



SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY

zawierający skrócone jednostkowe

sprawozdanie finansowe

HM INWEST S.A.

za I półrocze 2020 kończące się 30.06.2020 r.

Spis treści

I. WYBRANE DANE FINANSOWE I OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	4
1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2020r.	4
2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2020r..	5
3. Oświadczenia Zarządu	6
II. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.	7
1. Zatwierdzenie raportu śródrocznego	7
2. Podstawowe dane jednostki dominującej	7
3. Przedmiot działalności	8
4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest	9
5. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia niniejszego raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu	12
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	12
7. Informacja na temat prognoz wyników finansowych	16
8. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej	16
9. Udzielone poręczenia i gwarancje	16
10. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi	16
11. Istotne transakcje po dniu bilansowym	17
12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty	17
III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2020	18
1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	18
2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat	20
3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	20
4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	21
5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	22
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	23
6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej	23
Podstawowym przedmiotem działalności Spółek w Grupie jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.	25
6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	25

6.3.	Zasady rachunkowości.....	26
6.4.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	27
6.5.	Zmiany wartości szacunków	27
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności	28
6.7.	Informacje na temat przychodów	29
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	29
6.9.	Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych.....	29
6.10.	Zapasy	29
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	30
6.12.	Zobowiązania finansowe	30
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9	31
6.14.	Analiza wymagalności zobowiązań finansowych	32
6.15.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	33
6.16.	Epidemia Covid-19.....	33
IV.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2020	35
1.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej	35
2.	Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat	37
3.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	37
4.	Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	38
5.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	39
6.	Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego 40	
6.1.	Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A.	40
6.2.	Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	40
6.3.	Zasady rachunkowości.....	41
6.4.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	42
6.5.	Zmiany wartości szacunków	43
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności	43
6.7.	Informacje na temat przychodów	43
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	44
6.9.	Zapasy.....	44
6.10.	Inwestycje długoterminowe.....	44

6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	45
6.12.	Zobowiązania finansowe	45
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9	45
6.14.	Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi.....	47
V.	RAPORTY Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	48

I. WYBRANE DANE FINANSOWE I OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2020r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.06.2020	Stan na 31.12.2019	Stan na 30.06.2020	Stan na 31.12.2019
Aktywa trwałe	31 999 729,69	30 566 157,52	7 165 188,02	7 177 681,70
Zapasy	148 304 356,59	118 632 242,10	33 207 424,23	27 857 753,22
Należności krótkoterminowe	9 889 009,62	11 072 425,82	2 214 287,87	2 600 076,51
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	21 093 030,37	10 638 257,71	4 723 025,16	2 498 123,21
Kapitał własny	27 030 708,59	29 369 739,40	6 052 554,54	6 896 733,45
Zobowiązania długoterminowe	57 346 438,15	53 733 584,27	12 840 671,33	12 617 960,38
Zobowiązania krótkoterminowe	128 206 745,88	88 691 781,94	28 707 287,48	20 827 000,57

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Kurs średni z dnia 30.06.2020r. 4,4660

Kurs średni z dnia 31.12.2019r. 4,2585

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres	okres	okres	okres
	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
Przychody netto ze sprzedaży	29 642 932,26	16 896 047,71	6 674 381,88	3 940 309,63
Zysk przed opodatkowaniem	-2 313 876,57	-4 830 701,19	-520 990,83	-1 126 562,78
Zysk netto	-2 329 328,22	-3 750 751,54	-524 469,91	-874 708,85
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,4413	4,2880

2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2020r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.06.2020	Stan na 31.12.2019	Stan na 30.06.2020	Stan na 31.12.2019
Aktywa trwałe	45 210 649,24	42 235 347,61	10 123 298,08	9 917 893,06
Zapasy	58 561 050,56	46 426 262,18	13 112 640,07	10 902 022,35
Należności krótkoterminowe	2 603 160,88	5 229 077,06	582 884,21	1 227 915,24
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 861 738,26	3 517 112,78	1 088 611,34	825 904,14
Kapitał własny	38 116 467,55	39 519 767,38	8 534 811,36	9 280 208,38
Zobowiązania długoterminowe	46 706 392,71	36 567 332,30	10 458 216,01	8 586 904,38
Zobowiązania krótkoterminowe	28 850 914,52	23 446 089,34	6 460 124,16	5 505 715,47

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Kurs średni z dnia 30.06.2020r.	4,4660
Kurs średni z dnia 31.12.2019r.	4,2585

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres	okres	okres	okres
	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
Przychody netto ze sprzedaży	1 450 443,32	2 592 004,13	326 580,80	604 478,58
Zysk przed opodatkowaniem	-1 390 228,83	-2 563 953,13	-313 022,95	-597 936,83
Zysk netto	-1 403 299,83	-1 564 911,30	-315 966,01	-364 951,33
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,4413	4,2880

3. Oświadczenia Zarządu

Oświadczenie Zarządu spółki HM INWEST S.A. w sprawie skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2020 r. do 30.06.2020 r.

Zarząd HM INWEST S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2020 r. do 30.06.2020r. 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 KAPITAŁOWEJ 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 29 września 2020r.

2. Podstawowe dane jednostki dominującej

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Telefon/fax	22 616 31 94
Adres poczty elektronicznej	biuro@grupainwest.pl
Adres strony internetowej	www.grupainwest.pl
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu
Rada Nadzorcza	
	- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady
	- Waldemar Ołdak – Członek Rady
	- Ewa Hofman – Członek Rady
	- Irmina Kaczmarek – 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 Warszawie przy ulicy Augustówka oraz w Poznaniu przy ulicy Karpia i Niemena. Model ten pozwala na łatwiejszy system rozliczeniowy oraz uzyskanie płynności kredytowej dla realizacji procesu budowlanego.

Dzięki sprawnie prowadzonej polityce rozwoju, wykwalifikowanej kadrze z wieloletnim doświadczeniem w branży budowlanej, dobrym projektom i kompetentnym wykonawcom, tworzymy firmę stabilną finansowo, o rzetelnej i ugruntowanej pozycji na polskim 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 żelbetonowych do budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego. Firma prowadzi działalność w Sochaczewie i zatrudnia ok 50 osób.

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 raportowanym kwartale Spółka była skoncentrowana przede wszystkim na realizacji zadań 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) wchodzi Emitent i 10 spółek zależnych. Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony, przy czym niektóre z nich są desygnowane do prowadzenia określonych inwestycji deweloperskich. W okresie sprawozdawczym jednostka nabyła udziały w hiszpańskiej spółce SQD oraz w polskiej spółce JP Development Sp. z o.o. Horyzont Poznań Sp.k. (dawniej: MH Inwest Sp. z o.o. Sp.k.) Emitent nabył również 50% udziałów w Spółce REB Project 111 Sp. z o.o. Wszystkie jednostki zależne podlegają konsolidacji. Spółka współkontrolowana podlega konsolidacji metodą praw własności.

SPÓŁKI ZALEŻNE na dzień sprawozdawczy 30.06.2020 r.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.
ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
KRS: 0000664493; NIP : 7010670786; REGON :366668728
Wartość wkładu: 10.936.997,73 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: 10.187.782,92 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: 99%; 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: 5.000,00 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).

W raportowanym kwartale nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego HM Factory Sp. z o.o. do kwoty 7.505.000,00 zł. Spółka HM Inwest S.A. objęła nowe udziały w podwyższonym kapitale o łącznej wartości nominalnej 7.050.000,00.

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729111; NIP : 7010820240; REGON : 380051224

Wartość wkładu: 4.248.697,73 zł

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

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k (dawniej: MH Inwest Sp. z o.o. Sp.k.)

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000587100; NIP : 1132898613; REGON : 363049887

Wartość wkładu: 10.000,00 zł

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

Nabycie udziałów w marcu 2020r.

SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.

Bassa Rodona, 6

Sitges (08870)

NIF B67213645

Kapitał: 3.000,00 EUR

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

Nabycie udziałów w lutym 2020r.

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).

Nabycie udziałów w marcu 2020r.

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	Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.J.	1 911 466	81,82%	81,82%
2	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	223 004	9,55%	9,55%
3	Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej	47 828	2,05%	2,05%
4	Pozostali	154 014	6,59%	6,59%
	łącznie	2 336 312	100%	100%

Spółka nie posiada informacji o posiadaniu akcji Spółki przez pozostałych członków Rady Nadzorczej.

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 2020 r. i za I półrocze 2019 r. są następujące:

	I półrocze 2020r. kończące się 30.06.2020	I półrocze 2019r. kończące się 30.06.2019
Skonsolidowany zysk (strata) netto	-2 329 328,57	-3 750 751,54
Skonsolidowany całkowity dochód	-2 329 328,57	-3 750 751,54
Jednostkowy zysk (strata) netto	-1 403 299,83	-1 564 911,30
Jednostkowy całkowity dochód	-1 403 299,83	-1 564 911,30

W I półroczu 2020r. Spółka zależna JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k. podpisywała kolejne akty notarialne przenoszące własność lokali, w zakończonej w 2019 r. inwestycji. Spółka HM Inwest S.A. rozpoznała przychód z tytułu zaliczki na poczet zysku za rok 2020 ze spółki JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k.

W I półroczu 2020 roku w ramach Grupy Kapitałowej prowadzono proces budowlany oraz proces sprzedaży na następujących inwestycjach:

- Warszawa, ul. Mehoffera – podpisano 33 umowy deweloperskie/ przedwstępne. Zakończenie inwestycji w III kwartał 2020r.
- Warszawa, ul. Osiecka - podpisano 31 umów deweloperskich/ przedwstępnych. Zakończenie inwestycji w III kwartale 2020r.
- Warszawa, ul. Koprzywiańska – prowadzono proces budowy i sprzedaży - podpisano 7 umów deweloperskich/ przedwstępnych. Planowany termin zakończenia to III kwartał 2021r.
- Warszawa, ul. Pustelnicka - prowadzono proces budowy i sprzedaży, podpisano 3 umowy deweloperskie/ przedwstępne. Planowany termin zakończenia to IV kwartał 2021r.
- Poznań, ul. Karpia - podpisano 192 umowy deweloperskie/ przedwstępne. Planowany termin zakończenia to IV kwartał 2020r.
- Poznań, ul. Niemena, - podpisano 100 umów deweloperskich/ przedwstępnych. Planowany termin zakończenia to IV kwartał 2020r.
- Warszawa, ul. Augustówka – podpisano 145 umów deweloperskich/ przedwstępnych. Inwestycja zakończona w 2019r. Kontynuowano proces sprzedaży ostatnich mieszkań i podpisywania aktów przenoszących własność lokali.

W dniu 10.01.2020 r. HM Inwest S.A. zakupiła nieruchomość w centrum Poznania przy Czarnieckiego – działka numer 26, za cenę w kwocie 2.804.400,00 brutto. Jest to kameralna, apartamentowa inwestycja, która realizowana będzie w podwyższonym standardzie, pokazuje to dywersyfikację oferowanych przez spółkę produktów - lokali mieszkalnych w Poznaniu.

W dniu 10.02.2020 r. HM Inwest S.A. nabyło od Piotra Hofmana 2.100 udziałów w spółce "SITGES QUALITY DEVELOPMENTS, S.L" z siedzibą w Sitges stanowiących 70% kapitału zakładowego tej spółki. Cena za udziały została ustalona na poziomie 75.000 EUR.

W dniach 11- 13.05.2020 r. Emitent podpisał z Getin Noble Bank S.A. umowę kredytu do kwoty 30.000.000 zł wraz z aneksem nr 1 oraz aneksem nr 2. Środki pozyskane przez Spółkę z Umowy Kredytu zostały przeznaczone na:

- 1) jednorazową spłatę 27.938 obligacji na okaziciela serii D Spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 każda,
- 2) finansowanie celów wchodzących w zakres statutowej działalności gospodarczej Spółki.

Data ostatecznej spłaty określona w Umowie Kredytowej została określona na dzień 30.09.2022 r.

Oprocentowanie kredytu jest oparte na zmiennej stopie procentowej WIBOR 3M plus marża Banku.

W umowie Strony postanowiły, że zabezpieczeniem spłaty kredytu będą m.in.:

- 1) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 45.000.000,00 zł na nieruchomościach zlokalizowanych w Warszawie oraz Poznaniu, na których Spółka oraz jej spółka celowa realizują projekty deweloperskie;
- 2) zastawy finansowe i rejestrowe na rachunkach prowadzonych w Banku dla Spółki oraz spółki celowej realizującej jeden z projektów deweloperskich;
- 3) poręczenie osobiste Prezesa Zarządu Spółki;
- 4) przelewy wierzytelności z umów z nabywcami lokali;
- 5) przelewy wierzytelności z polis;
- 6) przelew wierzytelności z tytułu umów pożyczek udzielonych Spółce przez akcjonariuszy lub inne podmioty powiązane ze Spółką do kwoty nie niższej niż 6.387.000,00 zł;
- 7) hipoteka umowna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 45.000.000,00 zł na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie, na której Spółka realizuje projekt deweloperski.

Zawarcie Umowy Kredytu przyczyni się do wzmocnienia stabilności finansowej Spółki poprzez pozyskanie nowego źródła finansowania oraz optymalizację warunków finansowych dotychczasowego zadłużenia wynikającego z Obligacji.

W dniu 20.04.2020 r. spółka zależna HM Factory Sp. z o.o. zawarła z Agencją Rozwoju Przemysłu S.A. porozumienie dotyczące realizacji wspólnego przedsięwzięcia, tj. budowy nowoczesnej fabryki prefabrykowanych elementów betonowych m.in. na cele rządowego programu Mieszkanie Plus, zlokalizowanej na terenie w województwa świętokrzyskiego. Porozumienie określa zasady zawiązania spółki celowej przez HM Factory Sp. z o.o., zasady przystąpienia do spółki celowej przez Agencję Rozwoju Przemysłu S.A. oraz zasady

funkcjonowania spółki celowej w okresie przejściowym. Spółka celowa została założona w dniu 21.04.2020 r.

W dniu 14.05.2020 r., Spółka HM Factory Sp. z o.o. złożyła wniosek o subwencję z Polskiego Funduszu Rozwoju, z uwagi na znaczny spadek przychodów w miesiącu kwietniu 2020 w stosunku do marca 2020 r. Wysokość wnioskowanej subwencji stanowiła 4 % przychodów ze sprzedaży za rok 2019. W dniu 15.05.2020 r. otrzymano pozytywną decyzję, subwencja w kwocie 1.629.650 zł została wypłacona w dniu 19.05.2020 r.

