



# **SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY**

**zawierający skrócone jednostkowe**

**sprawozdanie finansowe**

**HM INWEST S.A.**

**za 1 kwartał 2022 kończący się 31.03.2022 r.**

## Spis treści

<b>I. WYBRANE DANE FINANSOWE</b> .....	4
1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 1 kwartał 2022r. ....	4
2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 1 kwartał 2022r. .	5
<b>II. PODSTAWOWE INFORMACJE 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 S.A. w okresie, którego dotyczy Raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki .....	12
7. Wpływ sytuacji gospodarczej na bieżącą działalność grupy .....	14
8. Informacja na temat prognoz wyników finansowych .....	14
9. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej.....	15
10. Udzielone poręczenia i gwarancje.....	15
11. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi.....	15
12. Istotne transakcje po dniu bilansowym.....	16
<b>12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty</b> 17	
<b>III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 1 KWARTAŁ 2022</b> .....	18
1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	18
2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat .....	21
3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów. .	22
4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	22
5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	23
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	25
6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej.....	25
Podstawowym przedmiotem działalności spółek w Grupie jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. ....	26
6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	27

6.4.	Zasady rachunkowości.....	27
6.5.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	28
6.6.	Zmiany wartości szacunków .....	28
6.7.	Informacje na temat segmentów działalności .....	29
6.8.	Informacje na temat przychodów .....	29
6.9.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat .....	30
6.10.	Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych.....	30
6.11.	Zapasy.....	30
6.12.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	31
6.13.	Zobowiązania finansowe .....	31
6.14.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 .....	31
6.15.	Analiza wymagalności zobowiązań finansowych .....	32
6.16.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	33
<b>IV.</b>	<b>SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 1 KWARTAŁ 2022 .....</b>	<b>34</b>
<b>1.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej .....</b>	<b>34</b>
<b>2.</b>	<b>Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat .....</b>	<b>36</b>
<b>3.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów .....</b>	<b>36</b>
<b>4.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....</b>	<b>37</b>
<b>5.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....</b>	<b>38</b>
<b>6.</b>	<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego</b> <b>39</b>	
6.1.	Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A. ....	39
6.2.	Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego .....	39
6.3.	Zasady rachunkowości.....	40
6.4.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	40
6.5.	Zmiany wartości szacunków .....	40
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności .....	41
6.7.	Informacje na temat przychodów .....	41
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat .....	41
6.9.	Zapasy.....	42
6.10.	Inwestycje długoterminowe.....	42
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	42

6.12.	Zobowiązania finansowe .....	43
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 .....	43
6.14.	Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	45

## I. WYBRANE DANE FINANSOWE

### 1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 1 kwartał 2022r.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 31.03.2022	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.03.2022	Stan na 31.12.2021
Aktywa trwałe	31 153 653	29 896 270	6 696 110	6 500 037
Zapasy	152 259 308	126 297 817	32 726 342	27 459 629
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	28 050 987	26 029 113	6 029 229	5 659 241
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	12 902 185	14 153 142	2 773 172	3 077 171
Kapitał własny	43 348 130	45 948 980	9 317 169	9 990 212
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	105 905 733	80 076 882	22 763 188	17 410 289
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	83 358 852	77 273 809	17 917 002	16 800 846
Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,6525	4,5994

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2022- 31.03.2022	okres 01.01.2021- 31.03.2021	okres 01.01.2022- 31.03.2022	okres 01.01.2021- 31.03.2021
Przychody netto ze sprzedaży	23 129 030	81 621 593	4 976 950	17 852 101
Zysk przed opodatkowaniem	(2 605 702)	13 738 555	-560 700	3 004 868
Zysk netto	(2 606 630)	11 865 540	-560 900	2 595 206
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,6472	4,5721

## 2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 1 kwartał 2022r.

Wybrane dane z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 31.03.2022	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.03.2022	Stan na 31.12.2021
<b>Aktywa trwałe</b>	109 925 893	89 735 356	29 703 728	19 510 231
<b>Zapasy</b>	12 014 602	20 614 971	2 582 397	4 482 100
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</b>	10 051 078	10 106 086	2 160 361	2 197 262
<b>Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych</b>	748 744	2 158 706	160 934	469 345
<b>Kapitał własny</b>	60 281 620	59 490 307	12 956 823	12 934 363
<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe</b>	61 359 835	40 218 151	13 188 573	8 744 217
<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe</b>	16 555 141	28 122 043	3 558 332	6 114 285
<b>Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy</b>			4,6525	4,5994

Wybrane dane z jednostkowego rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2022- 31.03.2022	okres 01.01.2021- 31.03.2021	okres 01.01.2022- 31.03.2022	okres 01.01.2021- 31.03.2021
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	12 039 889	1 965 746	2 590 783	429 944
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	791 312	13 904 791	170 277	3 041 226
<b>Zysk netto</b>	791 312	12 084 102	170 277	2 643 009
<b>Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy</b>			4,6472	4,5721

## II. PODSTAWOWE INFORMACJE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.

### 1. Zatwierdzenie raportu śródrocznego

Niniejszy Skonsolidowany raport śródroczny zawierający skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe HM Inwest S.A. za 1 kwartał 2022r. kończący się 31.03.2022r., (dalej: Raport) został przygotowany na podstawie par. 60 ust. 1 pkt 1 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 maja 2022r.

### 2. Podstawowe dane jednostki dominującej

<b>Nazwa</b>	HM Inwest S.A.
<b>Siedziba</b>	Warszawa
<b>Adres</b>	ul. Fabryczna 5, 00-446 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
<b>Rada Nadzorcza</b>	
	- Jarosław Mielcarz– Przewodniczący Rady
	- Waldemar Ołdak – Członek Rady
	- Irmina Kaczmarek – Członek Rady
	- Ewa Hofman – Członek Rady
	- Aneta Klimek– Członek Rady

### 3. Przedmiot działalności

HM INWEST S.A. (dalej: Spółka, Emitent) to doświadczona, działająca aktywnie ogólnopolska firma deweloperska, zajmująca się kompleksową realizacją inwestycji budowlanych: od znalezienia lokalizacji, zakupu terenu, poprzez prace projektowe i budowę, aż po sprzedaż mieszkań.

Od początku swojej działalności zrealizowaliśmy kilkadziesiąt tysięcy metrów kwadratowych powierzchni mieszkalnej i usługowo-biurowej.

Spółka prowadzi inwestycje deweloperskie przede wszystkim na rynku warszawskim, poznańskim.

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. Łączenie w projektach tradycji i nowoczesności sprawia, że nasze inwestycje są jedynymi w swoim rodzaju.

Spółka HM Inwest S.A. część swoich inwestycji realizuje poprzez spółki celowe, które w 100% są własnością Spółki HM Inwest S.A. Taki model funkcjonuje przy realizacji inwestycji w Poznaniu przy ulicy Czarnucha, Czarnieckiego oraz Anny Jantar. Model ten pozwala na łatwiejszy system rozliczeniowy oraz uzyskanie płynności kredytowej dla realizacji procesu budowlanego.

Spółka SQ Developments, S.L. należąca do Grupy Inwest działa na rynku hiszpańskim i realizuje tam inwestycję deweloperską w postaci budowy dwóch budynków wielomieszkaniowych w miejscowości Vilanova i la Geltru.

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 rynku. Jesteśmy dynamicznym deweloperem o stale rosnącym potencjale, z jasno określonymi perspektywami rozwoju. Nasze inwestycje realizowane są terminowo i zgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Budynki charakteryzuje ciekawa i nowoczesna architektura, którą cechuje optymalizacja rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych.

Prowadzona działalność operacyjna cechuje się długim cyklem operacyjnym – od momentu pozyskania gruntu (lub prawa wieczystego użytkowania gruntu) do momentu sprzedaży ukończonych mieszkań i lokali mogą upłynąć nawet dwa okresy sprawozdawcze. W związku z tym, wyniki finansowe jednostki mogą podlegać wahaniom wynikającym z różnych faz prowadzonych inwestycji.

Jedna ze spółek zależnych HM Factory Sp. z o.o. jest producentem prefabrykowanych elementów żelbetowych do budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego. Firma prowadzi działalność w Sochaczewie i zatrudnia 52 osoby.



Podstawowym przedmiotem działalności Spółki HM Factory Sp. z o.o. jest produkcja masy betonowej prefabrykowanej (PKD 23.63.Z) jak również produkcja pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cement (PKD 23.69.Z.). W roku obrotowym 2021 Spółka była skoncentrowana przede wszystkim na realizacji zadań powierzonych jej na mocy kontraktów handlowych zawartych głównie na rynku szwedzkim, w zakresie produkcji i montażu betonowych elementów prefabrykowanych. Spółka oferuje usługi projektowania, produkcji, dostawę i montaż elementów na budowie. Poza usługami montażu Spółka świadczyła usługi pośrednictwa w transporcie.

#### **4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest**

W skład Grupy kapitałowej HM Inwest S.A. (dalej: Grupa) na dzień 31.03.2022r. wchodzi Emitent i 16 spółek zależnych. Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony, przy czym niektóre z nich są desygnowane do prowadzenia określonych inwestycji deweloperskich. Emitent posiada również 50% udziałów w Spółce REB HMI Parkowa Sp. z o.o. Wszystkie jednostki zależne podlegają konsolidacji. Spółka współkontrolowana podlega konsolidacji metodą praw własności.

SPÓŁKI ZALĘŻNE na dzień sprawozdawczy 31.03.2022 r.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000664493; NIP : 7010670786; REGON :366668728

Wartość wkładu: 4.950,00 zł

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

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000663975; NIP : 7010667318; REGON : 366589466

Wartość wkładu: 4.950,00 zł

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

JP Development Sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000582412; NIP : 1132897128; REGON : 362812000

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. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508

Wartość wkładu: 4.860.686,94 zł

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

HM PROJECT sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

HM Construction sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000738003; REGON: 380731611, NIP: 7010831775

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

HM Factory sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000732143; REGON: 380238603, NIP: 7010822581

Kapitał zakładowy: 7.505.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 94%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729111; NIP : 7010820240; REGON : 380051224

Wartość wkładu: 4.243.697,73

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

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000587100; NIP : 1132898613; REGON : 363049887

Wartość wkładu: 5.760.936,89 zł

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

Osiedle Wiklinowa Sp. z o. o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000868423; NIP: 525842327; REGON: 387521360

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

Nabycie udziałów w kwietniu 2021 r.

Osiedle Wieniawa Sp. z o. o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000741551; NIP: 5252758868; REGON: 380916925

Wartość wkładu: 50.000,00 zł

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

Nabycie udziałów w kwietniu 2021 r.

Osiedle Botaniczne Sp. z o. o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000893222; NIP: 5252857369; REGON: 388627511

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

Nabycie udziałów we wrześniu 2021 r.

Osiedle Leśne Warszawa Sp. z o. o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000886415; NIP: 7011022977; REGON: 388331236

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

Nabycie udziałów w czerwcu 2021 r.

Nowa Łacina 6 Sp. z o. o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000582522; NIP: 1132897111; REGON: 362815109

Wartość wkładu: 11.791.000,00 zł

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

Nabycie udziałów w lutym 2021 r.

Jasielska Inwest Sp. z o. o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

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

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.

Bassa Rodona, 6

Sitges (08870)

NIF B67213645

Kapitał: 50.000,00 EUR

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

REB HMI Parkowa Sp. zo.o. (dawniej: REB Project 11 Sp. z o.o. )

ul. Emilii Plater 53lok. XXIII P, 00-113 Warszawa

KRS: 0000826071; NIP : 5252814325; REGON: 385439068

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 50%; konsolidacja metodą praw własności (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

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

Stan akcjonariatu na dzień przekazania Raportu – lista znaczących akcjonariuszy:

L.p.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów WZA (%)
1	HM Holding Sp. z o.o.	444 109	19%	19%
2	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	766 686	32,81%	32,81%
3	Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej	573 227	24,54%	24,54%
4	Pozostali	552 290	23,65%	23,65%

Łącznie	2 336 312	100%	100%
---------	-----------	------	------

Spółka nie posiada informacji o posiadaniu akcji Spółki przez pozostałych członków Rady Nadzorczej. W okresie od 1 stycznia do dnia przekazania Raportu nie zmienił się stan posiadania akcji przez pozostałych akcjonariuszy wymienionych w poz. 1-3.

## 6. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A. 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).

Skonsolidowane wyniki finansowe za 1 kwartał 2022 r. i za 1 kwartał 2021 r. są następujące:

	Za 1 kwartał 2022r. kończący się 31.03.2022	Za 1 kwartał 2021r. kończący się 31.03.2021
<b>Skonsolidowany zysk (strata) netto</b>	(2 606 630)	11 865 540
<b>Skonsolidowany całkowity dochód</b>	(2 606 630)	11 865 540
<b>Jednostkowy zysk (strata) netto</b>	791 312	12 084 102
<b>Jednostkowy całkowity dochód</b>	791 312	12 084 102

W dniu 5.01.2022 r. Zarząd HM Inwest S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii E. Działając na podstawie art. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach Zarząd Spółki postanowił o emisji do 7.000 (siedem tysięcy) sztuk Obligacji Serii F na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej do 7.000.000 zł (siedmiu milionów złotych) („Obligacje Serii F”). Wykup Obligacji Serii F nastąpi w dniu 30 marca 2024 roku. W tym dniu Spółka wypłaci każdemu posiadaczowi Obligacji Serii F

zwanemu dalej „Obligatariuszem”, kwotę równą iloczynowi liczby Obligacji Serii F i ich wartości nominalnej. Obligacje Serii F będą oprocentowane według stałej stopy procentowej równiej 8,0% w skali roku. Cena nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

W dniu 11.01.2022 r. HM Inwest S.A. podpisała z Bankiem Millennium S.A. umowę o kredyt odnawialny na finansowanie bieżącej działalności. Kwota kredytu to 7.000.000 zł.

W I kwartale 2022 r. HM Inwest S.A. dokończyła podpisywanie umów przenoszących własność: Inwestycja Nova Praga Koprzywiańska, Nova Praga Pustelnicka oraz Osiedle Słoneczne Dębki.

W dniu 27.01.2022 r. Spółka zależna SQD Sociedad Limitada podpisała umowy na zakup trzech nieruchomości położonych w Vilanova y la Geltru w Hiszpanii przy ul. Calle Unión, Casernes oraz Ametller. Sprzedającym jest spółka Duch y Subirats Sociedad Limitada. Umowa została zawarta w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 1.03.2021 r., cena zakupu nieruchomości to 3.630.000,00 euro brutto.

W dniu 28.01.2022 r. spółka zależna HM Inwest S.A. - HM Factory Sp. z o.o. podpisała porozumienie rozwiązujące umowę inwestycyjną z Agencją Rozwoju Przemysłu S.A. oraz ARP Prefabrykacja Sp. z o.o., której przedmiotem była realizacja wspólnego przedsięwzięcia, tj. budowy nowoczesnej fabryki prefabrykowanych elementów betonowych m.in. na cele rządowego programu Mieszkanie Plus, zlokalizowanej na terenie w województwa świętokrzyskiego. Umowa inwestycyjna została zawarta w wykonaniu porozumienia. W związku z podpisanymi porozumieniami, HM Factory Sp. z o.o. sprzedała całość posiadanych przez siebie 9.000 udziałów w spółce ARP Prefabrykacja Sp. z o.o. na rzecz Agencji Rozwoju Przemysłu S.A. Cena sprzedaży udziałów odpowiada wartości nominalnej udziałów.

W dniu 31.01.2022 r. Zarząd HM Inwest S.A. podjął uchwałę nr 1/31/01/2022 w sprawie przydziału Obligacji Serii F, tj. o dokonaniu przydziału 4.195 Obligacji na okaziciela Serii F o wartości nominalnej 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych każda („Obligacje Serii F”), wyemitowanych na podstawie Uchwały Nr 1/5/01/2022 Zarządu Emitenta z dnia 5 stycznia 2022 roku w sprawie emisji Obligacji Serii F, o których Emitent informował raportem bieżącym nr 1/2022.

W dniu 24.02.2022 r. dokonano rosyjskiej inwazji na Ukrainę, co doprowadziło do zaburzenia gospodarki w całym regionie. Spółka HM Inwest S.A. i podmioty zależne prowadzą działalność na terenie Polski oraz Hiszpanii. Zdaniem Zarządu wpływ wojny wywołanej przez Rosję może przyczynić się na wzrost kosztów budowy, utratę pracowników z branży budowlanej, ale również popyt na mieszkania.

Na dzień Sporządzania niniejszego Sprawozdania wiadomo już, że doszło do destabilizacji łańcucha dostaw surowców i ich dostępność uległa znacznemu pogorszeniu a ceny niektórych

z nich wzrosły nawet o 50-60%. Skutki wybuchu wojny w Ukrainie są na dzień dzisiejszy trudne do przewidzenia dla Spółki. Zarząd na bieżąco monitoruje wpływ obecnej sytuacji na przedsiębiorstwo i podejmuje niezbędne działania celem pomniejszenia negatywnego wpływu obecnej sytuacji.

W dniu 18.03.2022 r. dokonano przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, wpisu zmian Statutu Spółki oraz przyjęcia tekstu jednolitego Statutu Spółki.

W dniu 30.03.2022 Spółka Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dokonała przydziału 5.000 obligacji o jednostkowej wartości nominalnej 1.000,00 zł. Zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum Informacyjnym, w dniu 25.03.2022 roku wystąpił Dzień Przekroczenia Zapisów i w ślad za powyższym zmianie uległ harmonogram przyjmowania zapisów. W związku z powyższym zapisy złożone i opłacone w okresie od Dnia Przekroczenia Zapisów włącznie do końca następnego dnia roboczego 28 marca 2022 roku (będącego jednocześnie ostatnim dniem przyjmowania zapisów) zostały proporcjonalnie zredukowane. Stopa redukcji z tytułu powyższego wyniosła 49,54%. W związku z Ofertą - Spółka pozyskała 5.000.000 zł.

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

W dniu 24.02.2022 r. dokonano rosyjskiej inwazji na Ukrainę, co doprowadziło do zaburzenia gospodarki w całym regionie. Spółka HM Incest S.A. i podmioty zależne prowadzą działalność na terenie Polski oraz Hiszpanii. Zdaniem Zarządu wpływ wojny wywołanej przez Rosję może przyczynić się na wzrost kosztów budowy, utratę pracowników z branży budowlanej, ale również popyt na mieszkania.

Na dzień Sporządzania niniejszego Raportu wiadomo już, że doszło do destabilizacji łańcucha dostaw surowców i ich dostępność uległa znacznemu pogorszeniu a ceny niektórych z nich wzrosły nawet o 50-60%. Skutki wybuchu wojny w Ukrainie są na dzień dzisiejszy trudne do przewidzenia dla Spółki. Zarząd na bieżąco monitoruje wpływ obecnej sytuacji na przedsiębiorstwo i podejmuje niezbędne działania celem pomniejszenia negatywnego wpływu obecnej sytuacji.

## **8. Informacja na temat prognoz wyników finansowych**

Do dnia publikacji Raportu, Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych.

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

Na dzień 31 marca 2022r. zobowiązania warunkowe występują w postaci kilku toczących się postępowań sądowych przeciwko Spółce, których wartość sporu w sumie określono na 2.343.388,52 zł. Według osądu Zarządu Spółki nie ma konieczności tworzenia rezerw na całą kwotę sporów, gdyż pozwy przeciwko Spółce są bezzasadne i nie będą w przyszłości generować takich kosztów.

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

Istotne udzielone poręczenia pokazano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

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

Nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w I kwartale 2022 roku. Inne transakcje z podmiotami powiązanymi opisano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.



## 12. Istotne transakcje po dniu bilansowym

W dniu 7.04.2022 r. spółka zależna HM Inwest S.A. Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o. nabyła niezabudowaną nieruchomość gruntową położoną w Warszawie, Dzielnica Białołęka przy ul. Wiklinowej za łączną cenę 7.000.000 zł netto. Na nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji w postaci budowy 37 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, w tym 5 budynków jednolokalowych typu B1, 6 budynków dwulokalowych typu A2 oraz 26 budynków dwulokalowych typu B2 wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną.

W dniu 15.04.2022 r. Spółka Osiedle Wiklinowa sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - dokonała przydziału 2.634 (słownie: dwóch tysięcy sześciuset trzydziestu czterech) obligacji o jednostkowej wartości nominalnej 1.000,00 zł. W związku z Ofertą- Spółka pozyskała 2.634.000,00 (dwa miliony sześćset trzydzieści cztery tysiące 00/100) zł.

W dniu 25.05.2022 r. spółka zależna HM Inwest S.A. Biedrusko Inwest Sp. z o.o. (dawniej Osiedle Leśne Warszawa Sp. z o.o.) podpisała umowę zakupu niezabudowanych nieruchomości położonych w Biedrusku, gmina Suchy Las, powiat poznański.

Na pierwszej z nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji w postaci budowy 48 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz 6 budynków mieszkalnych z łącznie 35 lokalami mieszkalnymi.

Na drugiej z nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji w postaci budowy budynku usługowego o powierzchni użytkowej około 1.400 m<sup>2</sup>.

Cena zakupu to 5.500.000 złotych netto.

W dniu 25.05.2022 r. spółka zależna Jasielska Inwest Sp. z o.o. zakupiła nieruchomości położone w Poznaniu przy ul. Jasielskiej. Umowa sprzedaży nieruchomości została zawarta z Ambro Investment Sp. z o.o.

Na nieruchomościach Spółka planuje budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych o powierzchni użytkowej mieszkalnej i powierzchni użytkowej usług łącznie około 19.000 m<sup>2</sup> i około 370 mieszkaniach oraz garażem podziemnym.

Cena zakupu to 21.900.000 zł netto.

Jednocześnie spółka zależna Jasielska Inwest Sp. z o.o. podpisała w dniu 20.05.2022 r. umowy kredytu z Bankiem Nowym S.A.

Kwota kredytu to 20.120.000 zł.

Przy czym kredyt przeznaczony jest:

- a) w kwocie 13.600.000 zł na sfinansowanie części ceny netto zakupu nieruchomości położonych w Poznaniu przy ul. Jasielskiej w Poznaniu;
- b) w kwocie 3.128.000 zł na sfinansowanie części podatku VAT od transakcji netto zakupu nieruchomości położonych w Poznaniu przy ul. Jasielskiej w Poznaniu;
- c) w kwocie 2.800.000 zł na refinansowanie części ceny netto zakupu nieruchomości położonych w Poznaniu przy ul. Jasielskiej w Poznaniu;

d) w pozostałym zakresie na pozostałe koszty działalności kredytobiorcy.  
Okres kredytowania to 20.05.2022 r. do 20 sierpnia 2023 r.

## **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 1 KWARTAŁ 2022

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

	2022-03-31	2021-12-31	Dane przekształcone 2021-03-31
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Wartość firmy	2 532 193	2 532 193	317 644
Wartości niematerialne i prawne	1 345	2 690	6 725
Rzeczowe aktywa trwałe	24 105 989	23 792 070	24 865 845
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	5 000	5 000	5 000
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	1 995 516
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	572 761	572 761	1 232 155
Pozostałe aktywa finansowe	614 948	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	3 321 417	2 991 557	2 480 110
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>31 153 653</b>	<b>29 896 271</b>	<b>30 902 994</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Zapasy	152 259 308	126 297 817	98 024 085
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	28 050 987	26 029 113	18 620 118
Należności z tytułu podatku dochodowego	604 001	593 268	-
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	4 588 197	3 309 653	-
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	12 902 185	14 153 142	14 358 202
Inwestycje finansowe	3 054 384	3 020 407	2 785 693
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	201 459 062	173 403 400	133 788 098
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>201 459 062</b>	<b>173 403 400</b>	<b>133 788 098</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>232 612 715</b>	<b>203 299 671</b>	<b>164 691 093</b>

	2022-03-31	2021-12-31	Dane przekształcone 2021-03-31
<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	40 856 822	43 325 078	36 463 733
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	15 585	11 539	512
<b>Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem</b>	<b>43 208 719</b>	<b>45 672 929</b>	<b>38 800 557</b>
Udziały niekontrolujące	139 412	276 051	139 976
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>43 348 130</b>	<b>45 948 980</b>	<b>38 940 534</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	105 905 733	80 076 882	39 628 748
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	-	-	6 354
<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem</b>	<b>105 905 733</b>	<b>80 076 882</b>	<b>39 635 102</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	22 886 825	22 815 797	17 870 484
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	40 587 937	35 034 900	48 796 742
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	19 625 577	18 992 858	19 007 231
Zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego	8 513	180 253	191 000
Rezerwy krótkoterminowe	250 000	250 000	250 000

<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży</b>	83 358 852	77 273 809	86 115 457
<b>Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży</b>	-	-	-
<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem</b>	83 358 852	77 273 809	86 115 457
<b>Zobowiązania i rezerwy razem</b>	189 264 585	157 350 691	125 750 559
<b>Zobowiązania i kapitały własne razem</b>	232 612 715	203 299 671	164 691 093

## 2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat

Działalność kontynuowana	2022-01-01 – 2022-03-31	Dane przekształcone 2021-01-01 – 2021-03-31
Przychody ze sprzedaży	23 129 030	83 258 233
Koszt własny sprzedaży	(18 361 660)	(63 242 603)
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>4 767 371</b>	<b>20 015 630</b>
Koszty sprzedaży i reklamy	(1 112 203)	(1 728 075)
Koszty ogólnego zarządu	(3 624 352)	(2 143 587)
Inne przychody	210 130	124 590
Inne koszty	(512 862)	(146 506)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(273 916)</b>	<b>16 122 052</b>
Przychody finansowe	278 646	61 589
Koszty finansowe	(2 610 433)	(808 447)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>(2 605 702)</b>	<b>15 375 194</b>
Podatek dochodowy	(928)	(1 873 015)
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>	<b>(2 606 630)</b>	<b>13 502 179</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(2 606 630)</b>	<b>13 502 179</b>
<b>Zysk (strata) netto przyporządkowane do:</b>		
właścicieli jednostki dominującej	(2 468 257)	13 488 719
udziałów niekontrolujących	(138 374)	13 460
<b>Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję</b>	<b>(1,06)</b>	<b>5,77</b>
Z działalności kontynuowanej	(1,06)	5,77
Z działalności zaniechanej	0,00	0,00
<b>Rozwodniony skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję</b>	<b>(1,06)</b>	<b>5,77</b>
Z działalności kontynuowanej	(1,06)	5,77
Z działalności zaniechanej	0,00	0,00

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

	2022-01-01 – 2022-03-31	2021-01-01 – 2021-03-31
Zysk (strata) netto	(2 606 630)	13 502 179
<b>Inne całkowite dochody, które będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego</b>	5 781	133
Różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	5 781	133
<b>Inne całkowite dochody razem</b>	5 781	133
Całkowity dochód za okres	(2 600 850)	13 502 312
Całkowite dochody przyporządkowane do:		
właścicieli jednostki dominującej	(2 464 210)	13 488 852
udziałów niekontrolujących	(136 640)	13 460

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

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 2022-01-01	2 336 312	43 325 078	11 539	45 672 929	276 051	45 948 980
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości						
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				-		-
Stan na 2022-01-01 po korektach	2 336 312	43 325 078	11 539	45 672 929	276 051	45 948 980
Całkowity dochód za okres		(2 468 257)	4 046	(2 464 210)	(136 640)	(2 600 850)
w tym						-
Zysk (strata) netto		(2 468 257)		(2 468 257)	(138 374)	(2 606 630)

Inne całkowite dochody razem			4 046	4 046	1 734	5 781
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych				-	-	-
Zmiany w grupie kapitałowej	-	(2 464 257)	4 046	(2 464 210)	(136 640)	(2 600 850)
<b>Stan na 2022-03-31</b>	<b>2 336 312</b>	<b>40 860 822</b>	<b>15 585</b>	<b>43 212 719</b>	<b>139 412</b>	<b>43 348 130</b>
<b>Stan na 2021-01-01</b>	<b>2 336 312</b>	<b>22 975 014</b>	<b>379</b>	<b>25 311 705</b>	<b>126 517</b>	<b>25 438 222</b>
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości						
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				-		-
<b>Stan na 2021-01-01 po korektach</b>	<b>2 336 312</b>	<b>22 975 014</b>	<b>379</b>	<b>25 311 705</b>	<b>126 517</b>	<b>25 438 222</b>
Całkowity dochód za okres		13 488 719	133	13 488 852	13 460	13 502 312
w tym				-		-
Zysk (strata) netto		13 488 719	-	13 488 719	13 460	13 502 179
Inne całkowite dochody razem		-	133	133	-	133
Zmiany w grupie kapitałowej						
Zmiany kapitału własnego w okresie	2 336 312	13 488 719	133	13 488 852	13 460	13 502 312
<b>Stan na 2021-03-31</b>	<b>2 336 312</b>	<b>36 463 733</b>	<b>512</b>	<b>38 800 557</b>	<b>139 977</b>	<b>38 940 534</b>

## 5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2022.01.01 - 2022.03-31	2021.01.01 - 2021-03-31
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	(2 605 702)	15 375 194
Korekty razem	(21 182 551)	(9 883 044)
Amortyzacja	558 116	659 748
Przychody/koszty z tytułu odsetek	2 094 047	487 120



Zyski/straty inwestycyjne	172 850	46 172
Zmiana stanu rezerw	-	-
Zmiana stanu zapasów	(25 961 491)	40 503 426
Zmiana stanu należności	(2 011 141)	(5 653 412)
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	6 185 755	(45 664 731)
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	(1 278 544)	-
Inne korekty	(942 143)	(261 367)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	(23 788 253)	5 492 151
Podatek dochodowy zapłacony	(165 606)	(2 111 818)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(23 953 859)</b>	<b>3 380 333</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	1 345
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(842 482)	(100 634)
Spłata pożyczek	-	-
Pożyczki udzielone	(6 672)	(521 800)
Odsetki otrzymane	-	-
Wydatki związane z przejęciem kontroli nad przedsiębiorstwem		
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	450 000	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(399 154)</b>	<b>(621 089)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	35 606 712	1 488 905
Spłaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(10 375 731)	(3 881 848)
Wykup udziałów mniejszości	-	-
Płatności z tytułu leasingu	-	-
Odsetki zapłacone	(1 911 889)	(487 120)
Inne wpływy/wydatki finansowe	(182 098)	(16 054)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>23 136 994</b>	<b>(2 896 116)</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED ROŻNICAMI KURSOWYMI</b>	<b>(1 216 020)</b>	<b>(136 872)</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	(34 937)	-
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>	<b>(1 250 956)</b>	<b>(136 872)</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>14 153 142</b>	<b>7 544 763</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>12 902 185</b>	<b>14 153 142</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. Fabryczna 5, 00-446 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

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

#### GRUPA KAPITAŁOWA

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 31.03.2022r 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 Augustówka Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna

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 St@rtap Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
<b>JP Development Sp. z o.o.</b>	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Project Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
<b>HM Construction Sp. z o.o.</b>	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Factory Sp. z o.o.	Polska	94%	94%	konsolidacja pełna
<b>SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.</b>	Hiszpania	70%	70%	konsolidacja pełna
Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Botaniczne Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Leśne Warszawa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Jasielska Inwest Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Reb HMI Parkowa Sp. Z o.o.	Polska	50%	50%	Konsolidacja metodą praw własności

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

Jedną ze spółek zależnych HM Factory Sp. z o.o. jest producentem prefabrykowanych elementów żelbetowych do budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego.

## **6.2. Podstawa sporządzenia 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.

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 31.03.2022 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe nie podlegały przeglądowi przez biegłego rewidenta.

## **6.3. Korekty danych finansowych z tytułu błędów poprzednich okresów**

W jednostce zależnej (HM Factory sp. z o.o.) zidentyfikowano błąd poprzednich okresów. Błąd związany jest z niewłaściwym ujmowaniem zaliczek otrzymanych i odchyłeń powstałych na kosztach produkcji w okresach sprawozdawczych kończących się odpowiednio 31.12.2018, 31.12.2019 i 31.12.2020 r. Niektóre zaliczki otrzymane wykazywano jako przychody, podczas gdy kwalifikowały się one do ujęcia jako zobowiązania z tytułu umów z klientami. Z kolei niektóre odchylenia powstałe na kosztach produkcji wykazywane były w bilansie jako element aktywów (zapasów), podczas gdy kwalifikowały się one do ujęcia w kosztach okresu.

W związku z identyfikacją błędów poprawiono dane sprawozdawcze prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zestawienie przekształceń zaprezentowano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31.12.2021r.

## **6.4. 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 2021 r. z wyjątkiem wyszczególnionych zmian wskazanych w punkcie 6.4 obowiązujących na dzień sprawozdawczy.

### 6.5. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Zmiany wchodzące w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.:

Zmiany MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe – wpływy przed planowanym wykorzystaniem,  
Zmiany MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe – umowy rodzące obciążenia – koszty wykonania umowy,

Zmiany MSSF 3 Połączenia jednostek - odniesienia do założeń koncepcyjnych

Roczne zmiany MSSF Okres 2018–2020 – zmiany do MSSF 1 oraz MSSF 9, MSR 41.

Powyższe zmiany zostały zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską. Grupa zastosuje te zmiany od momentu wejścia ich w życie.

Wskazane zmiany nie mają wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

### 6.6. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 31.03.2022r.	Wartość na 31.12.2021r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	1 054 315	1 054 315
<b>Razem</b>	<b>1 054 315</b>	<b>1 054 315</b>

REZERWY	Wartość na 31.03.2022r.	Wartość na 31.12.2021r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	263 991	263 991
<b>Pozostałe rezerwy</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
długoterminowe	0	0

krótkoterminowe	250 000	250 000
<b>Rezerwy na zobowiązania ogółem</b>	<b>513 991</b>	<b>513 991</b>

<b>AKTYWO NA PODATEK ODROZCZONY</b>	<b>Wartość na 31.03.2022r.</b>	<b>Wartość na 31.12.2021r.</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	836 752	836 752

## 6.7. Informacje na temat segmentów działalności

Działalność operacyjna Grupy prowadzona jest w ramach:

- działalności deweloperskiej,
- działalności produkcyjnej,
- działalności budowlanej (od 2 kwartału 2021).

	1 kwartał 2022				1 kwartał 2021		
	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Działalność budowlana	Razem	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Razem
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	11 466 171	11 662 859	0	23 129 030	74 083 388	10 538 205	84 621 593
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	8 053 932	10 307 728	0	18 361 660	52 141 431	11 101 172	63 242 603
<b>Koszty finansowe</b>	2 063 784	546 649	0	2 610 433	631 233	177 214	808 447
<b>Zysk brutto (przed opodatkowaniem)</b>	(1 626 405)	(979 298)	0	(2 605 702)	15 104 963	-1 366 408	13 738 555
<b>Podatek dochodowy</b>	(928)	0	0	(928)	1 826 966	46 049	1 873 015
<b>Zysk po opodatkowaniu</b>	(1 627 332)	(979 298)	0	(2 606 630)	13 277 997	-1 412 457	11 865 540
<b>Aktywa segmentów</b>	187 799 850	39 724 163	5 088 701	232 612 715	124 376 700	45 224 311	169 601 011

## 6.8. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	1.01.2022-31.03.2022	1.01.2021-31.03.2021
<b>Sprzedaż produktów, materiałów, towarów w tym:</b>	<b>23 129 030</b>	<b>81 621 593</b>

Nieruchomości: lokale	11 003 081	71 083 387
Elementy prefabrykowane	11 662 859	10 423 884
Sprzedaż towarów i materiałów	72 241	114 322

## 6.9. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za okres 1.01.2022 r. – 31.03.2022 r. wynosił 928 zł, na co składa się:

podatek dochodowy bieżący w wysokości 928 zł.

podatek dochodowy odroczony w wysokości 0 zł.

## 6.10. Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych

W 3 kwartale nie miały miejsca znaczące zmiany w rzeczowych aktywach trwałych.

## 6.11. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.03.2022r.	Wartość na 31.12.2021r.
<b>1.</b>	<b>Materiały</b>	<b>1 837 630</b>	<b>938 898</b>
	-działalność deweloperska	0	0
	-działalność produkcyjna	1 837 630	938 898
<b>2.</b>	<b>Półprodukty i produkty w toku</b>	<b>148 744 846</b>	<b>59 036 147</b>
	-działalność deweloperska	148 688 896	59 036 147
	-działalność produkcyjna	55 950	0,00
<b>3.</b>	<b>Produkty gotowe</b>	<b>2 982 619</b>	<b>42 892 616</b>
	-działalność deweloperska	2 137 446	35 865 160
	-działalność produkcyjna	845 173	7 031 456
<b>4.</b>	<b>Towary</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5.</b>	<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>1 694 214</b>	<b>66 343</b>
	<b>Razem</b>	<b>152 259 308</b>	<b>102 934 004</b>

W 1 kwartale spółki z Grupy nie dokonywały odpisów aktualizujących wartość zapasów.

## 6.12. Istotne gwarancje i poręczenia

Spółki z grupy kapitałowej nie udzielały poręczeń i gwarancji poza Grupę.

## 6.13. Zobowiązania finansowe

Wzrost zobowiązań finansowych wynika z emisji obligacji serii E i F przez HM INWEST S.A, w łącznej wartości 14.195.000 zł., podpisaniem z Bankiem Millennium S.A. umowy o kredyt odnawialny na finansowanie bieżącej działalności w kwocie 7.000.000 zł. oraz wzrostem sald kredytów deweloperskich w spółkach zależnych.

## 6.14. 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
	31.03.2022	31.03.2022		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	20 679 389	20 679 389	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	3 717 078	3 717 078	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	17 278 046	17 278 046	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	18 399 477	18 399 477	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	87 944 896	87 944 896	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
	31.03.2021	31.03.2021		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	18 620 118	18 620 118	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 127 078	1 127 078	poziom 3	Inwestycje finansowe
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	14 358 202	14 358 202	poziom 2	Środki pieniężne i inne aktywa finansowe



Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	19 198 231	19 198 231	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	57 499 232	57 499 232	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.

### 6.15. 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	Niezdykontowane przepływy do zapłaty w ciągu 1 roku od dnia bilansowego	Niezdykontowane przepływy do zapłaty w okresie od 1 roku do 3 lat od dnia bilansowego	Niezdykontowane przepływy do zapłaty w okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	29 441 425	112 910 274	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	19 625 577		

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.

#### **6.16. Transakcje z podmiotami powiązanymi**

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w 1 kwartale 2022r. nie wystąpiły.

## IV. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 1 KWARTAŁ 2022

### 1. Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2022-03-31	2021-12-31	2021-03-31
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	306 856	318 779	354 755
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	1 995 516
Inwestycje w jednostki powiązane	36 220 175	36 215 175	55 895 009
Inne aktywa finansowe	70 377 720	51 773 667	24 973 670
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0	1 182 726
Pozostałe aktywa trwałe	3 021 141	1 427 735	536 786
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>109 925 893</b>	<b>89 735 356</b>	<b>84 938 462</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Zapasy	3 714 602	20 614 971	30 311 011
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	18 351 078	10 106 086	4 472 935
Należności z tytułu podatku dochodowego	10 732	0	0
Inwestycje krótkoterminowe	5 445 546	3 020 407	0
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	748 744	2 158 706	342 752
Inne aktywa finansowe	0	841 413	0
Pozostałe aktywa obrotowe	0	1 353 563	0
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>28 270 703</b>	<b>38 095 145</b>	<b>35 126 698</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>138 196 595</b>	<b>127 830 501</b>	<b>120 065 160</b>

	2022-03-31	2021-12-31	2021-03-31
<b>Kapitały własne i zobowiązania</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	57 945 308	57 153 995	60 984 819
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>60 281 620</b>	<b>59 490 307</b>	<b>63 321 131</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	61 240 992	40 099 308	33 249 522
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	118 843	118 843	6 354
<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem</b>	<b>61 359 835</b>	<b>40 218 151</b>	<b>33 255 876</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	15 000 000	15 000 000	10 000 000
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	231 407	10 675 686	8 933 471
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 023 425	1 998 760	4 304 682
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	147 289	-
Rezerwy krótkoterminowe	250 000	250 000	250 000
Inne zobowiązania krótkoterminowe	50 308	50 308	0
<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem</b>	<b>16 555 141</b>	<b>28 122 043</b>	<b>23 488 153</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy razem</b>	<b>77 914 976</b>	<b>68 340 194</b>	<b>56 744 029</b>
<b>Zobowiązania i kapitały własne razem</b>	<b>138 196 595</b>	<b>127 830 501</b>	<b>120 065 160</b>

## 2. Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat

	2022.01.01 -2022.03.31	2021.01.01-2021.03.31
Przychody ze sprzedaży	12 039 889	1 965 746
Koszt własny sprzedaży	(9 053 932)	(775 096)
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>2 985 957</b>	<b>1 190 649</b>
Koszty sprzedaży i reklamy	(271 386)	(572 948)
Koszty ogólnego zarządu	(1 133 428)	(1 034 865)
Inne przychody	65 553	86 630
Inne koszty	(8 309)	(3 261)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 638 387</b>	<b>(333 794)</b>
Przychody finansowe	1 079 218	14 885 775
Koszty finansowe	(1 926 292)	(647 190)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>791 312</b>	<b>13 904 791</b>
Podatek dochodowy	0	(1 820 689)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>791 312</b>	<b>12 084 102</b>
Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	0,34	5,17
Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	0,34	5,17

## 3. Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2022.01.01 -2022.03.31	2021.01.01-2021.03.31
Zysk (strata) netto	0	0
<b>Inne całkowite dochody razem</b>	<b>791 312</b>	<b>12 084 102</b>
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>791 312</b>	<b>12 084 102</b>

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

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Stan na 2022-01-01</b>	2 336 312	57 153 995	59 490 307
<b>Stan na 2022-01-01 po korektach</b>	2 336 312	57 153 995	59 490 307
<b>Całkowity dochód za okres</b>		791 312	791 312
<b>w tym</b>			0
<b>Zysk (strata) netto</b>		791 312	791 312
<b>Inne całkowite dochody razem</b>			0
			0
<b>Stan na 2022-03-31</b>	2 336 312	57 945 308	60 281 620
<b>Stan na 2021-01-01</b>	2 336 312	48 900 717	51 237 029
<b>Stan na 2021-01-01 po korektach</b>	2 336 312	48 900 717	51 237 029
<b>Całkowity dochód za okres</b>		12 084 102	12 084 102
<b>w tym</b>			
<b>Zysk (strata) netto</b>		12 084 102	12 084 102
<b>Inne całkowite dochody razem</b>			
<b>Stan na 2021-03-31</b>	2 336 312	60 984 819	63 321 131

## 5. Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2022-01-01 - 2022-03-31	2021-01-01 - 2021-03-31
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	791 312	13 904 791
Korekty razem	(1 058 181)	(15 352 611)
Amortyzacja	11 923	126 030
Zysk/strata z tytułu odsetek	1 092 565	(14 535 329)
Zyski/straty inwestycyjne	0	42 694
Zmiana stanu rezerw	0	0
Zmiana stanu zapasów	8 600 368	9 997 923
Zmiana stanu należności	55 008	(3 063 041)
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	(11 419 614)	3 798 591
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	841 413	0
Inne korekty	(239 843)	(11 719 480)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	(264 868)	(1 447 820)
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	(158 021)	(2 064 090)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(424 889)</b>	<b>(3 511 910)</b>
<b>PRZEPŁYWY 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	(21 034 192)	(8 996 171)
Odsetki otrzymane	0	0
Dywidendy i udziały w zyskach	0	14 861 239
Zwroty wkładów i pożyczek udzielonych	0	0
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	0	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(21 034 192)</b>	<b>5 865 068</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	21 141 684	0
Spłaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	0	(3 026 934)
Płatności z tytułu leasingu	0	0
Odsetki zapłacone	(1 092 565)	(325 910)
Inne wpływy/wydatki finansowe	0	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>20 049 120</b>	<b>(3 352 844)</b>

<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED ROŻNICAMI KURSOWYMI</b>	(1 409 962)	(999 687)
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-34 937	0
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>	(1 444 898)	(999 687)
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	2 158 706	1 342 438
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>	748 744	342 752

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

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

<b>Nazwa</b>	HM Inwest S.A.
<b>Siedziba</b>	Warszawa
<b>Adres</b>	ul. Fabryczna 5, 00-446 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

Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki dominującej jest: Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

### 6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone śródroczne 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 31 marca 2022 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe nie 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 2021r., za wyjątkiem zastosowania zmian standardów opisanych w punkcie 6.4.

### **6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych**

Zmiany wchodzące w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.:

Zmiany MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe – wpływy przed planowanym wykorzystaniem,  
Zmiany MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe – umowy rodzące obciążenia – koszty wykonania umowy,

Zmiany MSSF 3 Połączenia jednostek - odniesienia do założeń koncepcyjnych

Roczne zmiany MSSF Okres 2018–2020 – zmiany do MSSF 1 oraz MSSF 9, MSR 41.

Powyższe zmiany zostały zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską. Grupa stosuje te zmiany od momentu wejścia ich w życie.

Wskazane zmiany nie mają wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

### **6.5. Zmiany wartości szacunków**

<b>ODPISY AKTUALIZUJACE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI</b>	<b>Wartość na 31.03.2022r.</b>	<b>Wartość na 31.12.2021r.</b>
--	------------------------------------	------------------------------------

Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	954 246	954 246
<b>Razem</b>	<b>954 246</b>	<b>954 246</b>

<b>REZERWY</b>	<b>Wartość na 31.03.2022r.</b>	<b>Wartość na 31.12.2021r.</b>
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>263 991</b>	<b>263 991</b>
<b>Pozostałe rezerwy</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	250 000	250 000
<b>Rezerwy na zobowiązania ogółem</b>	<b>513 991</b>	<b>513 991</b>

  

<b>AKTYWO NA PODATEK ODROZONY</b>	<b>Wartość na 31.03.2022r.</b>	<b>Wartość na 31.12.2021r.</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	145 148	145 148

## 6.6. Informacje na temat segmentów działalności

W bieżącej fazie rozwoju Spółki, Zarząd nie identyfikuje segmentów prowadzonej działalności.

## 6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	<b>1.01.2022-31.03.2022</b>	<b>1.01.2021-31.03.2021</b>
<b>Sprzedaż produktów</b>	11 003 081	1 144 196
<b>Obsługa biurowo administracyjna</b>	1 019 403	755 335
<b>Usługi wynajmu</b>	11 382	59 280
<b>Pozostała sprzedaż</b>	6 023	6 935
<b>RAZEM</b>	<b>12 039 889</b>	<b>826 118,56</b>

## 6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w jednostkowym rachunku zysków i strat za okres 1.01.2022 r. – 31.03.2022 r. wynosił 0 zł.

## 6.9. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.03.2022r.	Wartość na 31.03.2021r.
1.	<b>Materiały</b>	0	0
2.	<b>Półprodukty i produkty w toku</b>	9 877 157	24 451 713
3.	<b>Produkty gotowe</b>	2 137 446	5 859 298
4.	<b>Towary</b>	0	0
5.	<b>Zaliczki na dostawy</b>	0	0
	<b>Razem</b>	<b>12 014 602</b>	<b>30 311 011</b>

W 1 kwartale 2022r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

## 6.10. Inwestycje długoterminowe

Wzrost inwestycji długoterminowy spowodowany jest udzieleniem pożyczek do spółek zależnych.

## 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	HM Factory Sp. z o.o.	Bank Millennium	zabezpieczenie umowy o linię gwarancyjną, 2 kredytów inwestycyjnych	do kwoty 20 000 000 zł	30.03.2020	bezterminowo - do czasu spłaty kredytów
2	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
3	HM Inwest	JP Development Sp. zoo Startap Poznań Sp. K	Bank Millennium	poręczenie do umowy kredytu Millennium Czarnieckiego	do kwoty 12.800.000 zł	18.03.2021	30.06.2023
4	HM Inwest	JP Development Sp. zoo Horyzont Poznań Sp. K	Bank Millennium	poręczenie do umowy kredytu Millennium Czarnucha	do kwoty 26.400.000 zł	15.03.2021	30.06.2023

## 6.12. Zobowiązania finansowe

Wzrost zobowiązań finansowych wynika z emisji obligacji serii E i F przez HM INWEST S.A, w łącznej wartości 14.195.000 zł., podpisaniem z Bankiem Millennium S.A. umowy o kredyt odnawialny na finansowanie bieżącej działalności w kwocie 7.000.000 zł. oraz wzrostem sald kredytów deweloperskich w spółkach zależnych.

## 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
	31.03.2022	31.03.2022		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	72 168 882	72 168 882	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 051 078	10 051 078	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone pozostałe	3 654 384	3 654 384	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	748 744	748 744	poziom 2	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	1 023 425	1 023 425	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	76 240 992	76 240 992	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
	31.03.2021	31.03.2021		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	23 846 592	23 846 592	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 472 935	4 472 935	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone pozostałe	1 127 078	1 127 078	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	342 752	342 752	poziom 2	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	4 304 682	4 304 682	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	43 249 522	43 249 522	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**

Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi w 1 kwartale 2022r. nie wystąpiły.

Data sporządzenia: 27.05.2022r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman