



# **SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY**

**zawierający skrócone jednostkowe**

**sprawozdanie finansowe**

**HM INWEST S.A.**

**za I półrocze 2024 kończące się 30.06.2024 r.**

## Spis treści

<b>I. WYBRANE DANE FINANSOWE I OŚWIADCZENIA ZARZĄDU</b> .....	3
1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2024 r. ....	3
2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2024r. ....	4
3. Oświadczenia Zarządu .....	5
<b>II. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.</b> .....	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 .....	11
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 ..	11
8. Informacja na temat prognoz wyników finansowych .....	13
9. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej .....	13
10. Udzielone poręczenia i gwarancje .....	13
11. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	13
12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty .....	13
<b>III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2024</b> .....	14
1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	14
2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat .....	16
3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów .....	17
4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	18
5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	19
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego .....	20
<b>skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b> .....	20
6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej .....	20
6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	22
6.3. Zasady rachunkowości .....	23
6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych .....	23
6.5. Zmiany wartości szacunków .....	24
6.6. Informacje na temat segmentów działalności .....	25
6.7. Informacje na temat przychodów .....	25
6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat .....	26
6.9. Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych .....	26

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 27	
6.14	Analiza wymagalności zobowiązań finansowych .....	28
6.15	Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	29
<b>IV.</b>	<b>SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2024 .....</b>	<b>30</b>
<b>1.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej.....</b>	<b>30</b>
<b>2.</b>	<b>Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat .....</b>	<b>32</b>
<b>3.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów .....</b>	<b>32</b>
<b>4.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....</b>	<b>33</b>
<b>5.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....</b>	<b>34</b>
<b>6.</b>	<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego .....</b>	<b>35</b>
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 .....	37
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności .....	38
6.7.	Informacje na temat przychodów .....	38
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat .....	38
6.9.	Zapasy.....	39
6.10.	Inwestycje długoterminowe.....	39
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia .....	39
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.....	42
<b>V.</b>	<b>RAPORTY Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....</b>	<b>42</b>

## I. WYBRANE DANE FINANSOWE I OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

### 1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2024 r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.06.2024	Stan na 31.12.2023	Stan na 30.06.2024	Stan na 31.12.2023
Aktywa trwałe	6 792 548	5 867 183	1 574 901	1 349 398
Zapasy	186 875 827	129 913 160	43 328 502	29 878 832
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 931 339	5 484 710	911 509	1 261 433
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	17 791 485	6 991 468	4 125 083	1 607 973
Kapitał własny	68 539 666	73 033 420	15 891 413	16 797 015
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	115 038 046	55 995 543	26 672 396	12 878 460
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	36 252 268	22 327 670	8 405 348	5 135 159

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Kurs średni NBP z dnia 30.06.2024 r.	4,3130
Kurs średni NBP z dnia 31.12.2023 r.	4,3480

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2024- 30.06.2024	okres 01.01.2023- 30.06.2023	okres 01.01.2024- 30.06.2024	okres 01.01.2023- 30.06.2023
Przychody netto ze sprzedaży	1 749 270	186 889 185	405 778	40 513 589
Zysk przed opodatkowaniem	(4 257 826)	15 524 758	(987 688)	3 365 436
Zysk netto	(4 476 371)	23 713 924	(1 038 384)	5 140 673

Kurs PLN/EUR średni za okres  
sprawozdawczy

4,3109

4,6130

## 2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2024r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.06.2024	Stan na 31.12.2023	Stan na 30.06.2024	Stan na 31.12.2023
Aktywa trwałe	140 758 360	134 355 252	32 635 836	30 900 472
Zapasy	6 000	0	1 391	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	623 221	75 805	144 498	17 434
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	7 270 669	474 639	1 685 757	109 163
Kapitał własny	83 353 617	82 115 941	19 326 134	18 885 911
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	57 915 540	47 535 223	13 428 134	10 932 664
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	7 140 421	6 072 871	1 655 558	1 396 704
Dane zostały przeliczone według kursu EUR:				
Kurs średni NBP z dnia 30.06.2024 r.	4,3130			
Kurs średni NBP z dnia 31.12.2023 r.	4,3480			

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres	okres	okres	okres
	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2024- 30.06.2024	01.01.2023- 30.06.2023
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	1 294 697	1 764 404	300 331	382 485
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	1 398 148	15 660 023	324 329	3 394 759
<b>Zysk netto</b>	1 237 677	13 990 609	287 104	3 032 866
<b>Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy</b>			4,3109	4,6130

### 3. Oświadczenia Zarządu

#### **Oświadczenie Zarządu spółki HM INWEST S.A. w sprawie skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 r.**

Zarząd HM INWEST S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2024 r. do 30.06.2024 r. i dane porównywalne sporządzone 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 na podstawie par. 60 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez zarząd w dniu 27 września 2024r.

### 2. Podstawowe dane jednostki dominującej

<b>Nazwa</b>	HM Inwest S.A.
<b>Siedziba</b>	Warszawa
<b>Adres</b>	ul. Czarnieckiego 4, 01-511 Warszawa
<b>Telefon/fax</b>	22 616 31 94
<b>Adres poczty elektronicznej</b>	<a href="mailto:biuro@grupainwest.pl">biuro@grupainwest.pl</a>
<b>Adres strony internetowej</b>	<a href="http://www.grupainwest.pl">www.grupainwest.pl</a>
<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>Numer KRS</b>	0000413734
<b>NIP</b>	113-24-82-686
<b>REGON</b>	015717427
<b>Kapitał zakładowy</b>	2 336 312,00 zł
<b>Zarząd</b>	Piotr Hofman – Prezes Zarządu Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu Anna Zawadka – Wiceprezes Zarządu
<b>Rada Nadzorcza</b>	
	- 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 28 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 aż trzy Inwestycje: „Casernes”, „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 projektem 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 30.06.2024r. wchodzi Emitent i 14 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 30.06.2024 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.

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).

Nowa Łacina 6 Sp. z o. o.

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

KRS: 0000582522; NIP: 1132897111; REGON: 362815109

Wartość wkładu: 11.791.000,00 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)

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.

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

KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508

Wartość wkładu: 4.860.686,94 zł

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

Spółka rozwiązana zgodnie z uchwałą z dnia 28.06.2024r.

## 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.	1 084 646	46,43%	46,43%
2	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	1 226 184	52,48%	52,48%
3	Pozostali	25 482	1,09%	1,09%
	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 2024 r. i za I półrocze 2023 r. są następujące:

	I półrocze 2024r. kończące się 30.06.2024	I półrocze 2023r. kończące się 30.06.2023
Skonsolidowany zysk (strata) netto	(4 476 371)	23 713 924
Skonsolidowany całkowity dochód	(4 476 371)	23 713 924
Jednostkowy zysk (strata) netto	1 237 677	13 990 609
Jednostkowy całkowity dochód	1 237 677	13 990 609

W I półroczu 2024 Grupa realizowała inwestycje w Hiszpani oraz inwestycje w Poznaniu. Trwał proces budowy i proces sprzedaży. W raportowanym okresie nie rozliczano żadnych inwestycji co ma odzwierciedlenie w wykazywanym wyniku finansowym.

W dniu 18.01.2024 r. podpisano przez Spółkę zależną Ptasia Inwest Sp. z o.o. umowy o kredyt obrotowy - deweloperski z Bankiem Spółdzielczym w Jasieńcu. Kwota kredytu to 53 000 000,00 zł. z przeznaczeniem na: a) współfinansowanie kosztów realizacji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na nieruchomości położonej przy ul. Ptasiej 28, 28A w Poznaniu b) finansowanie odsetek od kredytu obrotowego - deweloperskiego w trakcie trwania inwestycji oraz prowizji za udzielenie kredytu obrotowego - deweloperskiego.

W dniu 7 marca 2024 roku Zarząd HM Inwest S.A. podjął uchwałę w sprawie dokonania przydziału Obligacji serii G. Celem emisji Obligacji był:

- a) wykup Obligacji serii E w łącznej wartości nominalnej równej 5 000 000 zł wraz z należnymi odsetkami,
- b) finansowanie prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich w Polsce i Hiszpanii.

Z środków uzyskanych z emisji obligacji serii G dokonano całkowitej spłaty obligacji serii E.

W dniu 14.03.2024 r. spółka zależna Jasielska Inwest Sp. z o.o. podpisała umowy kredytu z Bankiem Nowym S.A. Kwota kredytu to 71.990.000,00 zł, z przeznaczeniem na: a) finansowanie do kwoty 61.912.348,31 zł, kosztów netto zadania inwestycyjnego, polegającego na budowie części nadziemnej budynku A (składającego się z dwóch segmentów), wraz z dwukondygnacyjnym garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu oraz zewnętrzną i wewnętrzną infrastrukturą techniczną położonych w Poznaniu przy ul. Jasielskiej 8c, b) finansowanie kosztów miękkich zadania inwestycyjnego w kwocie 1.028.346,00 zł; c) finansowanie kosztów udzielenia kredytu (w tym ustanowienia zabezpieczeń) i kosztów obsługi kredytu w okresie karencji spłaty kapitału kredytu w terminach i wysokościach wynikających z aktualnego harmonogramu spłaty do łącznej kwoty 9.049.305,69 zł

W dniu 6 czerwca 2024 roku Zarząd podjął uchwałę w sprawie dokonania przydziału Obligacji serii H o łącznej wartości nominalnej 7 000 000 zł

Celem emisji Obligacji jest a) finansowanie prowadzonych przez Emitenta projektów deweloperskich w Polsce, w szczególności nabycie gruntu pod inwestycję mieszkaniową w Poznaniu; b) pokrycie kosztów emisji Obligacji oraz innych bieżących kosztów działalności Emitenta w kwocie nie przekraczającej 10% wartości emisji Obligacji.

## **7. Wpływ sytuacji gospodarczej na bieżącą działalność grupy**

W I półroczu 2024 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. Informacja na temat prognoz wyników finansowych**

Do dnia publikacji niniejszego raportu, Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych.

## **9. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej**

Na dzień 30 czerwca 2024 r. Spółki z Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub przed organem administracji publicznej.

## **10. Udzielone poręczenia i gwarancje**

Istotne udzielone poręczenia pokazano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

## **11. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi**

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

## **12. Istotne transakcje po dniu bilansowym**

Nie wystąpiły istotne transakcje po dniu bilansowym.

## **12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty**

Według stanu na dzień przekazania raportu Emitent zatrudniał 2 osoby na umowę o pracę.

### III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2024

#### 1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2024-06-30	2023-12-31	2023-06-30
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Wartość firmy	4 371 622	4 371 622	4 371 622
Wartości niematerialne i prawne	0	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	396 609	436 111	647 348
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 178 358	848 486	577
Pozostałe aktywa finansowe	672 900	10 603	10 603
Rozliczenia międzyokresowe	173 058	200 361	24 082
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>6 792 548</b>	<b>5 867 183</b>	<b>5 054 232</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Zapasy	186 875 827	129 913 160	115 463 162
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 931 339	5 484 710	6 316 518
Należności z tytułu podatku dochodowego	104 207	214 612	179 476
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	3 642 595	648 750	28 264
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	17 791 485	6 991 468	11 461 703
Inwestycje finansowe	691 981	2 236 750	0
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	213 037 433	145 489 450	133 449 123
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>213 037 433</b>	<b>145 489 450</b>	<b>133 449 123</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>219 829 980</b>	<b>151 356 633</b>	<b>138 503 355</b>

	2024-06-30	2023-12-31	2023-06-30
<b>Kapitały własne i zobowiązania</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<b>Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej</b>			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	65 611 087	70 078 616	63 225 076
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	-46 261	-34 093	-145 883
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem	67 901 138	72 380 835	65 415 505
Udziały niekontrolujące	638 528	652 585	444 536
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>68 539 666</b>	<b>73 033 420</b>	<b>65 860 041</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	111 468 365	55 995 543	33 541 817
Inne zobowiązania długoterminowe	3 569 681	0	0
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	0	0	296 144
<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem</b>	<b>115 038 046</b>	<b>55 995 543</b>	<b>33 837 961</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	6 566 080	5 148 818	15 393 451
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	18 772 314	6 088 386	16 407 203
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10 389 781	10 315 023	5 786 026
Zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	251 351	986 672
Rezerwy krótkoterminowe	524 093	524 092	250 000
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	36 252 268	22 327 670	38 805 352



Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	36 252 268	22 327 670	38 805 352
Zobowiązania i rezerwy razem	151 290 314	78 323 213	72 643 314
Zobowiązania i kapitały własne razem	219 829 980	151 356 633	138 503 355

## 2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat

	2024-01-01 - 2024-06-30	2023-01-01 - 2023-06-30
Przychody ze sprzedaży	1 749 270	186 889 185
Koszt własny sprzedaży	(377 443)	(159 647 396)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	1 371 827	27 241 789
Koszty sprzedaży i reklamy	(874 050)	(3 443 718)
Koszty ogólnego zarządu	(2 714 480)	(3 314 990)
Inne przychody	206 881	429 228
Inne koszty	(292 562)	(342 796)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(2 302 384)	20 569 513
Przychody finansowe	164 805	631 586
Koszty finansowe	(2 120 247)	(5 676 341)
Zysk przed opodatkowaniem	(4 257 826)	15 524 758
Podatek dochodowy (działalność kontynuowana)	(218 545)	(3 789 002)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	(4 476 371)	11 735 756
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	11 978 168
Zysk (strata) netto	(4 476 371)	23 713 924
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:		

właściciele jednostki dominującej	(4 467 529)	23 230 191
udziałów niekontrolujących	(8 841)	483 735
<b>Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję</b>	<b>(1,91)</b>	<b>9,74</b>
Z działalności kontynuowanej	(1,91)	4,82
Z działalności zaniechanej	0,00	5,13
<b>Rozwodniony skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję</b>	<b>(1,91)</b>	<b>9,74</b>
Z działalności kontynuowanej	(1,91)	4,82
Z działalności zaniechanej	(1,91)	5,13

### 3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2024-01-01 - 2024-06-30	2023-01-01 - 2023-06-30
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(4 476 371)</b>	<b>23 713 924</b>
Inne całkowite dochody, które będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego	(17 383)	(218 131)
Różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	(17 383)	(218 131)
<b>Inne całkowite dochody razem</b>	<b>(17 383)</b>	<b>(218 131)</b>
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>(4 493 754)</b>	<b>23 495 793</b>
<b>Całkowite dochody przyporządkowane do:</b>		
właściciele jednostki dominującej	(4 479 697)	23 077 499
udziałów niekontrolujących	(14 057)	418 295

#### 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
<b>Stan na 2024-01-01</b>	2 336 312	39 994 885	6 809	42 338 006	357 048	42 695 054
<b>Korekty bilansu otwarcia - korekta błędu podstawowego</b>				-		-
<b>Stan na 2024-01-01 po korektach</b>	2 336 312	70 078 616	(34 093)	72 380 835	652 585	73 033 420
<b>Całkowity dochód za okres</b>		(4 467 529)	(12 168)	(4 479 697)	(14 056)	(4 493 754)
<b>w tym</b>						-
<b>Zysk (strata) netto</b>		(4 467 529)		(4 467 529)	(8 841)	(4 476 370)
<b>Inne całkowite dochody razem</b>			(12 168)	(12 168)	(5 215)	(17 384)
<b>Zmiany w kapitałach niekontrolujących</b>			(1)	-	-	-
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>	-	(4 467 529)	(12 169)	(4 479 697)	(14 056)	(4 493 754)
<b>Stan na 2024-06-30</b>	2 336 312	65 611 087	(46 262)	67 901 138	638 529	68 539 666
<b>Stan na 2023-01-01</b>	2 336 312	39 994 885	6 809	42 338 006	357 048	42 695 054
<b>Korekty bilansu otwarcia - korekta błędu podstawowego</b>				-	-	-
<b>Stan na 2023-01-01 po korektach</b>	2 336 312	39 994 885	6 809	42 338 006	357 048	42 695 054
<b>Całkowity dochód za okres</b>		23 230 191	(152 692)	23 077 499	418 295	23 495 794
<b>w tym</b>						-
<b>Zysk (strata) netto</b>		23 230 191		23 230 191	483 735	23 713 926
<b>Inne całkowite dochody razem</b>			(152 692)	(152 692)	(65 440)	(218 132)
<b>Zmiany w kapitałach niekontrolujących</b>					(330 807)	(330 807)
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>	2 336 312	23 230 191	(152 692)	23 077 499	87 488	23 164 986
<b>Stan na 2023-06-30</b>	2 336 312	63 225 076	(145 883)	65 415 505	444 536	65 860 041

## 5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	(4 257 826)	28 799 683
Korekty razem	(51 507 052)	22 636 730
Amortyzacja	21 326	36 088
Przychody/koszty z tytułu odsetek	(5 032 361)	4 254 099
Zyski/straty inwestycyjne	-	(13 274 925)
Zmiana stanu rezerw	(391 447)	296 144
Zmiana stanu zapasów	(56 962 667)	132 161 713
Zmiana stanu należności	1 498 007	18 439 219
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	12 754 127	(108 684 163)
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	(2 993 845)	6 634 407
Inne korekty	(400 192)	(17 225 852)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	(55 764 878)	51 436 413
Podatek dochodowy zapłacony	(603 536)	(4 901 921)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(56 368 414)</b>	<b>46 534 492</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(16 490)	172 965
Splata pożyczek	1 466 940	519 119
Pożyczki udzielone	(2 094 102)	-
Odsetki otrzymane	-	-
Wydatki związane z przejęciem kontroli nad przedsiębiorstwem	-	-
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	-	(3 840 140)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(643 652)</b>	<b>(3 148 056)</b>

<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	84 512 518	2 970 023
Spłaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(15 707 368)	(39 779 802)
Wykup udziałów mniejszości	-	-
Płatności z tytułu leasingu	-	-
Odsetki zapłacone	(993 068)	(5 514 457)
Inne wpływy/wydatki finansowe	-	116 057
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>67 812 082</b>	<b>(42 208 179)</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED RÓŻNICAMI KURSOWYMI</b>		
	10 800 016	1 178 257
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>	<b>10 800 016</b>	<b>1 178 257</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>6 991 468</b>	<b>10 283 446</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>17 791 484</b>	<b>11 461 703</b>

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

### 6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej

#### JEDNOSTKA DOMINUJACA

<b>Nazwa</b>	HM Inwest S.A.
<b>Siedziba</b>	Warszawa
<b>Adres</b>	ul. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 Warszawa
<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>Numer KRS</b>	0000413734
<b>NIP</b>	113-24-82-686
<b>REGON</b>	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 2024 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
<b>Jednostki zależne</b>				
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.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

<b>Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.</b>	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
<b>Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.</b>	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
<b>Osiedle Botaniczne Sp. z o.o.</b>	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
<b>Biedrusko Inwest Sp. z o.o.</b>	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
<b>Jasielska Inwest Sp. z o.o.</b>	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
<b>Ptasia Inwest Sp. z o.o.</b>	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.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k. - spółka rozwiązana zgodnie z uchwałą z dnia 28.06.2024r.

## **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 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. 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. JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k. - spółka celowa została rozwiązana zgodnie z uchwałą z dnia 28.06.2024r. po zakończeniu realizacji inwestycji do której została powołana.

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.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe podlegały 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 2023 r. z wyjątkiem wyszczególnionych zmian wskazanych w punkcie 6.5 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
<p><b>Zmiany do MSR 1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- klasyfikacja zobowiązań na krótko- i długoterminowe oraz</li> <li>- wpływ kowenantów na klasyfikację zobowiązań.</li> </ul> <p>Zmiany do MSR 1 mają wpływ na wymogi dotyczące prezentacji zobowiązań w sprawozdaniu finansowym w podziale na krótko i długoterminowe oraz wpływ kowenantów na prezentację zobowiązań krótko i długoterminowych.</p>	1 stycznia 2024 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
<p><b>Zmiany do MSSF 16 Leasing</b> Zmiany do MSSF 16 wymagają aby jednostka, która sprzedała składnik aktywów, a następnie przyjęła go w użytkowanie (leasing zwrotny) ujmowała wartość zobowiązania leasingowego w sposób, który nie prowadzi do powstania zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania.</p>	1 stycznia 2024 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
<b>Zmiany do MSR 7 i MSSF 7</b> , Zmiany dotyczącej ujawniania informacji na temat umów finansowania zobowiązań wobec dostawców.	1 stycznia 2024 roku Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Komisja Unii Europejskiej nie opublikowała tej zmiany.	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
<b>Zmiany do MSR 21</b> – 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 ustalenia kursu wymiany, który należy zastosować, oraz wymaganych ujawnień.	1 stycznia 2025 r.	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

## 6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.06.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
<b>Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych</b>	-	-
<b>Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek</b>	-	-
<b>Razem</b>	-	-

REZERWY	Wartość na 30.06.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 340 146	1 006 295
Pozostałe rezerwy	524 093	524 093
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	524 093	524 093
<b>Rezerwy na zobowiązania ogółem</b>	<b>1 864 239</b>	<b>1 530 388</b>

AKTYWA NA PODATEK ODROZCZONY	Wartość na 30.06.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 118 677	1 841 029

## 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. Od sprawozdania za rok 2023 w związku z rozliczeniem inwestycji i wykazaniem przychodów przez spółkę SQD Development dokonano wyodrębnienia przychodów ze wg na obszary geograficzne.

	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

	1.01.2023-31.12.2023		
	Polska	Hiszpania	Razem
Przychody ze sprzedaży	219 504 401	35 692 208	255 196 609
Przychody finansowe	991 598	42 077	1 033 675

## 6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	1.01.2024-30.06.2024	1.01.2023-30.06.2023
Sprzedaż produktów, materiałów, towarów w tym:	1 749 270	186 889 185
Nieruchomości	1 749 270	186 889 185

## 6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za okres 01.01.2024 r. – 30.06.2024r. wynosi 218 545 zł. na co składa się:

- podatek bieżący 561.333 zł.
- podatek odroczony (342 788) 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 30.06.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
1.	Materiały	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	186 317 160	83 807 628
3.	Produkty gotowe	0	30 753 284
4.	Towary	0	0
5.	Zaliczki na dostawy	558 667	902 251
	<b>Razem</b>	<b>186 875 827</b>	<b>115 463 183</b>

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 2024. wynika z emisji obligacji serii G i serii H przez HM Inwest S.A. oraz 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
	30.06.2024	30.06.2024		
<b>Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe</b>	3 931 339	3 931 339	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
<b>Pożyczki udzielone</b>	0	0	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>	17 791 485	17 791 485	poziom 3	Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe</b>	10 389 781	10 389 781	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
<b>Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe</b>	118 034 445	118 034 445	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
	30.06.2023	30.06.2023		
<b>Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe</b>	6 316 518	6 316 518	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
<b>Pożyczki udzielone</b>	0	0	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>	11 461 703	11 461 703	poziom 3	Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe</b>	5 330 627	5 330 627	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<b>Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe</b>	48 935 268	48 935 268	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	566 080	130 217 235,74	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	10 389 781		

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 powiązаныmi

Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi w 1 półroczu 2024r. nie wystąpiły.

## IV. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2024

### 1. Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2024-06-30	2023-12-31	2023-06-30
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	54 935	60 945	247 242
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0
Inwestycje w jednostki powiązane	22 962 655	27 828 292	26 906 392
Inne aktywa finansowe	117 686 770	106 391 765	80 101 914
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0	0
Pozostałe aktywa trwałe	54 000	74 250	0
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>140 758 360</b>	<b>134 355 252</b>	<b>107 255 547</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Zapasy	6 000	0	8 640 349
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	623 221	707 826	453 645
Należności z tytułu podatku dochodowego	2 703	75 805	63 376
Inwestycje krótkoterminowe	0	0	0
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	7 270 669	474 639	183 455
Inne aktywa finansowe	0	0	0
Pozostałe aktywa obrotowe	48 624	110 513	148 900
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>7 951 217</b>	<b>1 368 783</b>	<b>9 489 725</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>148 709 578</b>	<b>135 724 035</b>	<b>116 745 273</b>
<b>Kapitały własne i zobowiązania</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	81 017 305	79 779 629	76 380 218
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>83 353 617</b>	<b>82 115 941</b>	<b>78 716 530</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			

<b>Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów</b>	56 882 886	46 663 040	21 435 887
<b>Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego</b>	1 032 654	872 183	296 144
<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem</b>	57 915 540	47 535 223	21 732 031
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
<b>Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów</b>	6 514 682	5 148 818	15 393 452
<b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)</b>	0	0	231 407
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	401 646	399 960	421 853
<b>Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego</b>	0	0	0
<b>Rezerwy krótkoterminowe</b>	524 093	524 093	250 000
<b>Inne zobowiązania krótkoterminowe</b>	0	0	0
<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem</b>	7 440 421	6 072 871	16 296 712
<b>Zobowiązania i rezerwy razem</b>	65 355 960	53 608 094	38 028 743
<b>Zobowiązania i kapitały własne razem</b>	148 709 578	135 724 035	116 745 273



## 2. Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat

	2024.01.01 -2024.06.30	2023.01.01-2023.06.30
Przychody ze sprzedaży	1 294 697	1 764 404
Koszt własny sprzedaży	0	(14 054)
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>1 294 697</b>	<b>1 750 350</b>
Koszty sprzedaży i reklamy	0	(216 281)
Koszty ogólnego zarządu	(1 859 092)	(2 410 193)
Inne przychody	167 842	248 095
Inne koszty	(96 777)	(40 978)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(493 329)</b>	<b>(669 007)</b>
Przychody finansowe	5 518 001	21 600 961
Koszty finansowe	(3 626 525)	(5 271 932)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>1 398 148</b>	<b>15 660 023</b>
Podatek dochodowy	(160 471)	(1 669 414)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>1 237 677</b>	<b>13 990 609</b>
Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	0,53	5,99
Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	0,53	5,99

## 3. Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2024-01-01 - 2024-06-30	2023-01-01 - 2023-06-30
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>1 237 677</b>	<b>13 990 609</b>
Inne całkowite dochody razem	0	0
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>1 237 677</b>	<b>13 990 609</b>

#### 4. Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Stan na 2024-01-01</b>	2 336 312	79 779 629	82 115 941
<b>Stan na 2024-01-01 po korektach</b>	2 336 312	79 779 629	82 115 941
<b>Całkowity dochód za okres</b>		1 237 677	1 237 677
<b>w tym</b>			0
<b>Zysk (strata) netto</b>		1 237 677	1 237 677
<b>Inne całkowite dochody razem</b>			0
			0
<b>Stan na 2024-06-30</b>	2 336 312	81 017 305	83 353 617
<b>Stan na 2023-01-01</b>	2 336 312	62 389 610	64 725 922
<b>Stan na 2023-01-01 po korektach</b>	2 336 312	62 389 610	64 725 922
<b>Całkowity dochód za okres</b>		13 990 609	13 990 609
<b>w tym</b>			0
<b>Zysk (strata) netto</b>		13 990 609	13 990 609
<b>Inne całkowite dochody razem</b>			0
			0
<b>Stan na 2023-06-30</b>	2 336 312	76 380 218	78 716 530

## 5. Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2023-01-01 - 2023-06-30	2023-01-01 - 2023-06-30
<b>PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	1 398 148	15 660 023
Korekty razem	(7 521 191)	(6 469 333)
Amortyzacja	6 010	23 846
Zysk/strata z tytułu odsetek	(6 646 287)	3 332 356
Zyski/straty inwestycyjne	0	(6 825 033)
Zmiana stanu rezerw	0	0
Zmiana stanu zapasów	(6 000)	(279 731)
Zmiana stanu należności	84 604	(4 373)
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	1 685	(2 330 264)
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	0	0
Inne korekty	(961 203)	(386 134)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	(6 123 043)	9 190 690
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	73 102	(1 162 174)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(6 049 941)</b>	<b>8 028 516</b>
<b>PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Inwestycje w jednostki powiązane	0	0
Pożyczki udzielone	(4 624 741)	(8 608 452)
Odsetki otrzymane	0	0
Dywidendy i udziały w zyskach	2 413 779	37 627 895
Zwroty wkładów i pożyczek udzielonych	0	0
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	0	(4 551)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(2 210 962)</b>	<b>29 014 891</b>
<b>PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	22 100 000	2 970 023
Splaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(6 050 000)	(35 306 631)
Płatności z tytułu leasingu	0	0
Odsetki zapłacone	(993 067)	(4 817 614)
Inne wpływy/wydatki finansowe	0	0

<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	15 056 933	(37 154 222)
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED ROŻNICAMI KURSOWYMI</b>	6 796 030	(110 816)
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>	6 796 030	(110 816)
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POZĄTEK OKRESU</b>	474 639	294 270
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>	7 270 669	183 455

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

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

#### JEDNOSTKA DOMINUJĄCA

<b>Nazwa</b>	HM Inwest S.A.
<b>Siedziba</b>	Warszawa
<b>Adres</b>	ul. Czarnieckiego 4 lok. 2, 01-511 Warszawa
<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>Numer KRS</b>	0000413734
<b>NIP</b>	113-24-82-686
<b>REGON</b>	015717427
<b>Kapitał zakładowy</b>	2 336 312,00 zł
<b>Zarząd</b>	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 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

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 2024 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 2023 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
<b>Zmiany do MSR 1:</b> - klasyfikacja zobowiązań na krótko- i długoterminowe oraz - wpływ kowenantów na klasyfikację zobowiązań.  Zmiany do MSR 1 mają wpływ na wymogi dotyczące prezentacji zobowiązań w sprawozdaniu finansowym	1 stycznia 2024 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

w podziale na krótko i długoterminowe oraz wpływ kowenantów na prezentację zobowiązań krótko i długoterminowych.		
<b>Zmiany do MSSF 16 Leasing</b> Zmiany do MSSF 16 wymagają aby jednostka, która sprzedała składnik aktywów, a następnie przyjęła go w użytkowanie (leasing zwrotny) ujmowała wartość zobowiązania leasingowego w sposób, który nie prowadzi do powstania zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania.	1 stycznia 2024 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
<b>Zmiany do MSR 7 i MSSF 7</b> , Zmiany dotyczą ujawniania informacji na temat umów finansowania zobowiązań wobec dostawców.	1 stycznia 2024 roku Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Komisja Unii Europejskiej nie opublikowała tej zmiany.	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
<b>Zmiany do MSR 21</b> – 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 ustalenia kursu wymiany, który należy zastosować, oraz wymaganych ujawnień.	1 stycznia 2025 r.	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

## 6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.06.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	0	0
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

REZERWY	Wartość na 30.06.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 032 654	872 183
Pozostałe rezerwy	524 093	524 093

długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	524 093	524 093
<b>Rezerwy na zobowiązania ogółem</b>	<b>1 556 747</b>	<b>1 396 276</b>

AKTYWA NA PODATEK ODROZCZONY	Wartość na 30.06.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
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

	01.01.2024 – 30.06.2024	01.01.2023 – 30.06.2023
<b>Sprzedaż produktów</b>	0	0
<b>Obsługa biurowo administracyjna</b>	1 285 697	1 727 264
<b>Usługi wynajmu</b>	9 000	37 140
<b>Pozostała sprzedaż</b>	0	0
<b>RAZEM</b>	<b>1 294 697</b>	<b>1 764 404</b>

## 6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w jednostkowym rachunku zysków i strat za okres 01.01.2024 r. – 30.06.2024 r. wynosił 164 471 zł. , z czego:

podatek bieżący 0 zł.

podatek odroczony 160 471 zł.

## 6.9. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.06.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
1.	<b>Materiały</b>	-	0
2.	<b>Półprodukty i produkty w toku</b>	6 000	8 463 779
3.	<b>Produkty gotowe</b>	-	0
4.	<b>Towary</b>	-	0
5.	<b>Zaliczki na dostawy</b>	-	0
	<b>Razem</b>	<b>6 000</b>	<b>8 463 779</b>

W I półroczu 2024 r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

## 6.10. Inwestycje długoterminowe

Spadek inwestycji długoterminowych spowodowany jest rozwiązaniem spółki JP Development Sp. z o.o. St@rtap Poznań Sp.k.

## 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.	zabezpieczenie 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.	zabezpieczenie 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 Spółdzielczy w Jasieńcu	zabezpieczenie 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

Wzrost zobowiązań finansowych w I półroczu 2024r. wynika z emisji obligacji serii G i serii H.

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

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

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa 30.06.2023	Wartość godziwa 30.06.2023	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	80 101 914	80 101 914	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	453 645	453 645	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone pozostałe	0	0	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe

<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>	183 455	183 455	poziom 2	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania</b>	421 853	421 853	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
<b>Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych</b>	36 829 339	36 829 339	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.

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 powiązаныmi**

HM Inwest S.A. świadczyła dla podmiotów powiązanych usługi obsługi biurowo - administracyjnej, których łączna wartość w I półroczu 2024 r. wyniosła 1 294 697 zł.

## **V. RAPORTY Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH**

Raporty z przeglądu śródrocznych sprawozdań finansowych za I półrocze 2024 r. stanowią załącznik do niniejszego raportu.

27.09.2024r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman

Wiceprezes Zarządu – Piotr Mikosik

Wiceprezes Zarządu – Anna Zawadka