Środki z subwencji zostaną wykorzystane, zgodnie z regulaminem PFR, na wsparcie bieżącej działalności Fabryki, oraz na zakup maszyn i urządzeń na potrzeby bieżącej działalności produkcyjnej.

W dniu 05.05.2020 r. spółka HM Factory Sp. z o.o. otrzymała decyzję z PINB o pozwoleniu na użytkowanie hali produkcyjno-magazynowej.

Inwestycja w halę magazynową pozwoli Spółce na rozwinięcie i zwiększenie mocy produkcyjnych, rozwój oferty produktów (o elementy finalnie wykończone tj. malowanie elementów już na hali produkcyjnej, z zamontowanymi oknami i osadzoną cegłą na elewacji) oraz zwiększenie powierzchni magazynu, co znacząco wpłynie na moce produkcyjne całej fabryki. Rozbudowa ta wpłynie pozytywnie na pracę fabryki i przyczyni się do realizacji jej celów na lata 2020/2021.

W dniu 30.06.2020 r. spółka zależna HM Inwest S.A. - HM Factory Sp. z o.o. podpisała umowę inwestycyjną z Agencją Rozwoju Przemysłu S.A. oraz ARP Prefabrykacja Sp. z o.o., której przedmiotem jest realizacja wspólnego przedsięwzięcia, tj. budowy nowoczesnej fabryki prefabrykowanych elementów betonowych m.in. na cele rządowego programu Mieszkanie Plus, zlokalizowanej na terenie w województwa świętokrzyskiego. W związku z zawartą umową inwestycyjną, Agencja Rozwoju Przemysłu S.A. złożyła oświadczenie o objęciu udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki celowej utworzonej dla potrzeb tego przedsięwzięcia - ARP Prefabrykacja Sp. z o.o. z siedzibą w Suchedniowie. Zgodnie z postanowieniami umowy inwestycyjnej docelowa struktura udziałowców spółki ARP Prefabrykacja Sp. z o.o. kształtować się będzie następująco: 70% Agencja Rozwoju Przemysłu S.A., 30% HM Factory Sp. z o.o., przy czym aktualne zaangażowanie kapitałowe HM Factory Sp. z o.o. wynosi 450.000 zł i odpowiada 9.000 udziałów.

Grupa Kapitałowa cały czas prowadzi proces pozyskiwania kolejnych działek pod nowe inwestycje zarówno w Warszawie i innych miastach.

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące koronawirusa. W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki. Choć w chwili publikacji niniejszego Raportu sytuacja ta wciąż się zmienia, do tej pory Zarząd Grupy nie odnotował zauważalnego wpływu epidemii COVID-19 na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków.

Zarząd będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Grupy.

W I półroczu nie odnotowano innych czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze mających istotny wpływ na zaprezentowane sprawozdanie finansowe.

7. Informacja na temat prognoz wyników finansowych

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

8. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

Na dzień 30 czerwca 2020 r. Spółki z Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub przed organem administracji publicznej.

9. Udzielone poręczenia i gwarancje

Istotne udzielone poręczenia pokazano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

10. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi poza wymienionymi w pkt 6 powyżej w I półroczu 2020r. nie wystąpiły. Inne transakcje z podmiotami powiązanymi opisano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

11. Istotne transakcje po dniu bilansowym

W dniu 01.07.2020 r. HM Inwest S.A. podpisała umowę przenoszącą własność nieruchomości w miejscowości Dębki. Na zakupionej nieruchomości Spółka wybuduje 8 kameralnych domków, z dwoma lokalami mieszkalnymi. Każde mieszkanie usytuowane jest na dwóch kondygnacjach (partner i piętro) oraz posiada przestronny ogródek. Rozpoczęto proces budowy i sprzedaży lokali.

W dniu 15.09.2020 r. Spółka HM Inwest S.A. uzyskała zaświadczenie o uprawnieniu do rozpoczęcia użytkowania budynku przy ul. Mehoffera 29 w Warszawie. Spółka rozpoczęła proces przygotowania do wydawania lokali nabywcom.

W dniu 18.09.2020r. Spółka HM Inwest S.A. uzyskała zaświadczenie o uprawnieniu do rozpoczęcia użytkowania budynku przy ul. Osieckiej 53 w Warszawie. Spółka rozpoczęła proces przygotowania do wydawania lokali nabywcom.

W dniu 18.09.2020 r. spółka zależna SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L. dokonała dwóch transakcji nabycia nieruchomości, tj.:

- zabudowanej nieruchomości położonej w Vilanova y Geltru (Barcelona) przy Carrer Unió 69, o powierzchni 865,58 m² za cenę 950.000 EUR, przy czym SQD planuje niezwłocznie po dokonaniu zakupu rozbiórkę znajdujących się na nieruchomości zabudowań. Nabycie nastąpiło od osób fizycznych, w związku z czym transakcja nie była opodatkowana podatkiem VAT;
- niezabudowanej nieruchomości położonej w Vilanova y Geltru przy Carrer San Cristobal 20, o powierzchni 333,77 m² za cenę 525.000 EUR. Nabycie nastąpiło do osoby prawnej, prowadzącej działalność gospodarczą, w związku z czym transakcja była opodatkowana podatkiem VAT, a cena zakupu powiększona została o 21%.

Po nabyciu obu nieruchomości spółka SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L. dokonała formalnoprawnego połączenia obu działek. Na zakupionej nieruchomości Spółka wybuduje budynek mieszkalny.

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

Według stanu na dzień przekazania raportu Emitent zatrudniał 4 osoby na umowę o pracę.

III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2020

1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2020-06-30	2019-12-31	2019-06-30
AKTYWA TRWAŁE			
Wartość firmy	317 643,61	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	18 200,66	19 029,98	31 258,30
Rzeczowe aktywa trwałe	26 466 541,25	26 677 284,48	26 571 885,56
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	2 500,00	0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	2 335 979,41	2 562 955,04	2 789 930,66
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 058 417,18	1 071 488,18	1 449 077,20
Pozostałe aktywa trwałe	1 800 447,58	235 399,84	50,00
Aktywa trwałe razem	31 999 729,69	30 566 157,52	30 842 201,72
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	148 304 356,59	118 632 242,10	89 819 768,40
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9 889 009,62	11 072 425,82	10 443 137,66
Inwestycje krótkoterminowe	1 410 883,39	0,00	4 022,79
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	6 510 298,40	7 544 763,26	10 419 675,67
Inne aktywa finansowe	14 582 731,97	3 093 494,45	
Pozostałe aktywa obrotowe	661 720,58	1 142 376,46	231 949,19
Aktywa obrotowe razem	181 359 000,54	141 485 302,09	110 918 553,71
Aktywa razem	213 358 730,24	172 051 459,61	141 760 755,43

	2020-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Kapitały własne i zobowiązania			
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00
Zyski zatrzymane	24 694 014,96	26 988 804,34	18 968 750,48
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	381,63	0,00	0,00
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem	27 030 708,59	29 325 116,34	21 305 062,48
Udziały niekontrolujące	463 014,87	44 623,06	118 500,65
Kapitał własny razem	27 493 723,47	29 369 739,40	21 423 563,13
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	57 346 438,15	53 733 584,27	31 675 268,66
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6 354,00	6 354,00	85 392,00
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	57 352 792,15	53 739 938,27	31 760 660,66
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	25 051 724,70	17 312 827,49	24 304 420,42
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	90 084 899,70	49 704 004,64	48 860 760,46
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	11 947 535,79	21 242 759,55	13 428 901,46
Zobowiązania publiczno-prawne	1 122 585,69	432 190,26	807 019,66
Rezerwy krótkoterminowe	250 000,00	250 000,00	250 000,00
Inne zobowiązania krótkoterminowe	55 468,74	0,00	925 429,64
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	128 512 214,62	88 941 781,94	88 576 531,64
Zobowiązania i kapitały własne razem	213 358 730,24	172 051 459,61	141 760 755,43

2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat

	2020-01-01 - 2020-06-30	2019-01-01 - 2019-06-30	2020-04-01 - 2020-06-30	2019-04-01 - 2019-06-30
Przychody ze sprzedaży	29 642 932,26	16 896 047,71	15 945 936,77	11 200 276,26
Koszt własny sprzedaży	-23 499 460,48	-12 738 738,21	-13 163 375,67	-8 941 972,79
Koszty sprzedaży i reklamy	-2 511 725,24	-3 537 894,91	-1 000 754,11	-1 690 449,04
Koszty ogólnego zarządu	-3 247 201,03	-3 535 569,20	-1 508 791,85	-1 514 112,45
Inne przychody	227 722,05	291 245,57	157 321,06	-165 822,19
Inne koszty	-130 985,94	-653 435,88	-97 520,83	116 374,49
Przychody finansowe	30 924,89	938,99	14 964,06	11,56
Koszty finansowe	-2 826 083,09	-1 553 295,26	-2 288 908,93	-783 722,11
Zysk przed opodatkowaniem	-2 313 876,57	-4 830 701,19	-1 941 129,49	-1 779 416,27
Podatek dochodowy	-15 452,00	1 079 949,65	181 824,00	1 109 497,47
Zysk (strata) netto	-2 329 328,57	-3 750 751,54	-1 759 305,49	-669 918,80
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:				
właścicieli jednostki dominującej	-2 294 789,39	-4 481 377,77	-1 734 887,74	-1 125 129,55
udziałów niekontrolujących	-34 539,19	730 626,23	-24 417,76	455 210,75
Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję	-0,98	-1,92	-0,74	-0,48
Skonsolidowany rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję	-0,98	-1,92	-0,74	-0,48

3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2020-01-01 - 2020-06-30	2019-01-01 - 2019-06-30	2020-04-01 - 2020-06-30	2019-04-01 - 2019-06-30
Zysk (strata) netto	-2 329 328,57	-3 750 751,54	-1 759 305,49	-669 918,80
Inne całkowite dochody, które będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego	381,63			

Różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	381,63			
Inne całkowite dochody razem	381,63	0,00		
Całkowity dochód za okres	-2 328 946,94	-3 750 751,54	-1 759 305,49	-669 918,80
Całkowite dochody przyporządkowane do:				
właścicieli jednostki dominującej	-2 294 407,76	-4 481 377,77	-1 734 887,74	-1 125 129,55
udziałów niekontrolujących	-34 539,19	730 626,23	-24 417,76	455 210,75

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 2020-01-01	2 336 312,00	26 988 804,34	0,00	29 325 116,34	44 623,06	29 369 739,40
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00		0,00
Stan na 2020-01-01 po korektach	2 336 312,00	26 988 804,34	0,00	29 325 116,34	44 623,06	29 369 739,40
Całkowity dochód za okres		-2 294 789,39	381,63	-2 294 407,76	-34 539,19	-2 328 946,94
w tym						0,00
Zysk (strata) netto		-2 294 789,39		-2 294 789,39	-34 539,19	-2 329 328,57
Inne całkowite dochody razem			381,63	381,63		381,63
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych				0,00		0,00
Zmiany w grupie kapitałowej				0,00	452 931,00	452 931,00
Stan na 2020-06-30	2 336 312,00	24 694 014,96	381,63	27 030 708,59	463 014,87	27 493 723,47
Stan na 2019-01-01	2 336 312,00	23 450 128,25		25 786 440,25	-612 125,58	25 174 314,67
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00		0,00

Stan na 2019-01-01 po korektach	2 336 312,00	23 450 128,25	25 786 440,25	-612 125,58	25 174 314,67
Całkowity dochód za okres		-4 481 377,77	-4 481 377,77	730 626,23	-3 750 751,54
w tym			0,00		0,00
Zysk (strata) netto		-4 481 377,77	-4 481 377,77	730 626,23	-3 750 751,54
Inne całkowite dochody razem		0	0,00		0,00
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych			0,00		0,00
Stan na 2019-06-30	2 336 312,00	18 968 750,48	21 305 062,48	118 500,65	21 423 563,13

5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2020.01.01 - 2020.06.30	01.01.2019 - 30.06.2019
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	-2 313 876,57	-4 830 701,19
Podatek dochodowy zapłacony	-131 840,00	287 996,00
Korekty razem	-438 714,49	10 081 475,54
Amortyzacja	1 270 775,06	1 172 496,32
Zysk/strata z tytułu odsetek	1 613 932,07	1 765 436,24
Zyski/straty inwestycyjne	16 163,05	512 990,89
Zmiana stanu rezerw	0,00	-38 776,37
Zmiana stanu zapasów	-29 421 141,26	-29 799 671,97
Zmiana stanu należności	2 229 065,05	-692 069,13
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	34 639 472,75	36 449 244,10
Inne korekty	-10 389 777,65	711 825,46
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 884 431,07	5 538 770,35
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wpływy	20 000,00	451 856,50
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	20 000,00	0,00
Odsetki otrzymane	0,00	919,26
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	450 937,24
Wydatki	-1 131 381,14	-1 113 036,96
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-11 800,86	-1 113 036,96

Pożyczki udzielone	-1 119 580,28	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 111 381,14	-661 180,46
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy	35 457 069,05	30 281 965,24
Pożyczki i kredyty	0,00	0,00
Emisja dłużnych papierów wartościowych	35 457 069,05	30 281 965,24
	0,00	0,00
Wydatki	-32 495 721,71	-30 837 160,73
Inne wydatki finansowe	-250,00	0,00
Pożyczki i kredyty	-2 932 517,05	-29 388 488,77
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-27 938 000,00	0,00
Płatności z tytułu leasingu	-11 022,59	-11 022,60
Odsetki zapłacone	-1 613 932,07	-1 437 649,36
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2 961 347,34	-555 195,49
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	-1 034 464,86	4 322 394,40
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:	-1 034 464,86	4 322 394,40
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	7 544 763,26	6 097 281,27
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	6 510 298,40	10 419 675,67
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	3 938 930,01

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

6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej

JEDNOSTKA DOMINUJACA

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Numer KRS 0000413734
NIP 113-24-82-686
REGON 015717427
Kapitał zakładowy 2 336 312,00 zł

Zarząd Piotr Hofman – Prezes Zarządu

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 30 czerwca 2020 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 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 Sp. z o.o.	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
HM Project Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

HM Factory Sp. z o.o.	Polska	94%	94%	konsolidacja pełna
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	Hiszpania	70%	70%	konsolidacja pełna
REB HMI Parkowa Spz.o.o.	Polska	50%	50%	Konsolidacja metodą praw własności

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

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

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 i zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej oraz wytycznymi Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

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 na dzień 30 września 2018 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 2019 r., za wyjątkiem zastosowania nowych standardów.

Leasing

Jednostka identyfikuje umowy leasingowe kierując się treścią ekonomiczną umowy i wytycznymi MSSF 16 „Leasing”.

Jako leasingodawca jednostka ocenia umowy pod względem ich skutków ekonomicznych (przeniesienia ryzyka i korzyści) i wykazuje leasing operacyjny lub leasing finansowy. W przypadku leasingu finansowego jednostka usuwa z bilansu udostępniony kontrahentowi składnik aktywów i wprowadza należność leasingową, na której identyfikuje przychody odsetkowe wraz z realizacją określonych rat. W przypadku leasingu operacyjnego jednostka pozostawia w bilansie udostępniony kontrahentowi składnik aktywów, który podlega ujęciu na ogólnych zasadach. Należne opłaty leasingowe ujmowane są systematycznie jako przychody.

Jako leasingobiorca jednostka ujmuje aktywa z tyt. praw do użytkowania i zobowiązania leasingowe w odniesieniu do przyszłych płatności w zidentyfikowanym okresie leasingu. Aktywa z tyt. praw do użytkowania prezentowane są bilansie w ramach klasy bazowego składnika aktywów i podlegają amortyzacji.

Zobowiązania leasingowe odzwierciedlają sumę zdyskontowanych opłat leasingowych w okresie leasingu (zdyskontowanych stopą leasingu lub krańcową stopą procentową jednostki w zależności od kryteriów określonych w MSSF). Okres leasingu dla prawa wieczystego użytkowania, które dotyczy inwestycji w toku Spółka określiła jako okres realizacji inwestycji deweloperskich. Na zobowiązaniu leasingowym jednostka nalicza koszty odsetkowe, które ujmowane są w wyniku finansowym jako koszt finansowy lub podlegają (w określonych warunkach) aktywowaniu.

Jednostka stosuje uproszczenia w zakresie niewykazywania aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych:

- umów leasingu krótkoterminowego,
- umów leasingu pozycji niskocennych.

Dla pozycji takich jednostka ujmuje koszt na bieżąco zgodnie z zasadą memoriałową.

Dodatkowo kierując się zasadą istotności i MSR 8 par. 8 Zarząd jednostki może zidentyfikować umowy leasingu bez wpływu na sprawozdanie finansowe i zdecydować o uproszczonym sposobie ich ujmowania (np. według rozwiązań podatkowych lub na bieżąco w koszty, bez identyfikacji aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych).

6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Z dniem 1 stycznia 2020 r. weszły w życie zmiany do następujących standardów:

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”. Zmiana zatytułowana „Definicja pojęcia „istotne”. Zmiany MSR 1 i MSR 8” redefiniuje i omawia pojęcie istotności dla potrzeb stosowania MSSF.
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7 pod tytułem „Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej. Zmiany MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7.” dotyczy stosowania rachunkowości zabezpieczeń w przypadku zmiany referencyjnej stopy procentowej.;
- Zmiany do MSSF 3 pod tytułem „Definicja przedsięwzięcia. Zmiany MSSF 3”. Zgodnie z nową definicją przedsięwzięcie jednoznacznie obejmuje wkłady oraz procesy stosowane wobec tych wkładów, mające zdolność przyczynienia się do tworzenia produktów.
- Zmiany w MSR 1, MSR 8, MSR 34, MSR 37, MSR 38, MSSF 2, MSSF 3, MSSF 6, KIMSF 12, KIMSF 20, KIMSF 22, SKI 32 pod tytułem „Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF. Zmiany MSSF”. do założeń koncepcyjnych w MSSF. W większości wskazanych standardów nastąpiła zmiana odniesienia na „Założenia koncepcyjne sprawozdawczości finansowej (Założenia koncepcyjne)”.

Powyższe zmiany zostały zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską.

Zarząd jednostki dominującej ocenia, że wskazane zmiany nie będą miały wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.06.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	1 375 769,22	1 375 769,22
Razem	1 375 769,22	1 375 769,22

REZERWY	Wartość na 30.06.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 354,00	6 354,00
Pozostałe rezerwy	250 000,00	250 000,00
długoterminowe	0,00	0,00
krótkoterminowe	250 000,00	250 000,00
Rezerwy na zobowiązania ogółem	256 354,00	256 354,00

AKTYWO NA PODATEK ODROCZONY	Wartość na 30.06.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 058 417,18	1 071 488,18

6.6. Informacje na temat segmentów działalności

Działalność operacyjna Grupy prowadzona jest w ramach:

- działalności deweloperskiej,
- działalności produkcyjnej.

	I półrocze 2020			I półrocze 2019		
	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Razem	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Razem
Przychody ze sprzedaży razem	11 211 876,03	18 431 056,23	29 642 932,26	1 742 086,62	14 372 172,43	16 114 259,05
Koszty operacyjne razem, w tym:	10 846 652,32	18 411 734,43	29 258 386,72	6 867 121,37	13 045 080,94	19 912 202,31
Koszty finansowe	2 217 185,22	608 897,87	2 826 083,09	931 362,92	621 932,34	-1 553 295,26
Zysk brutto (przed opodatkowaniem)	-1 738 159,52	-575 717,05	-2 313 876,57	-6 240 013,31	1 409 312,12	- 4 830 701,19
Podatek dochodowy	15 452,00	0,00	15 452,00	998 187,83	81 761,82	1 079 949,65
Zysk po opodatkowaniu	-1 753 611,52	-575 717,05	-2 329 328,57	-5 241 825,48	1 491 073,94	- 3 750 751,54
Aktywa segmentów	170 608 620,50	42 750 103,74	213 358 730,24	99 846 746,99	41 914 008,44	141 760 755,43

Ze względu na jednorodny rodzaj działalności w okresie porównawczym (działalność deweloperska) jednostka nie identyfikowała segmentów działalności.

6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2019 – 30.06.2019
Sprzedaż produktów, w tym:	29 291 058,72	16 114 259,05
Nieruchomości: lokale	11 211 876,03	1 742 086,62
elementy prefabrykowane	18 079 182,69	14 372 172,43
Sprzedaż towarów i materiałów	351 873,54	781 788,66

6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za okres 01.01.2020 r. – 30.06.2020 r. wynosił 15.452,00, na co składa się:

- podatek dochodowy odroczony 13.071,00
- podatek bieżący 2.381,00.

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 30.06.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
1.	Materiały	1 072 842,29	875 417,47
	-działalność deweloperska	0,00	0,00
	-działalność produkcyjna	1 072 842,29	875 417,47
2.	Półprodukty i produkty w toku	138 932 327,95	104 428 228,95
	-działalność deweloperska	138 932 327,95	104 428 228,95
	-działalność produkcyjna	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe	8 290 286,35	13 328 595,68
	-działalność deweloperska	2 680 252,52	7 974 482,94

	-działalność produkcyjna	5 610 033,83	5 354 112,74
4.	Towary	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy	8 900,00	0,00
	Razem	148 304 356,59	118 632 242,10

W I półroczu 2020 r. Spółki z Grupy nie dokonywały odpisów aktualizujących wartość zapasów.

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	JP Karpia	Bank Millennium	zabezpieczenie kredytu JP Karpia - Millennium umowa z dnia 07.02.2019	do kwoty 56.800.000,00 zł	07.02.2019	30.06.2021
2	HM Inwest	JP Niemena	Bank Millennium	zabezpieczenie kredytu JP Niemena - Millennium umowa z dnia 30.07.2019	do kwoty 22.400.000,00 zł	30.07.2019	30.12.2021
3	HM Inwest	JP Niemena	Realbud RB Sp. zoo	zobowiązania Jp Niemena z umowy z Realbud RB Sp. zoo	4.300.000,00 zł 117.000,00 zł	18.03.2019	30.06.2020 31.12.2025

6.12. Zobowiązania finansowe

Zmiany zobowiązań finansowych spowodowane są podpisaniem z Getin Noble Bank S.A. umowy kredytu do kwoty 30.000.000. Środki pozyskane przez Spółkę z Umowy Kredytu zostały przeznaczone na jednorazową spłatę obligacji na okaziciela serii D Spółki.

W II kwartale 2020 r. Spółka HM Inwest S.A. oraz JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k. podpisały porozumienie na mocy którego dokonały konwersji wypłaconej przez do HM kwoty 7.430.782,05 zł tytułem zaliczki na poczet przyszłego zysku na pożyczkę udziałowca.

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
	30.06.2020	30.06.2020		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	9 889 009,62	9 889 009,62	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 542 000,00	1 542 000,00	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	21 093 030,37	21 093 030,37	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	13 070 121,48	13 070 121,48	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	82 398 162,85	82 398 162,85	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
	30.06.2019	30.06.2019		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	10 443 137,66	10 443 137,66	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	4 022,79	4 022,79	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10 419 675,67	10 419 675,67	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	13 428 901,46	13 428 901,46	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	55 979 689,08	55 979 689,08	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.

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	33 689 007,52	24 393 006,00	24 616 149,33
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	9 868 553,33		

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.

Szczególne koncentracje 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

W okresie 01.01.2020 r. – 30.06.2020 r. Spółka spłaciła pożyczkę od Pana Piotra Hofmana w kwocie 1.000.000,00 zł. łączna wartość zobowiązania wobec Piotra Hofmana z tytułu udzielonych pożyczek wynosi 8.151.497,92 zł.

W II kwartale 2020 r. Spółka HM Inwest S.A. oraz JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k. podpisały porozumienie na mocy którego dokonały konwersji wypłaconej przez do HM kwoty 7.430.782,05 zł tytułem zaliczki na poczet przyszłego zysku na pożyczkę udziałowca.

Spółka udzieliła w I półroczu 2020 r. pożyczki dla hiszpańskiej spółki zależnej w kwocie 72.300,00 EUR oraz dla HM Factory Sp. z o.o. w kwocie 650.000,00 zł.

W I półroczu 2020 r. dokonano konwersji części pożyczek udzielonych HM Factory Sp. z o.o. w kwocie 7.050.000,00 zł na pokrycie udziałów w podwyższonym kapitale Spółki HM Factory Sp z o.o.

Saldo pożyczek dla podmiotów powiązanych na dzień 30.06.2020 r. wynosi 8.296.225,61 zł.

HM Inwest S.A. świadczyła dla podmiotów powiązanych usługi obsługi biurowej, księgowe i inne administracyjne, których łączna wartość w I półroczu 2019 r. wyniosła ok. 1.400.000,00.

6.16. Epidemia Covid-19

Chociaż w chwili sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja związana z Covid, wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało dalszego zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

Pomimo ogłoszenia stanu epidemii żadna ze Spółek z Grupy nie przerwała prac na budowie przy realizacji inwestycji. Nie było żadnych przerw w wykonywaniu prac przez wykonawców, co pozwoli zakończyć inwestycje w planowanych terminach.

Również spółka HM Factory Sp. z o.o. nie odczuła skutków Covid, zakład produkcyjny nie wstrzymał produkcji. Zakład cały czas pracował zgodnie z planem.

Spółka HM Inwest S.A. w ramach wsparcia z tarczy otrzymała subwencję finansową w kwocie 1.706.102,00 zł, która po spełnieniu określonych warunków będzie mogła być częściowo

umorzona. Za okres 3 miesięcy (marzec, kwiecień, maj) w kwocie 24.543,90 zł przyznane zostało zwolnienie z opłacania składek ZUS.

Ponadto na okres 3 miesięcy (maj, czerwiec, lipiec) o wartości 159.272,00 zł zostały odroczone spłaty rat kapitałowych kredytu na nieruchomości przez Bank Spółdzielczy w Piasecznie.

W ramach tarczy Spółki z grupy kapitałowej otrzymały wsparcie w postaci mikropożyczki w kwocie po 5.000,00 zł.

Spółka HM Factory Sp. z o.o. uzyskała subwencję finansową w kwocie 1.629.600,00 zł z możliwością umorzenia części. Przez okres 3 miesięcy (kwiecień maj, czerwiec) Spółka korzystała z odroczenia w spłacie rat kapitałowych kredytów na wartość 623.922,00 zł.

IV. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2020

1. Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2020-06-30	2019-12-31	2019-06-30
AKTYWA TRWAŁE			
Rzeczowe aktywa trwałe	491 841,99	561 932,64	608 112,48
Nieruchomości inwestycyjne	2 335 979,41	2 562 955,04	2 789 930,66
Inwestycje w jednostki powiązane	33 303 085,66	25 912 057,38	23 665 853,38
Inne aktywa finansowe	7 226 219,61	11 901 637,71	13 580 000,00
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 048 344,00	1 061 415,00	1 188 781,83
Pozostałe aktywa trwałe	805 178,12	235 349,84	
Aktywa trwałe razem	45 210 648,79	42 235 347,61	41 832 678,35
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	58 561 050,56	46 426 262,18	16 548 832,53
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 603 160,88	5 229 077,06	1 567 290,17
Inwestycje krótkoterminowe	2 612 006,00	2 060 006,00	224 022,79
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	3 756 327,62	1 891 410,66	1 804 692,74
Inne aktywa finansowe	1 105 410,64	1 625 702,12	
Pozostałe aktywa obrotowe	81 523,84	321 737,39	97 993,13
Aktywa obrotowe razem	68 719 479,54	57 554 195,41	20 242 831,36
Aktywa razem	113 930 128,33	99 789 543,02	62 075 509,71

	2020-06-30	2019-12-31	2019-06-30
Kapitały własne i zobowiązania			
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00
Zyski zatrzymane	35 780 155,55	37 183 455,38	25 231 201,91
Kapitał własny razem	38 116 467,55	39 519 767,38	27 567 513,91
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	46 706 392,71	36 567 332,30	6 431 348,74
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6 354,00	6 354,00	85 392,00
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	46 712 746,71	36 573 686,30	6 516 740,74
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	1 765 000,00	2 913 071,40	21 158 660,10
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	24 560 063,62	13 171 125,18	4 246 935,64
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 484 888,59	6 633 594,10	2 316 804,71
Zobowiązania publiczno-prawne	40 961,86	13 298,66	14 338,47
Rezerwy krótkoterminowe	250 000,00	250 000,00	250 000,00
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0,00	715 000,00	4 516,14
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	29 100 914,07	23 696 089,34	27 991 255,06
Zobowiązania i kapitały własne razem	113 930 128,33	99 789 543,02	62 075 509,71

2. Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat

	2020-01-01 - 2020-06-30	2019-01-01 - 2019-06-30	2020-04-01 - 2020-06-30	2020-04-01- 2020-06-30
Przychody ze sprzedaży	1 450 443,32	2 592 004,13	624 324,76	1 632 211,86
Koszt własny sprzedaży	-54 350,07	-1 040 766,88	-22 571,84	-621 266,80
Koszty sprzedaży i reklamy	-996 884,42	-895 110,02	-401 230,82	-401 986,06
Koszty ogólnego zarządu	-1 904 365,39	-2 050 842,71	-932 438,44	-1 022 394,90
			0,00	0,00
Inne przychody	145 753,80	656 458,96	98 227,46	197 217,82
Inne koszty	-76 528,19	-895 406,73	-53 801,14	-155 717,49
			0,00	0,00
Przychody finansowe	2 510 726,40	179 358,02	-4 961 492,82	142 328,52
Koszty finansowe	-2 465 024,28	-1 109 647,90	-2 140 779,61	-595 844,89
			0,00	0,00
Zysk przed opodatkowaniem	-1 390 228,83	-2 563 953,13	-7 789 762,45	-825 451,94
			0,00	0,00
Podatek dochodowy	-13 071,00	-2 563 953,13	183 091,00	-2 526 591,13
			0,00	0,00
Zysk (strata) netto	-1 403 299,83	999 041,83	-7 606 671,45	2 774 905,02
Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	-0,60	-0,67	-3,26	0,09
Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	-0,60	-0,67	-3,26	0,09

3. Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2020-01-01 - 2020- 06-30	2019-01-01 - 2019- 06-30	2020-04-01 -2020-06- 30	2019-04-01-2019- 06-30
Zysk (strata) netto	-1 403 299,83	999 041,83	-7 606 671,45	2 774 905,02
Inne całkowite dochody razem	0	0		0
Całkowity dochód za okres	-1 403 299,83	999 041,83	-7 606 671,45	2 774 905,02

4. Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 2020-01-01	2 336 312,00	37 183 455,38	39 519 767,38
Stan na 2020-01-01 po korektach	2 336 312,00	37 183 455,38	39 519 767,38
Całkowity dochód za okres		-1 402 918,20	-1 402 918,20
w tym			
Zysk (strata) netto		-1 403 299,83	-1 403 299,83
Inne całkowite dochody razem		381,63	381,63
Stan na 2020-06-30	2 336 312,00	35 780 155,55	38 116 467,55
Stan na 2019-01-01	2 336 312,00	26 796 113,21	29 132 425,21
Stan na 2019-01-01 po korektach	2 336 312,00	26 796 113,21	29 132 425,21
Całkowity dochód za okres		-1 564 911,30	-1 564 911,30
w tym			
Zysk (strata) netto		-1 564 911,30	-1 564 911,30
Inne całkowite dochody razem			
Stan na 2019-06-30	2 336 312,00	25 231 201,91	27 567 513,91

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 2018-01-01	2 336 312,00	23 724 212,44	26 060 524,44
Stan na 2018-01-01 po korektach	2 336 312,00	23 724 212,44	26 060 524,44
Całkowity dochód za okres		3 071 900,77	3 071 900,77
w tym			0,00
Zysk (strata) netto		3 071 900,77	3 071 900,77
Inne całkowite dochody razem		0	0,00
Stan na 2018-12-31	2 336 312,00	26 796 113,21	29 132 425,21

5. Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2020-01-01 - 2020-06-30	2019-01-01 - 2019-06-30
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	-1 390 228,83	-2 563 953,13
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	-80 764,00	384 638,00
Korekty razem	-2 734 180,57	2 606 186,63
Amortyzacja	273 450,47	269 064,62
Zysk/strata z tytułu odsetek	-1 099 235,58	1 229 765,43
Zyski/straty inwestycyjne	15 416,67	512 990,89
Zmiana stanu rezerw	0,00	-38 776,37
Zmiana stanu zapasów	-12 134 788,38	-3 837 241,17
Zmiana stanu należności	2 625 916,18	6 519 354,95
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	6 620 589,58	-1 987 948,80
Inne korekty	964 470,49	-61 022,92
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-4 205 173,40	426 871,50
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wpływy	2 228 017,95	451 856,50
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	20 000,00	
Odsetki otrzymane	0,00	919,26
Inne wpływy inwestycyjne	2 208 017,95	450 937,24
Wydatki	-3 373 347,29	-5 997 000,00
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-11 800,86	-112 000,00
Inwestycje w jednostki powiązane	0,00	
Pożyczki udzielone	-3 361 546,43	-5 885 000,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 145 329,34	-5 545 143,50
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy	37 430 633,27	5 815 281,48
Pożyczki i kredyty	37 430 633,27	5 815 281,48
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
Wydatki	-30 215 213,57	-913 001,15
Pożyczki i kredyty	-1 157 408,61	
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-27 938 000,00	
Płatności z tytułu leasingu	-11 022,59	-11 022,60
Odsetki zapłacone	-1 108 782,37	-901 978,55
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	7 215 419,70	4 902 280,33
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	1 864 916,96	-215 991,67

BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:	1 864 916,96	-215 991,67
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0,00	
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	1 891 410,66	2 020 684,42
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	3 756 327,62	1 804 692,75
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	303 700,00

6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

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

JEDNOSTKA DOMINUJĄCA

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu

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

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 i zostało zatwierdzone przez 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.

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 na dzień 30 września 2020 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 2019 r., za wyjątkiem zastosowania nowych standardów.

Leasing

Jednostka identyfikuje umowy leasingowe kierując się treścią ekonomiczną umowy i wytycznymi MSSF 16 „Leasing”.

Jako leasingodawca jednostka ocenia umowy pod względem ich skutków ekonomicznych (przeniesienia ryzyka i korzyści) i wykazuje leasing operacyjny lub leasing finansowy. W przypadku leasingu finansowego jednostka usuwa z bilansu udostępniony kontrahentowi składnik aktywów i wprowadza należność leasingową, na której identyfikuje przychody odsetkowe wraz z realizacją określonych rat. W przypadku leasingu operacyjnego jednostka pozostawia w bilansie udostępniony kontrahentowi składnik aktywów, który podlega ujęciu na ogólnych zasadach. Należne opłaty leasingowe ujmowane są systematycznie jako przychody.

Jako leasingobiorca jednostka ujmuje aktywa z tyt. praw do użytkowania i zobowiązania leasingowe w odniesieniu do przyszłych płatności w zidentyfikowanym okresie leasingu. Aktywa z tyt. praw do użytkowania prezentowane są bilansie w ramach klasy bazowego składnika aktywów i podlegają amortyzacji.

Zobowiązania leasingowe odzwierciedlają sumę zdyskontowanych opłat leasingowych w okresie leasingu (zdyskontowanych stopą leasingu lub krańcową stopą procentową jednostki w zależności od kryteriów określonych w MSSF). Okres leasingu dla prawa wieczystego użytkowania, które dotyczy inwestycji w toku Spółka określiła jako okres realizacji inwestycji deweloperskich. Na zobowiązaniu leasingowym jednostka nalicza koszty odsetkowe, które ujmowane są w wyniku finansowym jako koszt finansowy lub podlegają (w określonych warunkach) aktywowaniu.

Jednostka stosuje uproszczenia w zakresie niewykazywania aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych:

- umów leasingu krótkoterminowego,
- umów leasingu pozycji niskocennych.

Dla pozycji takich jednostka ujmuje koszt na bieżąco zgodnie z zasadą memoriałową.

Dodatkowo kierując się zasadą istotności i MSR 8 par. 8 Zarząd jednostki może zidentyfikować umowy leasingu bez wpływu na sprawozdanie finansowe i zdecydować o uproszczonym sposobie ich ujmowania (np. według rozwiązań podatkowych lub na bieżąco w koszty, bez identyfikacji aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych)

6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Z dniem 1 stycznia 2020 r. weszły w życie zmiany do następujących standardów:

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”. Zmiana zatytułowana „Definicja pojęcia „istotne”. Zmiany MSR 1 i MSR 8” redefiniuje i omawia pojęcie istotności dla potrzeb stosowania MSSF.
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7 pod tytułem „Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej. Zmiany MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7.” dotyczy stosowania rachunkowości zabezpieczeń w przypadku zmiany referencyjnej stopy procentowej.;
- Zmiany do MSSF 3 pod tytułem „Definicja przedsięwzięcia. Zmiany MSSF 3”. Zgodnie z nową definicją przedsięwzięcie jednoznacznie obejmuje wkłady oraz procesy stosowane wobec tych wkładów, mające zdolność przyczynienia się do tworzenia produktów.
- Zmiany w MSR 1, MSR 8, MSR 34, MSR 37, MSR 38, MSSF 2, MSSF 3, MSSF 6, KIMSF 12, KIMSF 20, KIMSF 22, SKI 32 pod tytułem „Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF. Zmiany MSSF”. do założeń koncepcyjnych w MSSF. W większości wskazanych standardów nastąpiła zmiana odniesienia na „Założenia koncepcyjne sprawozdawczości finansowej (Założenia koncepcyjne)”.

Powyższe zmiany zostały zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską.

Zarząd jednostki dominującej ocenia, że wskazane zmiany nie będą miały wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.06.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	1 375 769,22	1 375 769,22
Razem	1 375 769,22	1 375 769,22

REZERWY	Wartość na 30.06.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 354,00	6 354,00
Pozostałe rezerwy	250 000,00	250 000,00
długoterminowe	0,00	0,00
krótkoterminowe	250 000,00	250 000,00
Rezerwy na zobowiązania ogółem	256 354,00	256 354,00

AKTYWO NA PODATEK ODROZONY	Wartość na 30.06.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 048 344,00	1 071 488,18

W ocenie Zarządu istotną zmianą jest zmiana aktywa na podatek odroczony spowodowana m.in. utworzeniem aktywa na straty podatkowe.

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 operacyjnych

	01.01.2020 – 30.06.2020	01.01.2019 – 30.06.2019
Sprzedaż produktów	29 905,57	1 538 888,89
Obsługa biurowa	1 192 848,21	772 510,26
Usługi wynajmu	134 440,00	186 900,001
Pozostała sprzedaż	93 249,54	93 704,97
RAZEM	1 450 443,32	2 592 004,13

6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w jednostkowym rachunku zysków i strat za okres 01.01.2020 r. – 30.06.2020 r. wynosił 13.071,00 zł, na co składa się podatek dochodowy odroczony. W bieżącym okresie Spółka nie wykazała podatku bieżącego w związku ze stratą.

6.9. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.06.2020r.	Wartość na 30.06.2019r.
1.	Materiały	0,00	0,00
	-działalność deweloperska	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	58 561 050,56	16 548 832,53
	-działalność deweloperska	58 561 050,56	16 548 832,53
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00
	-działalność deweloperska	0,00	0,00
4.	Towary	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
	Razem	58 561 050,56	16 548 832,53

W I półroczu 2020 r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

6.10. Inwestycje długoterminowe

W I kwartale 2020 r. Spółka objęła 141.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 7.050.000,00 zł w podwyższonym kapitale zakładowym spółki zależnej HM Factory Sp. z o.o. Objęte udziały pokryto wkładem pieniężnym poprzez potrącenie wierzytelności wynikających z udzielonych pożyczek.

W dniu 10.02.2020 r. HM Inwest S.A. nabyła od Piotra Hofmana 2.100 udziałów w spółce "SITGES QUALITY DEVELOPMENTS, S.L" z siedzibą w Sitges stanowiących 70% kapitału zakładowego tej spółki. Cena za udziały została ustalona na poziomie 75.000 EUR.

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	JP Karpia	Bank Millennium	zabezpieczenie kredytu JP Karpia - Millennium umowa z dnia 07.02.2019	do kwoty 56.800.000,00 zł	07.02.2019	30.06.2021
2	HM Inwest	JP Niemena	Bank Millennium	zabezpieczenie kredytu JP Niemena - Millennium umowa z dnia 30.07.2019	do kwoty 22.400.000,00 zł	30.07.2019	30.12.2021
3	HM Inwest	JP Niemena	Realbud RB Sp. zoo	zobowiązania Jp Niemena z umowy z Realbud RB Sp. zoo	4.300.000,00 zł 117.000,00 zł	18.03.2019	30.06.2020 31.12.2025

6.12. Zobowiązania finansowe

Zmiany zobowiązań finansowych spowodowane są podpisaniem z Getin Noble Bank S.A. umowy kredytu do kwoty 30.000.000 zł. Środki pozyskane przez Spółkę z Umowy Kredytu zostały przeznaczone na jednorazową spłatę obligacji na okaziciela serii D Spółki.

W II kwartale 2020 r. Spółka HM Inwest S.A. oraz JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k. podpisały porozumienie na mocy którego dokonały konwersji wypłaconej przez do HM kwoty 7.430.782,05 zł tytułem zaliczki na poczet przyszłego zysku na pożyczkę udziałowca.

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

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa 30.06.2020	Wartość godziwa 30.06.2020	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	8 296 219,61	8 296 219,61	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług	981 634,48	981 634,48	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Pożyczki udzielone	1 542 000,00	1 542 000,00	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 861 738,26	4 861 738,26	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	2 548 656,10	2 548 656,10	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	48 471 392,71	48 471 392,71	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
	30.06.2019	30.06.2019		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	13 800 000,00	13 800 000,00	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług	1 567 290,17	1 567 290,17	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	4 022,79	4 022,79	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 804 692,74	1 804 692,74	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	2 316 804,71	2 316 804,71	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	27 590 008,84	27 590 008,84	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

W okresie 01.01.2020 r. – 30.06.2020 r. Spłaciła pożyczkę od Pana Piotra Hofmana w kwocie 1.000.000,00 zł. Łączna wartość zobowiązania wobec Piotra Hofmana z tytułu udzielonych pożyczek wynosi 8.151.497,92 zł.

W II kwartale 2020 r. Spółka HM Inwest S.A. oraz JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k. podpisały porozumienie na mocy którego dokonały konwersji wypłaconej przez do HM kwoty 7.430.782,05 zł tytułem zaliczki na poczet przyszłego zysku na pożyczkę udziałowca.

Spółka udzieliła w I półroczu 2020 r. pożyczki dla hiszpańskiej spółki zależnej w kwocie 72.300,00 EUR oraz dla HM Factory Sp. z o.o. w kwocie 650.000,00 zł.

W I półroczu 2020 r. dokonano konwersji części pożyczek udzielonych HM Factory Sp. z o.o. w kwocie 7.050.000,00 zł na pokrycie udziałów w podwyższonym kapitale Spółki HM Factory Sp. z o.o.

Saldo pożyczek dla podmiotów powiązanych na dzień 30.06.2020 r. wynosi 8.296.225,61 zł.

HM Inwest S.A. świadczyła dla podmiotów powiązanych usługi obsługi biurowej, księgowo i inne administracyjne, których łączna wartość w I półroczu 2020 r. wyniosła ok. 1.400.000,00.

V. RAPORTY Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Raporty z przeglądu śródrocznych sprawozdań finansowych za I półrocze 2020 r. stanowią załącznik do niniejszego raportu.

29.09.2020r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman