	454 745,71
II. Zobowiązania długoterminowe	31 687 626,18	51 720 211,04	42 647 957,10
1. Wobec jednostek powiązanych	3 613 409,11	3 715 611,94	10 315 209,38
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	28 074 217,07	48 004 599,10	32 332 747,72
a) kredyty i pożyczki	12 042 871,52	11 982 180,32	11 995 434,72
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	16 031 345,55	36 022 418,78	20 337 313,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	20 992 768,79	911 682,79	3 852 577,76
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	40 000,00	42 504,13	25 000,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	40 000,00	42 504,13	25 000,00
- do 12 miesięcy	40 000,00	42 504,13	25 000,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	20 952 768,79	869 178,66	3 827 577,76
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00	2 977 500,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	20 717 968,24	446 619,17	502 312,33
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	120 944,96	27 762,30	214 058,59
- do 12 miesięcy	120 944,96	27 762,30	214 058,59
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00

g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	14 974,85	295 916,45	34 826,10
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00
i) inne	98 880,74	98 880,74	98 880,74
4. Fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
Pasywa razem	163 075 645,02	151 193 182,88	139 137 920,79

2. Rachunek zysków i strat

	2026.01.01 -2026.06.30	2025.01.01-2025.06.30 Dane przekształcone
A. Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	1 916 978,70	2 044 387,70
– od jednostek powiązanych	1 811 728,70	1 998 637,70
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 916 978,70	2 044 387,70
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	11 550,00	62 450,00
– jednostkom powiązanym	0,00	0,00
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	11 550,00	62 450,00
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A–B)	1 905 428,70	1 981 937,70
D. Koszty sprzedaży	0,00	0,00
E. Koszty ogólnego zarządu	1 717 646,64	1 668 800,78
F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C–D–E)	187 782,06	313 136,92
G. Pozostałe przychody operacyjne	187 277,76	201 910,54
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV. Inne przychody operacyjne	187 277,76	201 910,54
H. Pozostałe koszty operacyjne	587 901,24	41 364,16
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	27 800,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	587 901,24	13 564,16
I. Zysk(strata) z działalności operacyjnej (F+G–H)	(212 841,42)	473 683,30
J. Przychody finansowe	15 467 944,18	10 289 021,08
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	8 739 000,00	2 075 000,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	8 739 000,00	2 075 000,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	4 756 665,67	6 210 833,52
– od jednostek powiązanych	4 739 415,65	6 210 524,48
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	1 972 278,51	2 003 187,56
K. Koszty finansowe	3 421 141,76	3 916 675,30
I. Odsetki, w tym:	2 576 082,01	2 890 930,86
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	845 059,75	1 025 744,44
L. Zysk (strata) brutto (I+J–K)	11 833 961,00	6 846 029,08
M. Podatek dochodowy	837 882,00	731 150,00
N. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
O. Zysk (strata) netto (L–M–N)	10 996 079,00	6 114 879,08

3. Zestawienie zmian w kapitale własnym

	2026-06-30	2025-06-30
	Dane przekształcone	
I.Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	94 728 522,36	83 761 863,14
-zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
-korekty błędów	0,00	0,00
I.a.Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	94 728 522,36	83 761 863,14
1.Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	2 336 312,00	2 336 312,00
1.1.Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0,00	0,00
a)zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
-wydania udziałów (emisji akcji)	0,00	0,00
...	0,00	0,00
b)zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
-umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
...	0,00	0,00
1.2.Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	2 336 312,00	2 336 312,00
2.Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	81 425 551,14	79 779 628,54
2.1.Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	10 966 659,22	1 645 922,60
a)zwiększenie (z tytułu)	10 966 659,22	1 645 922,60
-emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
podziału zysku	10 966 659,22	1 645 922,60
-podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
...	0,00	0,00
b)zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
-pokrycia straty	0,00	0,00
...	0,00	0,00
2.2.Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	92 392 210,36	81 425 551,14
3.Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
3.1.Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a)zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
...	0,00	0,00
b)zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
-zbycia środków trwałych	0,00	0,00
...	0,00	0,00
3.2.Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
4.Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
4.1.Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a)zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
...	0,00	0,00
b)zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
...	0,00	0,00
4.2.Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5.Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
5.1.Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
-zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
-korekty błędów	0,00	0,00
5.2.Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00

a)zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
-podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
...	0,00	0,00
b)zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
przeniesienie na kapitał zapasowy	0,00	0,00
5.3.Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.4.Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
-zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
-korekty błędów	0,00	0,00
5.5.Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a)zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
-przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
...	0,00	0,00
b)zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
...	0,00	0,00
5.6.Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7.Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.Wynik netto	10 996 079,00	6 114 879,08
a)zysk netto	10 996 079,00	6 114 879,08
b)strata netto	0,00	0,00
c)odpisy z zysku	0,00	0,00
II.Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	105 724 601,36	89 876 742,22
III.Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	105 724 601,36	89 876 742,22

4. Rachunek przepływów pieniężnych

	2026-01-01 - 2026-06-30	2025-01-01 - 2025-06-30
Dane przekształcone		
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	10 996 079,00	6 114 879,08
II. Korekty razem	(8 596 802,23)	1 091 743,97
1. Amortyzacja	0,00	30 076,67
2. Zyski (straty/) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(10 734 151,58)	(269 423,82)
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	837 882,00	731 150,00
6. Zmiana stanu zapasów	(32 000,00)	(7 683,34)
7. Zmiana stanu należności	1 206 420,13	673 629,33
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(190 263,07)	(307 715,10)
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	315 310,29	241 710,23
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	2 399 276,77	7 206 623,05
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	0,00	
I. Wpływy	14 407 179,04	780 285,55
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	17 000,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	14 407 179,04	763 285,55
a) w jednostkach powiązanych	14 407 179,04	763 285,55
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
– odsetki	0,00	0,00
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	18 161 475,00	880 000,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	18 161 475,00	880 000,00
a) w jednostkach powiązanych	18 161 475,00	880 000,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	(3 754 295,96)	(99 714,45)
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	0,00	0,00
I. Wpływy	0,00	800 000,00
1. Wpływ netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
2. Kredyty i pożyczki	0,00	800 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00

2_3A Wpływy pożyczek i finansowania od podmiotów powiązanych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	2 693 009,36	7 744 600,94
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	200 000,00	5 245 000,00
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4_5A Spłaty pożyczek i finansowania wobec podmiotów powiązanych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	2 493 009,36	2 499 600,94
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	(2 693 009,36)	(6 944 600,94)
D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III.+B.III.+C.III)	(4 048 028,55)	162 307,66
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(4 048 028,55)	162 307,66
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	4 297 315,26	201 408,80
G. Środki pieniężne na koniec okresu	249 286,71	363 716,46
– o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

5. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

5.1. 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.

5.2. Podstawa sporządzania półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z ustawą rachunkowości 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 Catalist.

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

5.3. Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

Począwszy od dnia 01.01.2025 r. HM Inwest S.A. zaprzestała sporządzania sprawozdań finansowych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Spółka sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z Ustawą o rachunkowości.

W związku z tym dane porównawcze podlegały przekształceniu w zakresie wymaganym przez przepisy Ustawy o rachunkowości co zaprezentowano w kolejnej nocy.

5.4. Dane przekształcone

Przekształcenie elementów sprawozdania finansowego dla danych porównawczych za I półrocze 2025 pokazano w załączniku nr 1 do raportu.

17.09.2026r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman

Wiceprezes Zarządu – Piotr Mikosik

Wiceprezes Zarządu – Anna Zawadka