



# **SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY**

**zawierający skrócone jednostkowe**

**sprawozdanie finansowe**

**HM INWEST S.A.**

**za 3 kwartał 2022 kończący się 30.09.2022 r.**

## Spis treści

<b>I. WYBRANE DANE FINANSOWE</b> .....	3
1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2022 r. ....	3
2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2022r.....	4
<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 w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki.....	12
8. Informacja na temat prognoz wyników finansowych .....	14
9. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej .....	14
10. Udzielone poręczenia i gwarancje .....	14
11. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	15
12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty .....	15
<b>III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 KWARTAŁ 2022</b> .....	16
1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	16
2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat .....	18
3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów .....	19
4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	19
5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	21
6. <b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b> 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. ....	24
6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	25
6.3. Korekty danych finansowych z tytułu błędów poprzednich okresów .....	25
6.4. Zasady rachunkowości .....	26
6.5. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych .....	27
6.6. Zmiany wartości szacunków .....	27
6.7. Informacje na temat segmentów działalności.....	28
6.8. Informacje na temat przychodów .....	28
6.9. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat .....	28
6.10. Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych .....	29
6.11. Zapasy .....	29
6.12. Istotne gwarancje i poręczenia .....	29
6.13. Zobowiązania finansowe .....	30

6.14.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9.....	30
6.16.	Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	32
<b>IV.</b>	<b>SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 kwartał 2022 .....</b>	<b>33</b>
<b>1.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej .....</b>	<b>33</b>
<b>2.</b>	<b>Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat.....</b>	<b>35</b>
<b>3.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów .....</b>	<b>35</b>
<b>4.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....</b>	<b>36</b>
<b>5.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....</b>	<b>37</b>
<b>6.</b>	<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego .....</b>	<b>38</b>
6.1.	Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A. ....	38
6.2.	Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	38
6.3.	Zasady rachunkowości .....	39
6.4.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych .....	39
6.5.	Zmiany wartości szacunków .....	40
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności.....	40
6.7.	Informacje na temat przychodów .....	40
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat .....	41
6.9.	Zapasy .....	41
6.10.	Inwestycje długoterminowe.....	41
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia .....	41
6.12.	Zobowiązania finansowe .....	42
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9.....	42
6.14.	Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi.....	44

## I. WYBRANE DANE FINANSOWE

### 1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2022 r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.09.2022	Stan na 31.12.2021	Stan na 30.09.2022	Stan na 31.12.2021
Aktywa trwałe	30 456 436	29 896 270	6 254 145	6 500 037
Zapasy	240 968 564	126 297 817	49 482 230	27 459 629
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 682 712	26 029 113	4 452 485	5 659 241
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	14 904 112	14 153 142	3 060 518	3 077 171
Kapitał własny	41 127 925	45 948 980	8 445 506	9 990 212
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	128 943 805	80 076 882	26 478 255	17 410 289
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	147 344 984	77 273 809	30 256 886	16 800 846

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Kurs średni NBP z dnia 30.09.2022 r.	4,8698
Kurs średni NBP z dnia 31.12.2021 r.	4,5994

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2022- 30.09.2022	okres 01.01.2021- 30.09.2021	okres 01.01.2022- 30.09.2022	okres 01.01.2021- 30.09.2021
Przychody netto ze sprzedaży	56 690 454	158 069 109	12 092 674	34 675 685
Zysk przed opodatkowaniem	-4 727 231	22 959 446	-1 008 368	5 036 623
Zysk netto	-4 785 154	17 975 892	-1 020 724	3 943 379

Kurs PLN/EUR średni za okres  
sprawozdawczy

4,6880

4,5585

## 2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2022r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.09.2022	Stan na 31.12.2021	Stan na 30.09.2022	Stan na 31.12.2021
Aktywa trwałe	124 300 058	89 735 356	25 524 674	19 510 231
Zapasy	9 585 747	20 614 971	1 968 407	4 482 100
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 313 363	10 106 086	269 695	2 197 262
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	243 381	2 158 706	49 978	469 345
Kapitał własny	57 536 619	59 490 307	11 814 986	12 934 363
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	51 554 475	40 218 151	10 586 569	8 744 217
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	32 611 778	28 122 043	6 696 739	6 114 285
Dane zostały przeliczone według kursu EUR:				
Kurs średni NBP z dnia 30.09.2022 r.	4,8698			
Kurs średni NBP z dnia 31.12.2021 r.	4,5994			

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres	okres	okres	okres
	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2022- 30.09.2022	01.01.2021- 30.09.2021
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	17 378 962	10 986 798	3 707 116	2 410 178
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	-1 953 688	10 970 957	-416 742	2 406 703
<b>Zysk netto</b>	-1 953 688	6 512 851	-416 742	1 428 727
<b>Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy</b>			4,6880	4,5585

## 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 3 kwartał 2022r. kończący się 30.09.2022r., (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 25 listopada 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

#### Rada Nadzorcza

- Urszula Hofman – Przewodnicząca Rady
- Ewa Hofman – Członek Rady
- Irmina Kaczmarek – Członek Rady
- Aneta Klimek – Członek Rady

W ślad za rezygnacją Pana Jarosława Mielcarza ZWZ w dniu 13.09.2022r. powołało Panią Urszulę Hofman do Rady Nadzorczej na Przewodniczącą Rady. W ślad za Tym Pani Urszula

został powołana do Komitetu Audytu. Z dniem 30.09.2022r. rezygnację z funkcji w Radzie Nadzorczej złożył Pan Waldemar Ołdak.

### **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 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. większość 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 inwestycje deweloperskie.

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.). 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 30.09.2022r. 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. Wszystkie jednostki zależne podlegają konsolidacji.

SPÓŁKI ZALEŻNE na dzień sprawozdawczy 30.09.2022 r.

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 pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

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 pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

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 pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Biedrusko Inwest Sp. z o.o. (dawniej: 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 pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

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 pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

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 pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym)

Spółka założona w marcu 2022r.

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).

St@rtAp Wisła Sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS : 0000688294; NIP: 7010707727; REGON: 367949240

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

Objęcie kontroli w czerwcu 2022r.

## 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.	480 971	20,59%	20,59%
2	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	768 740	32,90%	32,90%
3	Jarosław Mielcarz	573 227	24,54%	24,54%
4	Pozostali	513 374	21,97%	21,97%
	Łącznie	2 336 312	100%	100%

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

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim procesem inwestycyjnym, dlatego też w poszczególnych okresach sprawozdawczych możliwy jest mniejszy zysk, a nawet wystąpienie straty. Sytuacja ta spowodowana jest trwającymi inwestycjami, które rozliczane będą w następnych okresach. W tych też okresach wykazane zostaną przychody z inwestycji. Spółka ponosi bieżące koszty związane ze swoim funkcjonowaniem, w tym koszty ogólne zarządu, które obciążają wynik bieżącego okresu. Przychody z działalności deweloperskiej wykazywane są natomiast w momencie zakończenia inwestycji - podpisania aktów przenoszących własność lokali (proces deweloperski trwa ok 2-3 lata).

Wyniki finansowe za 3 kwartały 2022 r. i za 3 kwartały 2021 r. są następujące:

	3 kwartały 2022r. kończące się 30.09.2022	3 kwartały 2021r. kończące się 30.09.2021
<b>Skonsolidowany zysk (strata) netto</b>	(4 785 154)	17 932 950
<b>Skonsolidowany całkowity dochód</b>	(4 785 154)	17 932 950
<b>Jednostkowy zysk (strata) netto</b>	(1 953 688)	6 512 851
<b>Jednostkowy całkowity dochód</b>	(1 953 688)	6 512 851

W dniu 5 września 2022r. spółka JP Development Sp. z o.o. St@rtap Poznań Sp.k. uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku przy ul. Czarnieckiego w Poznaniu. Spółka prowadzi proces wydawania lokali oraz rozpoczęła podpisywanie aktów notarialnych przenoszących własność lokali.

W dniu 12 września 2022r. otrzymano pozwolenie na budowę inwestycji mieszkalnej wielorodzinnej z usługami przy ul. Jasielskiej 8c w Poznaniu. Na nieruchomości będzie realizowana budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych z 347 lokalami mieszkalnymi oraz lokalami usługowymi.

Spółka zależna HM Inwest S.A. SQD Developments SL uzyskała w dniu 20.09.2022 r. pozwolenie na budowę inwestycji w Vilanova i la Geltrú przy ul. Casernes. Na nieruchomości będzie realizowana budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 40 lokalami mieszkalnymi.

W lipcu 2022 roku spółka HM Factory Sp. z o.o. otrzymała prawomocne pozwolenie na użytkowanie oraz przystąpiła do użytkowania rozbudowy części głównej hali produkcyjnej. Przeprowadzone prace składające się z nowej estakady słupów, belki podsuwnicowej, magazynu zewnętrznego, oświetlenia oraz dróg dojazdowych pozwolą znacznie zwiększyć pole składowe elementów gotowych a zarazem zwolnią miejsce w środku hali głównej. Dzięki większej dostępnej powierzchni Spółka znacząco zwiększy moce produkcyjne oraz potencjał wysyłek towaru do klientów. Jest to kolejny etap rozwoju i inwestycji przeprowadzanych w zakładzie produkcyjnym w Sochaczewie wpisujący się w strategię rozwoju Spółki.

We wrześniu 2022 roku Spółka HM Factory Sp. z o.o. pozyskała dwa kontrakty z nowo pozyskanym klientem z siedzibą w Kristianstad, Szwecja. Zakres kontraktów to produkcja oraz dostawa elementów prefabrykowanych do projektów mieszkalnych na łączną szacunkową kwotę w wysokości 6 100 000 PLN. Ostateczna wartość kontraktów zostanie uzgodniona po zakończeniu dostaw na podstawie faktycznie dostarczonych ilości oraz uzgodnionych cen jednostkowych. Termin realizacji kontraktów to październik 2022 – kwiecień 2023.

Spółka HM Factory Sp. z o.o. we wrześniu i październiku 2022 roku pozyskała również szereg kontraktów na realizację konstrukcji prefabrykowanej. Jednym z nich jest produkcja oraz dostawa elementów prefabrykowanych takich jak słupy, belki, ściany pełne, podwaliny warstwowe i schody dla projektu hali magazynowej we Wronkach. Szacunkowe wynagrodzenie za dostawę materiałów objętych umową wynosi 1 789 200 PLN netto. Ostateczne wynagrodzenie stanowić będzie iloczyn cen jednostkowych i faktycznie dostarczonych ilości przez Dostawcę. Termin realizacji projektu to listopad-grudzień 2022.

Spółka HM Factory osiągnęła zadowalające wyniki finansowe za III kwartał 2022 roku. Jest to między innymi efekt realizacji i rozliczenia kontraktów przyjętych w I oraz II kwartale roku 2022, które zawarte zostały zgodnie z obecną polityką Spółki oraz zapisami o indeksacji i waloryzacji kontraktów w przypadku wzrostu cen materiałów i surowców. Ponadto pozytywny wpływ na wynik miały również wzajemne uzgodnienia i rozliczenia projektów z Klientami, których koszty poniesione zostały w poprzednich okresach. Spółka zgodnie z obecną strategią realizuje głównie kontrakty z zawartymi zapisami indeksacji materiałów i surowców starając zabezpieczyć ewentualne ryzyko ich wzrostów.

W 3 kwartale 2022r. nie odnotowano innych czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze mających istotny wpływ na zaprezentowane sprawozdanie finansowe.

## **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 Inwest S.A. i podmioty zależne prowadzą działalność na terenie Polski oraz Hiszpanii. Zdaniem Zarządu wpływ wojny wywołanej przez Rosję ma

wpływ na wzrost kosztów budowy, utratę pracowników z branży budowlanej, ale również popyt na mieszkania.

Spółka HM Factory Sp. z o.o w dalszym ciągu odczuwa skutki rosyjskiej inwazji na Ukrainę rozpoczętej w lutym 2022 roku. W początkowym okresie największym wyzwaniem była utrata pracowników pochodzenia ukraińskiego co wpłynęło negatywnie na procesy produkcyjne. W dniu dzisiejszym największymi wyzwaniami są zaburzone łańcuchy dostaw, trudności w dostępności materiałów i surowców do produkcji oraz rosnąca inflacja i ceny najważniejszych materiałów takich jak cement czy zbrojenie. Na dzień Sporządzania niniejszego Raportu ceny niektórych materiałów wzrosły nawet o 60-100% w porównaniu z zeszłym rokiem. Skutki wybuchu wojny w Ukrainie są obecnie trudne do przewidzenia dla Spółki. Niezbędne są rozmowy z klientami o rewaloryzacji bieżących kontraktów, indeksacji kontraktów aktualnie podpisywanych a także negocjacje z dostawcami surowców i materiałów.

Inwestycje deweloperskie są realizowane zgodnie z harmonogramem, mimo licznych wyzwań w otoczeniu rynkowym. Wzrost stóp procentowych oraz zaostrzenie kryteriów obliczania zdolności kredytowej, negatywnie przełożyły się na dostępność kredytów. Wzrost stóp procentowych przekłada się także na wzrost kosztów finansowania działalności, w szczególności podmiotów o wysokim stopniu zadłużenia. Jednakże w ocenie Zarządu, trwająca od lutego 2022 roku wojna w Ukrainie, która wywołała napływ uchodźców do Polski, w dłuższej perspektywie, wpłynie na wzrost popytu na mieszkania także na rynku pierwotnym.

Nie bez znaczenia w odniesieniu do powyższych zagadnień ma również fakt możliwości powrotu kolejnej fali epidemii Covid.

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 niniejszego raportu, Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych.

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

Na dzień 30 września 2022 r. Spółki z Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub przed organem administracji publicznej.

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

Istotne udzielone poręczenia pokazano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

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

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi poza wymienionymi w pkt 6 powyżej w 3 kwartale 2022r. nie wystąpiły. Inne transakcje z podmiotami powiązanymi opisano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

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

W dniu 10 listopada 2022r. spółka JP Development Sp. z o.o. Horyzont Poznań Sp.k. uzyskała zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wobec wniosku o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Czarnucha w Poznaniu. Spółka rozpoczęła przygotowania do wydawania lokali i planuje rozpoczęcie podpisywania aktów notarialnych przenoszących własność lokali na 4 kwartał 2022r.

W 4 kwartale Spółki celowe JP Development Sp. z o.o. St@rtap Poznań Sp.k. oraz JP Development Sp. z o.o. Horyzont Poznań Sp.k. spłaciły i zamknęły kredyty deweloperskie zaciągnięte na realizację inwestycji.

## **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 3 KWARTAŁ 2022

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

	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30 dane przekształcone
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Wartość firmy	3 556 622	2 532 193	2 532 193
Wartości niematerialne i prawne	21 325	2 690	4 035
Rzeczowe aktywa trwałe	23 295 556	23 792 070	24 213 762
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	-	5 000	5 000
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	573 393	572 761	339 534
Pozostałe aktywa trwałe	1 897	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	3 007 642	2 991 557	2 495 023
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>30 456 436</b>	<b>29 896 271</b>	<b>29 589 547</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Zapasy	240 968 564	126 297 817	117 631 833
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21 682 712	26 029 113	21 321 675
Należności z tytułu podatku dochodowego	468 504	593 268	-
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	8 116 834	3 309 653	-
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	14 904 112	14 153 142	17 278 046
Inwestycje finansowe	819 551	3 020 407	2 940 000
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	286 960 278	173 403 400	159 171 554
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>286 960 278</b>	<b>173 403 400</b>	<b>159 171 554</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>317 416 714</b>	<b>203 299 671</b>	<b>188 761 101</b>

	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30 dane przekształcone
<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	38 678 896	43 325 078	40 907 964
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	(13 592)	11 539	535
<b>Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem</b>	<b>41 001 616</b>	<b>45 672 929</b>	<b>43 244 811</b>
<b>Udziały niekontrolujące</b>	<b>126 309</b>	<b>276 051</b>	<b>169 459</b>
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>41 127 925</b>	<b>45 948 980</b>	<b>43 414 270</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	128 943 805	80 076 882	66 979 151
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	-	-	6 354
<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem</b>	<b>128 943 805</b>	<b>80 076 882</b>	<b>66 985 505</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	33 036 656	22 815 797	20 965 745
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	87 496 285	35 034 900	37 950 193
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26 533 795	18 992 858	19 195 389
Zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego	28 248	180 253	-
Rezerwy krótkoterminowe	250 000	250 000	250 000
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	147 344 984	77 273 809	78 361 327
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-
<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem</b>	<b>147 344 984</b>	<b>77 273 809</b>	<b>78 361 327</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy razem</b>	<b>276 288 789</b>	<b>157 350 691</b>	<b>145 346 832</b>

<b>Zobowiązania i kapitały własne razem</b>	317 416 714	203 299 671	188 761 101
---	-------------	-------------	-------------

## 2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat

	2022-01-01 - 2022-09-30	2022-07-01 - 2022-09-30	2021-01-01 - 2021-09-30	2021-07-01 - 2021-09-30
Przychody ze sprzedaży	56 690 454	19 888 292	158 069 109	23 973 497
Koszt własny sprzedaży	(46 262 290)	(16 074 511)	(122 880 845)	(20 702 851)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	10 428 164	3 813 781	35 188 264	3 270 646
Koszty sprzedaży i reklamy	(2 620 601)	(653 263)	(5 709 658)	(849 011)
Koszty ogólnego zarządu	(6 445 127)	(1 700 078)	(7 085 513)	(1 859 017)
Inne przychody	139 692	(96 855)	2 687 283	2 505 104
Inne koszty	(1 075 980)	(711 838)	(448 246)	(123 619)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	426 148	651 747	24 632 129	2 944 103
Przychody finansowe	4 226 879	1 866 891	912 283	269 151
Koszty finansowe	(9 380 258)	(3 172 777)	(2 584 966)	(981 525)
Zysk przed opodatkowaniem	(4 727 231)	(654 139)	22 959 446	2 231 729
Podatek dochodowy	(57 923)	(37 335)	(4 983 554)	(427 866)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	(4 785 154)	(691 474)	17 975 892	1 803 863
Zysk (strata) netto	(4 785 154)	(691 474)	17 975 892	1 803 863
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:				
właścicieli jednostki dominującej	(4 646 182)	(728 034)	17 932 950	1 773 380
udziałów niekontrolujących	(138 971)	36 560	42 942	30 483
Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję	(1,99)	(0,30)	7,68	0,76
Z działalności kontynuowanej	(1,99)	(0,30)	7,68	0,76
Z działalności zaniechanej	0,00	0,00	0,00	0,00

Rozwodniony skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję	(1,99)	(0,30)	7,68	0,76
Z działalności kontynuowanej	(1,99)	(0,30)	7,68	0,76
Z działalności zaniechanej	0,00	0,00	0,00	0,00

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

	2022-01-01 - 2022-09-30	2022-07-01 - 2022-09-30	2021-01-01 - 2021-09-30	2021-07-01 - 2021-09-30
Zysk (strata) netto	(4 785 154)	(691 474)	17 975 892	1 803 863
<b>Inne całkowite dochody, które będą podlegać reklasifikacji do wyniku finansowego</b>	(35 902)	(22 040)	155	(47)
<b>Różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych</b>	(35 902)	(22 040)	155	(47)
<b>Inne całkowite dochody razem</b>	(35 902)	(22 040)	155	(47)
<b>Całkowity dochód za okres</b>	(4 821 055)	(713 514)	17 976 048	1 803 817
Całkowite dochody przyporządkowane do:				
<b>właścicieli jednostki dominującej</b>	(4 682 084)	(754 233)	17 933 106	1 773 334
<b>udziałów niekontrolujących</b>	(138 971)	40 719	42 942	30 483

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

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
<b>Stan na 2022-01-01</b>	2 336 312	43 325 078	11 539	45 672 929	276 051	45 948 980

<b>Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości</b>						
<b>Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych</b>				-		-
<b>Stan na 2022-01-01 po korektach</b>	2 336 312	43 325 078	11 539	45 672 929	276 051	45 948 980
<b>Całkowity dochód za okres</b>		(4 646 182)	(25 131)	(4 671 313)	(149 742)	(4 821 055)
<b>w tym</b>						-
<b>Zysk (strata) netto</b>		(4 646 182)		(4 646 182)	(138 971)	(4 785 154)
<b>Inne całkowite dochody razem</b>			(25 131)	(25 131)	(10 770)	(35 902)
<b>Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych</b>				-	-	-
<b>Zmiany w grupie kapitałowej</b>	-	(4 646 182)	(25 131)	(4 671 313)	(149 742)	(4 821 055)
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>						
<b>Stan na 2022-09-30</b>	2 336 312	38 678 896	(13 592)	41 001 616	126 309	41 127 925
<b>Dane przekształcone</b>						
<b>Stan na 2021-01-01</b>	2 336 312	22 975 014	379	25 311 705	126 517	25 438 222
<b>Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości</b>						
<b>Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych</b>				-		-

Stan na 2021-01-01 po korektach	2 336 312	22 975 014	379	25 311 705	126 517	25 438 222
<b>Całkowity dochód za okres</b>		17 932 950	155	17 933 105	42 942	17 976 047
<b>w tym</b>				0		0
Zysk (strata) netto		17 932 950	0	17 932 950	42 942	17 975 892
Inne całkowite dochody razem			155	155	-	155
Zmiany w grupie kapitałowej				0		0
Zmiana kapitału własnego w okresie	2 336 312	17 932 950	155	17 933 106	42 942	17 976 048
Stan na 2021-09-30						

## 5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	01.01.2022 - 30.09.2022	01.01.2021 - 30.09.2021
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	(4 727 231)	22 959 446
Korekty razem	(47 093 612)	(35 410 502)
Amortyzacja	1 661 501	1 862 552
Przychody/koszty z tytułu odsetek	2 183 154	1 597 588
Zyski/straty inwestycyjne	172 850	(581 453)
Zmiana stanu rezerw	-	-
Zmiana stanu zapasów	(114 670 747)	12 831 607
Zmiana stanu należności	4 221 637	(9 411 479)
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	60 002 322	(57 218 678)
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	(4 807 182)	-
Inne korekty	4 142 853	15 509 361
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	(51 820 843)	(12 451 056)
Podatek dochodowy zapłacony	(44 310)	(5 050 251)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(51 865 153)</b>	<b>(17 501 307)</b>

<b>PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	2 462 345
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 139 298)	(471 386)
Splata pożyczek	-	-
Pożyczki udzielone	-	(2 930 000)
Odsetki otrzymane	-	-
Wydatki związane z przejęciem kontroli nad przedsięwzięciem		
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	450 000	-
<b>Przeływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(689 298)</b>	<b>(939 041)</b>
<b>PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	112 224 746	29 900 945
Splata pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(52 598 020)	(7 028 561)
Wykup udziałów mniejszości	-	-
Płatności z tytułu leasingu	-	-
Odsetki zapłacone	(6 321 160)	(1 597 588)
Inne wpływy/wydatki finansowe	(600 094)	(51 478)
<b>Przeływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>52 705 472</b>	<b>21 223 319</b>
PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED ROŻNICAMI KURSOWYMI	151 022	2 782 971
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	599 949	-
	750 971	2 782 971
PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA POCZĄTEK OKRESU	14 153 142	14 495 075
ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA KONIEC OKRESU	14 904 112	17 278 046

## 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 30 września 2022 r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
<b>Jednostki zależne</b>				
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna



<b>JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp. k.</b>	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
<b>JP Development Sp. z o.o.</b>	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
<b>JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.</b>	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
<b>JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k.</b>	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
<b>HM Project Sp. z o.o.</b>	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
<b>HM Construction Sp. z o.o.</b>	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
<b>HM Factory Sp. z o.o.</b>	Polska	94%	94%	konsolidacja pełna
<b>Sitges Quality Development S.L.</b>	Hiszpania	70%	70%	konsolidacja pełna
<b>Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.</b>	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
<b>Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.</b>	Polska	100%	50%	konsolidacja pełna
<b>Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.</b>	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
<b>Osiedle Botaniczne Sp. z o.o.</b>	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
<b>Biedrusko Inwest Sp. z o.o.</b>	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
<b>Jasielska Inwest Sp. z o.o.</b>	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
<b>Startup Wisła Sp. z o.o.</b>	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

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.

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

## **6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonego przez Unię Europejską oraz wytycznymi 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 30 września 2022 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe 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 odchyleń 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.

Poniżej wpływ korekt na dane na dzień 30.09.2021r.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pozycja	30.09.2021	30.09.2021
	Dane pierwotnie opublikowane	Dane przekształcone
<b>Zapasy</b>	124 178 391	117 631 833
<b>Zyski zatrzymane</b>	47 061 729	40 907 964
<b>Udziały niekontrolujące</b>	562 252	169 459

Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Dane opublikowane

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
<b>Stan na 2021-01-01</b>	2 336 312	29 128 778	379	31 465 470	519 310	31 984 780

Dane przekształcone

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
<b>Stan na 2021-01-01</b>	2 336 312	22 975 014	379	25 311 705	126 517	25 634 619

#### 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 6.5 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 30.09.2022r.	Wartość na 31.12.2021r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	-	-
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	954 246	1 054 315
<b>Razem</b>	<b>954 246</b>	<b>1 054 315</b>

REZERWY	Wartość na 30.09.2022r.	Wartość na 31.12.2021r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
Pozostałe rezerwy	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	250 000	250 000
<b>Rezerwy na zobowiązania ogółem</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>

AKTYWA NA PODATEK ODROZONY	Wartość na 30.09.2022r.	Wartość na 31.12.2021r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	573 393	572 761

## 6.7. Informacje na temat segmentów działalności

Działalność operacyjna Grupy prowadzona jest w ramach:

- działalności deweloperskiej,
- działalności produkcyjnej,
- działalności budowlanej – wyłącznie w ramach Grupy

	3 kwartał 2022				3 kwartał 2021			
	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Działalność budowlana	Razem	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Działalność budowlana	Razem
Przychody ze sprzedaży razem	22 103 672	34 586 782	0	56 690 454	119 866 066	38 203 043	0	158 069 109
Koszty operacyjne razem,	12 853 300	33 408 990	0	46 262 290	73 518 268	38 302 238	11 031 090	122 851 595
Koszty finansowe	8 643 831	736 427	0	9 380 258	1 998 140	586 826	0	2 584 966
Zysk brutto (przed opodatkowaniem)	(6 900 700)	2 173 469	0	(4 727 231)	22 142 301	817 145	(36 433)	22 959 446
Podatek dochodowy	(57 923)	0	0	(57 923)	4 882 189	101 365	0	4 983 554
Zysk po opodatkowaniu	(6 958 623)	2 173 469	0	(4 785 154)	17 296 546	715 780	(36 433)	17 975 892
Aktywa segmentów	264 389 427	43 803 346	9 223 941	317 416 714	142 776 705	47 766 132	4 764 823	195 307 660

## 6.8. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	01.01.2022 – 30.09.2022	01.01.2021 – 30.09.2021
Przychody ze sprzedaży, w tym:	56 690 454	158 069 109
Nieruchomości: lokale	22 103 672	119 866 066
Elementy prefabrykowane	34 416 742	38 064 493
Sprzedaż towarów i materiałów	171 040	138 550

## 6.9. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za okres 01.01.2022 r. – 30.09.2022 r. wynosił 57 923 na co składa się:

- podatek bieżący 57 923

### 6.10. Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych

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

### 6.11. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.09.2022r.	Wartość na 31.12.2021r.
<b>1.</b>	<b>Materiały</b>	<b>1 667 194</b>	<b>1 552 519</b>
	-działalność deweloperska	-	0
	-działalność produkcyjna	1 667 194	1 552 519
<b>2.</b>	<b>Półprodukty i produkty w toku</b>	<b>234 936 879</b>	<b>119 047 792</b>
	-działalność deweloperska	234 860 784	119 047 792
	-działalność produkcyjna	76 095	0
<b>3.</b>	<b>Produkty gotowe</b>	<b>2 195 387</b>	<b>4 418 103</b>
	-działalność deweloperska	0	3 403 439
	-działalność produkcyjna	2 195 387	1 014 664
<b>4.</b>	<b>Towary</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	-działalność deweloperska	0	0
	-działalność produkcyjna	0	0
<b>5.</b>	<b>Zaliczki na dostawy</b>	<b>2 169 104</b>	<b>1 279 403</b>
	<b>Razem</b>	<b>240 968 564</b>	<b>126 297 817</b>

W 3 kwartale 2022 r. 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

W 4 kwartale 2022r. Spółki celowe JP Development Sp. z o.o. St@rtap Poznań Sp.k. oraz JP Development Sp. z o.o. Horyzont Poznań Sp.k. spłaciły i zamknęły kredyty deweloperskie zaciągnięte na realizację inwestycji deweloperskich.

### 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
	30.09.2022	30.09.2022		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	21 968 564	22 860 012	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	819 551	2 182 561	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14 904 112	14 968 720	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	26 533 795	24 671 116	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	161 980 461	166 993 634	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
	30.09.2021	30.09.2021		
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

<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe</b>	18 399 477	18 399 477	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
<b>Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe</b>	87 944 896	87 944 896	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	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	36 340 322	141 838 186	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	26 533 795		



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.

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

Istotne transakcje pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej w 3 kwartale 2022r.:

-HM Construction Sp. z o.o. świadczyła usługi budowlane dla spółek celowych deweloperskich w wartości ok 12 mln zł

## IV. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 kwartał 2022

### 1. Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	283 010	318 779	330 702
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0
Inwestycje w jednostki powiązane	36 919 600	36 215 175	58 138 460
Inne aktywa finansowe	84 958 679	51 773 667	41 541 372
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0	290 105
Pozostałe aktywa trwałe	2 138 768	1 427 735	1 058 024
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>124 300 058</b>	<b>89 735 356</b>	<b>101 358 664</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Zapasy	9 585 747	20 614 971	38 552 468
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 313 363	10 106 086	3 169 519
Należności z tytułu podatku dochodowego	10 732	0	0
Inwestycje krótkoterminowe	6 249 591	3 020 407	7 190 000
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	243 381	2 158 706	2 282 315
Inne aktywa finansowe	0	841 413	0
Pozostałe aktywa obrotowe	0	1 353 563	2 285
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>17 402 814</b>	<b>38 095 145</b>	<b>51 196 587</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>141 702 872</b>	<b>127 830 501</b>	<b>152 555 251</b>

	2022-09-30	2021-12-31	2021-09-30
<b>Kapitały własne i zobowiązania</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	55 200 307	57 153 995	55 413 568
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>57 536 619</b>	<b>59 490 307</b>	<b>57 749 880</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	51 435 632	40 099 308	61 167 274
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	118 843	118 843	6 354
<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem</b>	<b>51 554 475</b>	<b>40 218 151</b>	<b>61 173 628</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	25 200 000	15 000 000	10 000 000
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	231 407	10 675 686	21 500 379
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6 880 062	1 998 760	1 048 430
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	147 289	-
Rezerwy krótkoterminowe	250 000	250 000	250 000
Inne zobowiązania krótkoterminowe	50 308	50 308	832 934
<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem</b>	<b>32 611 778</b>	<b>28 122 043</b>	<b>33 631 743</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy razem</b>	<b>84 166 253</b>	<b>68 340 194</b>	<b>94 805 371</b>
<b>Zobowiązania i kapitały własne razem</b>	<b>141 702 872</b>	<b>127 830 501</b>	<b>152 555 251</b>

## 2. Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat

	2022-01-01 - 2022-09-30	2022-07-01 - 2022-09-30	2021-01-01 - 2021-09-30	2021-07-01 - 2021-09-30
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	17 378 962	1 666 207	10 986 798	6 181 189
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	(11 536 943)	(584 237)	(6 860 752)	(3 897 418)
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	5 842 019	1 081 970	4 126 046	2 283 771
<b>Koszty sprzedaży i reklamy</b>	(566 591)	(135 862)	(1 860 762)	(455 808)
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	(4 072 570)	(990 860)	(3 823 578)	(1 024 557)
<b>Inne przychody</b>	207 932	65 938	1 534 283	1 341 094
<b>Inne koszty</b>	(665 221)	(630 710)	(34 527)	(1 503)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	745 569	(609 524)	(58 538)	2 142 997
<b>Przychody finansowe</b>	5 366 117	2 351 990	13 138 939	827 442
<b>Koszty finansowe</b>	(8 065 374)	(3 038 429)	(2 109 443)	(812 853)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	(1 953 688)	(1 295 963)	10 970 957	2 157 586
<b>Podatek dochodowy</b>	0	0	(4 458 106)	(194 093)
<b>Zysk (strata) netto</b>	(1 953 688)	(1 295 963)	6 512 851	1 963 494
<b>Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję</b>	(0,84)	(0,55)	2,79	0,84
<b>Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję</b>	(0,84)	(0,55)	2,79	0,84

## 3. Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2022-01-01 - 2022-09-30	2022-07-01 - 2022-09-30	2021-01-01 - 2021-09-30	2021-07-01 - 2021-09-30
Zysk (strata) netto	(1 953 688,43)	(1 295 962,97)	6 512 851	1 963 494
Inne całkowite dochody razem	0,00	0,00	0	0
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>(1 953 688,43)</b>	<b>(1 295 962,97)</b>	<b>6 512 851</b>	<b>1 963 494</b>

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

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 2022-01-01	2 336 312	57 153 995	59 490 307
Stan na 2022-01-01 po korektach	2 336 312	57 153 995	59 490 307
Całkowity dochód za okres		-1 953 688	-1 953 688
w tym			0
Zysk (strata) netto		-1 953 688	-1 953 688
Inne całkowite dochody razem			0
			0
Stan na 2022-09-30	2 336 312	55 200 307	57 536 619
Stan na 2021-01-01	2 336 312	48 900 717	51 237 029
Stan na 2021-01-01 po korektach	2 336 312	48 900 717	51 237 029
Całkowity dochód za okres		6 512 851	6 512 851
w tym			
Zysk (strata) netto		6 512 851	6 512 851
Inne całkowite dochody razem			
Stan na 2021-09-30	2 336 312	55 413 568	57 749 880

## 5. Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2022-01-01 - 2022-09-30	2021-01-01 - 2021-09-30
<b>PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	(1 953 688)	10 970 957
Korekty razem	14 073 797	(10 115 000)
Amortyzacja	35 769	263 570
Zysk/strata z tytułu odsetek	550 837	(10 970 583)
Zyski/straty inwestycyjne	0	(536 278)
Zmiana stanu rezerw	0	0
Zmiana stanu zapasów	11 029 224	1 756 466
Zmiana stanu należności	8 792 723	(1 759 625)
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	(7 671 409)	13 761 409
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	841 413	0
Inne korekty	495 241	(12 629 959)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	12 120 108	855 957
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	(10 732)	(4 520 735)
<b>Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>12 109 376</b>	<b>(3 664 778)</b>
<b>PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	2 461 000
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Inwestycje w jednostki powiązane	0	0
Pożyczki udzielone	(31 010 259)	(37 722 324)
Odsetki otrzymane	0	0
Dywidendy i udziały w zyskach	747 118	14 819 025
Zwroty wkładów i pożyczek udzielonych	0	0
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	0	0
<b>Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(30 263 141)</b>	<b>(20 442 300)</b>
<b>PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	22 192 956	29 947 180
Spłaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(656 631)	(3 776 785)
Płatności z tytułu leasingu	0	0
Odsetki zapłacone	(5 297 885)	(1 123 442)
Inne wpływy/wydatki finansowe	0	0
<b>Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>16 238 440</b>	<b>25 046 953</b>

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED ROŻNICAMI KURSOWYMI	(1 915 325)	939 876
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	(1 915 325)	939 876
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	2 158 706	1 342 438
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	243 381	2 282 315

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

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

#### JEDNOSTKA DOMINUJĄCA

<b>Nazwa</b>	HM Inwest S.A.
<b>Siedziba</b>	Warszawa
<b>Adres</b>	ul. 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonego przez Unię Europejską oraz wytycznymi

Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

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

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd HM Inwest SA. Zarząd wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE obowiązującymi na dzień sprawozdawczy 30 września 2022 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 2021 r., z wyjątkiem zastosowania zmian standardów omówionych 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 zastosuje 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

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.09.2022.	Wartość na 31.12.2021r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	-	-
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	954 246	954 246
<b>Razem</b>	<b>954 246</b>	<b>954 246</b>

REZERWY	Wartość na 30.09.2022r.	Wartość na 31.12.2021r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<b>118 843</b>	<b>118 843</b>
Pozostałe rezerwy	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	250 000	250 000
<b>Rezerwy na zobowiązania ogółem</b>	<b>368 843</b>	<b>368 843</b>

AKTYWA NA PODATEK ODROZCZONY	Wartość na 30.09.2022r.	Wartość na 31.12.2021r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0

## 6.6. Informacje na temat segmentów działalności

Spółka nie identyfikuje segmentów działalności na poziomie jednostkowego sprawozdania finansowego.

## 6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów operacyjnych

	01.01.2022 – 30.09.2022	01.01.2021 – 30.09.2021
Sprzedaż produktów	13 791 044	8 494 679
Obsługa biurowo administracyjna	2 714 810	2 341 205
Usługi wynajmu	17 085	101 942
Pozostała sprzedaż	856 023	48 972
<b>RAZEM</b>	<b>17 378 962</b>	<b>10 986 798</b>

## 6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w jednostkowym rachunku zysków i strat za okres 01.01.2022 r. – 30.09.2022 r. wynosił 0 zł.

## 6.9. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.09.2022r.	Wartość na 31.12.2021r.
1.	Materiały	-	0
2.	Półprodukty i produkty w toku	9 585 747	17 211 531
3.	Produkty gotowe	0	3 403 440
4.	Towary	-	0
5.	Zaliczki na dostawy	-	0
	<b>Razem</b>	<b>9 585 747</b>	<b>20 614 971</b>

W 3 kwartale 2022 r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

## 6.10. Inwestycje długoterminowe

Istotne zmiany inwestycji długoterminowych nie wystąpiły.

## 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 mln	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	4.300.000 zł 117.000 zł	18.03.2019	30.06.2020 31.12.2025
3	HM Inwest	JP Development Sp. zoo Startap Poznań Sp. K	Bank Millennium	poręczenie do umowy kredytu Millennium Czarnieckiego	do kwoty 12.800.000,0 0 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 26.400.000,0 0 zł	15.03.2021	30.06.2023

Poręczenia kredytów w Banku Millennium dla spółek celowych JP Development Sp. zoo St@rtap Poznań Sp.k. oraz JP Development Sp. zoo Horyzont Poznań Sp. K. wygasły w 4 kwartale 2022r. wraz z zamknięciem kredytów.

## 6.12. Zobowiązania finansowe

Istotne zmiany zobowiązań finansowych nie wystąpiły w 3 kwartale 2022r.

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

Pozycja bilansowa	Wartość		Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	bilansowa 30.09.2022	godziwa 30.09.2022		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	90 388 719	90 388 719	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 313 363	1 313 363	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone pozostałe	819 551	819 551	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	243 381	243 381	poziom 2	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	6 880 062	6 880 062	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<b>Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych</b>	76 635 632	76 635 632	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
	30.09.2021	30.09.2021		
<b>Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe</b>	45 014 294	45 014 294	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług</b>	3 169 519	3 169 519	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
<b>Pożyczki udzielone pozostałe</b>	3 717 078	3 717 078	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>	2 282 315	2 282 315	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania</b>	1 827 099	1 827 099	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
<b>Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych</b>	71 167 274	71 167 274	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 powiązanymi**

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi nie wystąpiły w 3 kwartale 2022r.

25.11.2022r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman

Wiceprezes Zarządu – Piotr Mikosik