



# **SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY**

**zawierający skrócone jednostkowe**

**sprawozdanie finansowe**

**HM INWEST S.A.**

**za I półrocze 2022 kończące się 30.06.2022 r.**

Spis treści

<b>I. WYBRANE DANE FINANSOWE I OŚWIADCZENIA ZARZĄDU .....</b>	<b>4</b>
1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2022 r.	4
2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2022r.	5
3. Oświadczenia Zarządu .....	6
<b>II. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A. ....</b>	<b>7</b>
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 .....	13
8. Informacja na temat prognoz wyników finansowych .....	17
9. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej .....	17
10. Udzielone poręczenia i gwarancje .....	17
11. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	17
12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty	18
<b>III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2022 .....</b>	<b>19</b>
1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	19
2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat .....	21
3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów .....	22
4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	22
5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	23
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	25
6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej .....	25
Podstawowym przedmiotem działalności Spółek w Grupie jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. ....	27
6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	27
6.3. Korekty danych finansowych z tytułu błędów poprzednich okresów .....	28

6.4.	Zasady rachunkowości.....	29
6.5.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	29
6.6.	Zmiany wartości szacunków .....	29
6.7.	Informacje na temat segmentów działalności .....	30
6.8.	Informacje na temat przychodów .....	31
6.9.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat .....	31
6.10.	Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych.....	31
6.11.	Zapasy .....	31
6.12.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	32
6.13.	Zobowiązania finansowe .....	32
6.14.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 .....	33
6.16.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	35
<b>IV.</b>	<b>SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2022 .....</b>	<b>36</b>
<b>1.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej .....</b>	<b>36</b>
<b>2.</b>	<b>Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat .....</b>	<b>38</b>
<b>3.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów .....</b>	<b>38</b>
<b>4.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....</b>	<b>39</b>
<b>5.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....</b>	<b>40</b>
<b>6.</b>	<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego</b>	<b>41</b>
6.1.	Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A. ....	41
6.2.	Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	41
6.3.	Zasady rachunkowości.....	42
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.....	44
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
<b>V.</b>	<b>RAPORTY Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH .....</b>	<b>48</b>

## I. WYBRANE DANE FINANSOWE I OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.06.2022	Stan na 31.12.2021	Stan na 30.06.2022	Stan na 31.12.2021
Aktywa trwałe	28 287 209	29 896 270	6 043 501	6 500 037
Zapasy	218 627 752	126 297 817	46 709 343	27 459 629
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22 860 012	26 029 113	4 883 992	5 659 241
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	24 996 821	14 153 142	5 340 516	3 077 171
Kapitał własny	41 841 439	45 948 980	8 939 332	9 990 212
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	110 326 269	80 076 882	23 570 967	17 410 289
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	145 366 790	77 273 809	31 057 298	16 800 846

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Kurs średni NBP z dnia 30.06.2022 r.	4,6806
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- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Przychody netto ze sprzedaży	36 802 162	134 095 612	7 926 888	29 489 777
Zysk przed opodatkowaniem	(4 073 091)	20 727 718	(877 311)	4 558 348
Zysk netto	(4 093 679)	16 172 030	(881 745)	3 556 481

Kurs PLN/EUR średni za okres  
sprawozdawczy

4,6427

4,5472

## 2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2022r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.06.2022	Stan na 31.12.2021	Stan na 30.06.2022	Stan na 31.12.2021
Aktywa trwałe	123 596 240	89 735 356	26 406 068	19 510 231
Zapasy	10 471 034	20 614 971	2 237 114	4 482 100
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 875 118	10 106 086	400 615	2 197 262
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	2 549 259	2 158 706	544 644	469 345
Kapitał własny	58 832 582	59 490 307	12 569 453	12 934 363
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	46 937 507	40 218 151	10 028 096	8 744 217
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	37 153 952	28 122 043	7 937 861	6 114 285
Dane zostały przeliczone według kursu EUR:				
Kurs średni NBP z dnia 30.06.2022 r.	4,6806			
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- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 30.06.2021
Przychody netto ze sprzedaży	15 712 755	4 805 609	3 384 400	1 056 828
Zysk przed opodatkowaniem	(657 725)	8 813 370	(141 669)	1 938 197
Zysk netto	(657 725)	4 549 357	(141 669)	1 000 474
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,6427	4,5472

### 3. Oświadczenia Zarządu

#### Oświadczenie Zarządu spółki HM INWEST S.A. w sprawie skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2022 r. do 30.06.2022 r.

Zarząd HM INWEST S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2022 r. do 30.06.2022r. 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 27 września 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
- Waldemar Ołdak – Członek 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 została powołana do Komitetu Audytu.



### 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 inwestycję deweloperską w postaci budowy dwóch budynków wielomieszkańczych w miejscowości Vilanova i la Geltru.

Dzięki sprawnie prowadzonej polityce rozwoju, wykwalifikowanej kadrze z wieloletnim doświadczeniem w branży budowlanej, dobrym projektem i kompetentnym wykonawcą, 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.

Jedną 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 56 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.). 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 30.06.2022r. wchodzi Emitent i 17 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 30.06.2022 r.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000664493; NIP : 7010670786; REGON :366668728

Wartość wkładu: 4.950,00 zł

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

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000663975; NIP : 7010667318; REGON : 366589466

Wartość wkładu: 4.950,00 zł

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

JP Development Sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000582412; NIP : 1132897128; REGON : 362812000

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508

Wartość wkładu: 4.860.686,94 zł



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

HM PROJECT sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

HM Construction sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000738003; REGON: 380731611, NIP: 7010831775

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

HM Factory sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000732143; REGON: 380238603, NIP: 7010822581

Kapitał zakładowy: 7.505.000,00 zł

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

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729111; NIP : 7010820240; REGON : 380051224

Wartość wkładu: 4.243.697,73

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

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000587100; NIP : 1132898613; REGON : 363049887

Wartość wkładu: 5.760.936,89 zł

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

Osiedle Wiklinowa Sp. z o. o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000868423; NIP: 525842327; REGON: 387521360

Wartość wkładu: 5.000,00 zł



Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą 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 I półrocze 2022 r. i za I półrocze 2021 r. są następujące:

	I półrocze 2022r. kończące się 30.06.2022	I półrocze 2021r. kończące się 30.06.2021
<b>Skonsolidowany zysk (strata) netto</b>	(4 093 679)	16 172 030
<b>Skonsolidowany całkowity dochód</b>	(4 093 679)	16 172 030
<b>Jednostkowy zysk (strata) netto</b>	(657 725)	4 549 357
<b>Jednostkowy całkowity dochód</b>	(657 725)	4 549 357

W dniu 5.01.2022 r. Zarząd HM Inwest S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii F. Działając na podstawie art. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach Zarząd Spółki postanowił o emisji do 7.000 (siedem tysięcy) sztuk Obligacji Serii F na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej do 7.000.000 zł (siedmiu milionów złotych) („Obligacje Serii F”). Wykup Obligacji Serii F nastąpi w dniu 30 marca 2024 roku. W tym dniu Spółka wypłaci każdemu posiadaczowi Obligacji Serii F zwanemu dalej „Obligatariuszem”, kwotę równą iloczynowi liczby Obligacji Serii F i ich wartości nominalnej. Obligacje Serii F będą oprocentowane według stałej stopy procentowej równiej 8,0% w skali roku. Cena nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

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

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

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

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

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

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

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

A2 oraz 26 budynków dwulokalowych typu B2 wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną.

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

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

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

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

Cena zakupu to 5.500.000 złotych netto.

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

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

Cena zakupu to 21.900.000 zł netto.

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

Kwota kredytu to 20.120.000 zł.

Przy czym kredyt przeznaczony jest:

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

Okres kredytowania to 20.05.2022 r. do 20 sierpnia 2023 r.

W dniu 1 czerwca 2022 spółka zależna Factory Sp. z o.o. zawarła umowę z Polimex Infrastruktura Sp. z o.o. oraz Polimex Mostostal S.A. z siedzibą w Warszawie na dostawę prefabrykowanych elementów żelbetowych dla konstrukcji hali magazynowej zlokalizowanej w Zakroczymie w województwie Mazowieckim. W zakres umowy wchodzi produkcja oraz dostawa elementów takich jak ściany, słupy, belki, dźwigary sprężone. Szacowana wartość



kontraktu to 9 500 000 PLN a pełne rozliczenie nastąpi zgodnie z faktycznie wyprodukowanymi i dostarczonymi na budowę ilościami elementów oraz cenami jednostkowymi zawartymi w umowie. Czas realizacji umowy określony jest jako 1 czerwca 2022 do 10 września 2022 roku.

W czerwcu 2022 roku spółka HM Factory zakończyła dostawy dla swojego największego projektu mieszkaniowego „Niemen 6” na ul. Anny Jantar w Poznaniu. Projekt ten był projektem deweloperskim HM Inwest S.A., w zakres HM Factory wchodziło projektowanie, produkcja i dostawa elementów prefabrykowanych takich jak: ściany warstwowe z gotową elewacją, ściany pełne, stropy, balkony oraz klatki schodowe. Powierzchnia stropu realizowanego projektu wynosi około 12 tys. m<sup>2</sup> a liczba mieszkań to 236. Projekt ten to kolejny kamień milowy w realizacji kontraktów w Grupie i otwiera drogę do jeszcze dynamiczniejszego rozwoju systemu budowy mieszkań Grupy.

W pierwszym półroczu 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 czerwca 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 powiązаныmi**

Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi poza wymienionymi w pkt 6 powyżej w I półroczu 2022r. nie wystąpiły. Inne transakcje z podmiotami powiązаныmi opisano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

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

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.

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 rozpoczęła wydawanie lokali i planuje rozpoczęcie podpisywania aktów notarialnych przenoszących własność lokali na 4 kwartał 2022r.

W dniu 12.09.2022 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.

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

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

### III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2022

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

	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30 dane przekształcone
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Wartość firmy	3 556 622	2 532 193	317 644
Wartości niematerialne i prawne	-	2 690	5 380
Rzeczowe aktywa trwałe	23 740 738	23 792 070	24 294 734
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	-	5 000	5 000
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	573 369	572 761	459 205
Pozostałe aktywa trwałe	8 450	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	408 031	2 991 557	2 864 320
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>28 287 209</b>	<b>29 896 271</b>	<b>27 946 283</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Zapasy	218 627 752	126 297 817	83 779 186
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22 860 012	26 029 113	25 090 773
Należności z tytułu podatku dochodowego	580 144	593 268	-
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	10 028 101	3 309 653	-
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	14 968 720	14 153 142	15 573 223
Inwestycje finansowe	2 182 561	3 020 407	-
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	269 247 289	173 403 400	124 443 182
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>269 247 289</b>	<b>173 403 400</b>	<b>124 443 182</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>297 534 499</b>	<b>203 299 671</b>	<b>152 389 465</b>

	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30 dane przekształcone
<b>Kapitały własne i zobowiązania</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<b>Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej</b>			
<b>Kapitał podstawowy</b>	2 336 312	2 336 312	2 336 312
<b>Zyski zatrzymane</b>	39 406 931	43 325 078	39 134 585
<b>Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych</b>	1 836	11 539	582
<b>Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem</b>	41 745 078	45 672 929	41 471 478
<b>Udziały niekontrolujące</b>	96 361	276 051	335 372
<b>Kapitał własny razem</b>	41 841 439	45 948 980	41 806 851
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
<b>Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów</b>	110 326 269	80 076 882	46 128 949
<b>Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego</b>	-	-	6 354
<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem</b>	110 326 269	80 076 882	46 135 303
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
<b>Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów</b>	56 667 365	22 815 797	16 320 386
<b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)</b>	63 777 527	35 034 900	29 419 822
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	24 671 116	18 992 858	18 457 104
<b>Zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego</b>	783	180 253	-
<b>Rezerwy krótkoterminowe</b>	250 000	250 000	250 000
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży</b>	145 366 790	77 273 809	64 447 312
<b>Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży</b>	-	-	-
<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem</b>	145 366 790	77 273 809	64 447 312

<b>Zobowiązania i rezerwy razem</b>	255 693 059	157 350 691	110 582 614
<b>Zobowiązania i kapitały własne razem</b>	297 534 499	203 299 671	152 389 465

## 2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat

	2022-01-01 - 2022-06-30	2021-01-01 - 2021-06-30
Przychody ze sprzedaży	36 802 162	134 095 612
Koszt własny sprzedaży	(30 187 779)	(102 177 994)
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>6 614 383</b>	<b>31 917 618</b>
Koszty sprzedaży i reklamy	(1 967 338)	(4 860 647)
Koszty ogólnego zarządu	(4 745 049)	(5 226 496)
Inne przychody	236 547	182 179
Inne koszty	(364 142)	(324 627)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(225 598)</b>	<b>21 688 027</b>
Przychody finansowe	2 359 988	643 132
Koszty finansowe	(6 207 481)	(1 603 441)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>(4 073 091)</b>	<b>20 727 718</b>
Podatek dochodowy	(20 588)	(4 555 688)
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>	<b>(4 093 679)</b>	<b>16 172 030</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(4 093 679)</b>	<b>16 172 030</b>
<b>Zysk (strata) netto przyporządkowane do:</b>		
właścicieli jednostki dominującej	(3 918 148)	16 159 571
udziałów niekontrolujących	(175 532)	12 459
<b>Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję</b>	<b>(1,68)</b>	<b>6,92</b>
Z działalności kontynuowanej	(1,68)	6,92
Z działalności zaniechanej	0,00	0,00
<b>Rozwodniony skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję</b>	<b>(1,68)</b>	<b>6,92</b>

Z działalności kontynuowanej	(1,68)	6,92
Z działalności zaniechanej	0	0

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

	2022-01-01 - 2022-06-30	2021-01-01 - 2021-06-30
Zysk (strata) netto	(4 093 679)	16 172 030
Inne całkowite dochody, które będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego	(13 862)	202
Różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	(13 862)	202
<b>Inne całkowite dochody razem</b>	<b>(13 862)</b>	<b>202</b>
Całkowity dochód za okres	(4 107 541)	16 172 030
Całkowite dochody przyporządkowane do:		
właścicieli jednostki dominującej	(3 927 851)	16 159 773
udziałów niekontrolujących	(179 690)	12 459

### 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
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				-		-
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				-		-
<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>		(3 918 148)	(9 703)	(3 927 851)	(179 690)	(4 107 541)
<b>w tym</b>						-
<b>Zysk (strata) netto</b>		(3 918 148)		(3 918 148)	(175 532)	(4 093 679)
<b>Inne całkowite dochody razem</b>			(9 703)	(9 703)	(4 158)	(13 862)
<b>Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych</b>				-	-	-
<b>Zmiany w grupie kapitałowej</b>	-	(3 918 148)	(9 703)	(3 927 851)	(179 690)	(4 107 541)
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>						
<b>Stan na 2022-06-30</b>	2 336 312	39 406 931	1 836	41 745 078	96 361	41 841 439
<b>Dane przekształcone</b>						
<b>Stan na 2021-01-01</b>	2 336 312	22 975 014	379	25 311 705	322 914	25 634 619
<b>Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości</b>						
<b>Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych</b>				-		-
<b>Stan na 2021-01-01 po korektach</b>	2 336 312	22 975 014	379	25 311 705	322 914	25 634 619
<b>Całkowity dochód za okres</b>		16 159 571	202	16 159 773	12 459	16 172 232
<b>w tym</b>						-
<b>Zysk (strata) netto</b>		16 159 571	0	16 159 571	12 459	16 172 030
<b>Inne całkowite dochody razem</b>		-	202	202	-	202
<b>Zmiany w grupie kapitałowej</b>		-		-		-
<b>Zmiana kapitału własnego w okresie</b>	2 336 312	16 159 571	202	16 159 773	12 459	16 172 232
<b>Stan na 2021-06-30</b>	2 336 312	39 134 585	582	41 471 478	335 372	41 806 851

## 5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
<b>PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	(4 073 091)	20 727 716



Korekty razem	(54 227 654)	(33 990 343)
Amortyzacja	1 097 486	1 319 869
Przychody/koszty z tytułu odsetek	3 439 081	(6 837 041)
Zyski/straty inwestycyjne	172 850	(536 278)
Zmiana stanu rezerw	-	-
Zmiana stanu zapasów	(92 329 935)	54 970 517
Zmiana stanu należności	3 155 977	(9 434 806)
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	34 420 884	(66 970 279)
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	(6 718 448)	-
Inne korekty	2 534 450	(6 502 325)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	(58 300 745)	(13 262 625)
Podatek dochodowy zapłacony	(42 342)	(4 789 809)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(58 343 087)</b>	<b>(18 052 434)</b>
<b>PRZEPIŁYWY 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	(1 019 579)	(78 725)
Spłata pożyczek	-	-
Pożyczki udzielone	-	(970 000)
Odsetki otrzymane	-	-
Wydatki związane z przejeciem kontroli nad przedsięwzięciem	-	-
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	450 000	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(569 579)</b>	<b>1 413 620</b>
<b>PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	94 118 909	23 723 436
Spłaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(28 726 054)	(4 943 515)
Wykup udziałów mniejszości	-	-
Płatności z tytułu leasingu	-	-
Odsetki zapłacone	(5 228 562)	(1 062 959)
Inne wpływy/wydatki finansowe	(432 711)	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>59 731 582</b>	<b>17 716 962</b>
<b>PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED ROŻNICAMI KURSOWYMI</b>	<b>818 915</b>	<b>1 078 148</b>

	(3 337)	-
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych		
	815 579	1 078 148
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM		
ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA POZĄTEK OKRESU	14 153 142	14 495 075
ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA KONIEC OKRESU	14 968 720	15 573 223

## 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 czerwca 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 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	100%	100%	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 Development S.L.	Hiszpania	70%	70%	konsolidacja pełna
Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.	Polska	100%	50%	konsolidacja pełna
Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Botaniczne Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Biedrusko Inwest Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

<b>Jasielska Inwest Sp. z o.o.</b>	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
<b>Startap 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.

Jedną 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 czerwca 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 odchyłeń powstałych na kosztach produkcji w okresach sprawozdawczych kończących się odpowiednio 31.12.2018, 31.12.2019 i 31.12.2020 r. Niektóre zaliczki otrzymane wykazywano jako przychody, podczas gdy kwalifikowały się one do ujęcia jako zobowiązania z tytułu umów z klientami. Z kolei niektóre odchylenia powstałe na kosztach produkcji wykazywane były w bilansie jako element aktywów (zapasów), podczas gdy kwalifikowały się one do ujęcia w kosztach okresu.

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

Poniżej wpływ korekt na dane na dzień 30.06.2021r.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Pozycja	30.06.2021	
	Dane pierwotnie opublikowane	Dane przekształcone
<b>Zapasy</b>	90 129 348	83 779 186
<b>Zyski zatrzymane</b>	45 288 350	39 134 585
<b>Udziały niekontrolujące</b>	531 769	335 372

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
Stan na 2021-01-01	2 336 312	22 975 014	379	25 311 705	322 914	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 30.06.2022r.	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>
--------------	----------------	------------------

<b>REZERWY</b>	<b>Wartość na 30.06.2022r.</b>	<b>Wartość na 31.12.2021r.</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
<b>Pozostałe rezerwy</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<b>długoterminowe</b>	-	-
<b>krótkoterminowe</b>	250 000	250 000
<b>Rezerwy na zobowiązania ogółem</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>

<b>AKTYWA NA PODATEK ODROCZONY</b>	<b>Wartość na 30.06.2022r.</b>	<b>Wartość na 31.12.2021r.</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	573 369	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

	<b>I półrocze 2022</b>				<b>I półrocze 2021</b>			
	<b>Działalność deweloperska</b>	<b>Działalność produkcyjna</b>	<b>Działalność budowlana</b>	<b>Razem</b>	<b>Działalność deweloperska</b>	<b>Działalność produkcyjna</b>	<b>Działalność budowlana</b>	<b>Razem</b>
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	16 509 296	20 292 866	-	36 802 162	110 672 929	23 422 683	-	134 095 612
<b>Koszty operacyjne razem,</b>	18 214 412	18 685 754	-	36 900 166	79 333 018	24 319 562	-	112 265 137
<b>Koszty finansowe</b>	5 153 083	1 054 398	-	6 207 481	1 229 606	373 835	-	1 603 441
<b>Zysk brutto (przed opodatkowaniem)</b>	-4 907 642	592 110	242 441	(4 073 091)	20 473 994	253 724	(19 808)	20 727 718
<b>Podatek dochodowy</b>	1 711	-	18 877	20 588	4 509 639	46 049	-	4 555 688
<b>Zysk po opodatkowaniu</b>	-4 909 353	592 110	223 564	-4 093 679	15 984 163	207 675	(19 808)	16 172 030
<b>Aktywa segmentów</b>	250 841 999	40 962 170	5 730 330	297 534 499	109 314 014	45 364 143	4 061 469	158 739 626

## 6.8. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021
<b>Przychody ze sprzedaży, w tym:</b>	36 802 162	134 095 612
<b>Nieruchomości: lokale</b>	13 198 451	110 548 141
<b>Elementy prefabrykowane</b>	10 889 764	23 303 893
<b>Sprzedaż towarów i materiałów</b>	156 387	121 789

## 6.9. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za okres 01.01.2022 r. – 30.06.2022 r. wynosił 20 588 na co składa się:

- podatek bieżący 20 588

## 6.10. Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych

W I półroczu nie miały miejsca inne znaczące zmiany w rzeczowych aktywach trwałych.

## 6.11. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.06.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
<b>1.</b>	<b>Materiały</b>	<b>1 675 566</b>	<b>938 898</b>
	-działalność deweloperska	-	0
	-działalność produkcyjna	1 675 566	938 898
<b>2.</b>	<b>Półprodukty i produkty w toku</b>	<b>203 461 543</b>	<b>59 036 147</b>
	-działalność deweloperska	203 461 543	59 036 147
	-działalność produkcyjna	-	0,00
<b>3.</b>	<b>Produkty gotowe</b>	<b>2 092 163</b>	<b>42 892 616</b>



-działalność deweloperska	413 255	35 865 160
-działalność produkcyjna	1 678 908	7 031 456
<b>4. Towary</b>	<b>9 500 000</b>	<b>0</b>
-działalność deweloperska	9 500 000	0
-działalność produkcyjna	0	0
<b>5. Zaliczki na dostawy</b>	<b>1 898 479</b>	<b>66 343</b>
<b>Razem</b>	<b>218 627 752</b>	<b>102 934 004</b>

W I półroczu 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 dniu 5.01.2022 r. Zarząd HM Inwest S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii F. Działając na podstawie art. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach Zarząd Spółki postanowił o emisji do 7.000 (siedem tysięcy) sztuk Obligacji Serii F na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej do 7.000.000 zł (siedmiu milionów złotych) („Obligacje Serii F”). Wykup Obligacji Serii F nastąpi w dniu 30 marca 2024 roku. W tym dniu Spółka wypłaci każdemu posiadaczowi Obligacji Serii F zwanemu dalej „Obligatariuszem”, kwotę równą iloczynowi liczby Obligacji Serii F i ich wartości nominalnej. Obligacje Serii F będą oprocentowane według stałej stopy procentowej równiej 8,0% w skali roku. Cena nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

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

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

Stopa redukcji z tytułu powyższego wyniosła 49,54%. W związku z Ofertą - Spółka pozyskała 5.000.000 zł.

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

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

Kwota kredytu to 20.120.000 zł.

Przy czym kredyt przeznaczony jest:

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

Okres kredytowania to 20.05.2022 r. do 20 sierpnia 2023

#### 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
	30.06.2022	30.06.2022		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	22 860 012	22 860 012	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	2 182 561	2 182 561	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14 968 720	14 968 720	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	24 671 116	24 671 116	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	166 993 634	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
	30.06.2021	30.06.2021		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	22 401 385	22 401 385	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 757 078	1 757 078	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	15 573 223	15 573 223	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	14 814 487	14 814 487	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	62 449 335	62 449 335	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	56 667 365	110 326 269	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	24 671 116		

Spółka narażona jest na ryzyko płynności, czyli ryzyko wystąpienia trudności w wypełnieniu przez nią obowiązków wynikających z zobowiązań finansowych, których rozliczenie następuje poprzez dostarczenie środków pieniężnych lub innego rodzaju aktywów finansowych w związku z następującymi pozycjami:

- zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów;
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.

Spółka narażona jest na ryzyko płynności również w związku z zobowiązaniami niefinansowymi, m.in. zobowiązaniami publiczno-prawnymi.

Szczególna koncentracja ryzyka płynności może pojawić się w momencie umownego wykupu instrumentów dłużnych (odpowiednio spłaty kredytów lub innych zobowiązań) lub złamania warunków emisji (lub kredytu) powodującego konieczność natychmiastowego ich wykupu.

Zarząd Jednostki Dominującej na bieżąco monitoruje ryzyko płynności prowadząc analizy dostępnych środków i zobowiązań.

## 6.16. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Istotne transakcje pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej w 1 półroczu 2022r.:

- HM Construction Sp. z o.o. świadczyła usługi budowlane dla spółek celowych deweloperskich w wartości ok 28 mln zł
- HM factory Sp.zo.o dokonała dostawy oraz częściowo montażu elementów prefabrykowanych do spółek z Grupy na łączną wartość ok. 8,7 mln zł
- HM Inwest S.A. świadczyła dla spółek zależnych usługi określane jak centrum usług wspólnych, czyli administracyjnych, księgowych, prawnych itp w wartości ok. 1,8 mln zł.
- HM Inwest S.A. osiągnęła przychody finansowe 0,75 mln zł.

## IV. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2022

### 1. Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	294 933	318 779	342 625
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0
Inwestycje w jednostki powiązane	36 919 600	36 215 175	55 926 784
Inne aktywa finansowe	86 381 707	51 773 667	24 415 455
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0	409 776
Pozostałe aktywa trwałe	0	1 427 735	447 321
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>123 596 240</b>	<b>89 735 356</b>	<b>81 541 962</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Zapasy	10 471 034	20 614 971	31 322 034
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 875 118	10 106 086	5 637 047
Należności z tytułu podatku dochodowego	10 732	0	0
Inwestycje krótkoterminowe	4 421 658	3 020 407	4 550 000
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	2 549 259	2 158 706	5 016 575
Inne aktywa finansowe	0	841 413	0
Pozostałe aktywa obrotowe	0	1 353 563	0
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>19 327 801</b>	<b>38 095 145</b>	<b>46 525 656</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>142 924 041</b>	<b>127 830 501</b>	<b>128 067 618</b>

	2022-06-30	2021-12-31	2021-06-30
<b>Kapitały własne i zobowiązania</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	56 496 270	57 153 995	53 450 074
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>58 832 582</b>	<b>59 490 307</b>	<b>55 786 386</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	46 818 664	40 099 308	40 399 671
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	118 843	118 843	6 354
<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem</b>	<b>46 937 507</b>	<b>40 218 151</b>	<b>40 406 025</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	29 609 035	15 000 000	10 000 000
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	824 000	10 675 686	18 755 072
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	6 420 610	1 998 760	2 870 135
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	147 289	-
Rezerwy krótkoterminowe	250 000	250 000	250 000
Inne zobowiązania krótkoterminowe	50 308	50 308	0
<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem</b>	<b>37 153 952</b>	<b>28 122 043</b>	<b>31 875 207</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy razem</b>	<b>84 091 4559</b>	<b>68 340 194</b>	<b>72 281 232</b>
<b>Zobowiązania i kapitały własne razem</b>	<b>142 924 041</b>	<b>127 830 501</b>	<b>128 067 618</b>

## 2. Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat

	2022.01.01 -2022.06.30	2021.01.01-2021.06.30
Przychody ze sprzedaży	15 712 755	4 805 609
Koszt własny sprzedaży	(10 952 706)	(2 963 334)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	4 760 049	1 842 275
Koszty sprzedaży i reklamy	(430 729)	(1 404 955)
Koszty ogólnego zarządu	(3 081 710)	(2 799 022)
Inne przychody	141 993	193 188
Inne koszty	(34 511)	(33 024)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 355 093	(2 201 538)
Przychody finansowe	3 014 127	12 311 497
Koszty finansowe	(5 026 945)	(1 296 590)
Zysk przed opodatkowaniem	(657 725)	8 813 370
Podatek dochodowy	0	(4 264 013)
Zysk (strata) netto	(657 725)	4 549 357
Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	-0,28	1,95
Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	-0,28	1,95

## 3. Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2022-01-01 - 2022-06-30	2021-01-01 - 2021-06-30
Zysk (strata) netto	(657 725)	4 549 357
Inne całkowite dochody razem	-	-
Całkowity dochód za okres	(657 725)	4 549 357

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

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Stan na 2022-01-01</b>	2 336 312	57 153 995	59 490 307
<b>Stan na 2022-01-01 po korektach</b>	2 336 312	57 153 995	59 490 307
<b>Całkowity dochód za okres</b>		(657 725)	(657 725)
<b>w tym</b>			0
<b>Zysk (strata) netto</b>		(657 725)	(657 725)
<b>Inne całkowite dochody razem</b>			0
			0
<b>Stan na 2022-06-30</b>	2 336 312	56 496 270	58 832 582
<b>Stan na 2021-01-01</b>	2 336 312	48 900 717	51 237 029
<b>Stan na 2021-01-01 po korektach</b>	2 336 312	48 900 717	51 237 029
<b>Całkowity dochód za okres</b>		4 549 357	4 549 357
<b>w tym</b>			
<b>Zysk (strata) netto</b>		4 549 357	4 549 357
<b>Inne całkowite dochody razem</b>			0
<b>Stan na 2021-06-30</b>	2 336 312	53 450 074	55 786 386



## 5. Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2022-01-01 - 2022-06-30	2021-01-01 - 2021-06-30
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	(657 725)	8 813 370
Korekty razem	12 281 927	(20 803 403)
Amortyzacja	23 846	251 647
Zysk/strata z tytułu odsetek	525 979	(18 720 420)
Zyski/straty inwestycyjne	0	(536 278)
Zmiana stanu rezerw	(145 148)	0
Zmiana stanu zapasów	10 143 936	(4 227 153)
Zmiana stanu należności	8 230 968	3 672 847
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	(7 538 269)	12 198 967
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	841 413	0
Inne korekty	199 202	(13 443 012)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	11 624 202	(11 990 033)
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	(10 732)	(4 520 735)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>11 613 470</b>	<b>(16 510 768)</b>
<b>PRZEPŁYWY 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	(32 472 065)	(13 019 731)
Odsetki otrzymane	0	0
Dywidendy i udziały w zyskach	451 884	27 364 025
Zwroty wkładów i pożyczek udzielonych	0	0
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	0	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(32 020 181)</b>	<b>16 805 294</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	24 564 977	7 900 000
Spłaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(656 631)	(3 776 785)
Płatności z tytułu leasingu	0	0
Odsetki zapłacone	(3 111 081)	(743 604)
Inne wpływy/wydatki finansowe	0	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>20 797 265</b>	<b>3 379 611</b>

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED ROŻNICAMI KURSOWYMI	390 553	3 674 137
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	390 553	3 674 137
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	2 158 706	1 342 438
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	2 549 259	5 016 575

## 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 czerwca 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 30.06.2022.	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 30.06.2022r.	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 ODROZONY	Wartość na 30.06.2022r.	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 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021
<b>Sprzedaż produktów</b>	13 198 451	3 139 127
<b>Obsługa biurowo administracyjna</b>	1 769 115	1 524 298
<b>Usługi wynajmu</b>	15 015	99 872
<b>Pozostała sprzedaż</b>	730 174	42 312
<b>RAZEM</b>	<b>15 712 755</b>	<b>4 805 609</b>

## 6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w jednostkowym rachunku zysków i strat za okres 01.01.2021 r. – 30.06.2022 r. wynosił 0 zł.

## 6.9. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.06.2022r.	Wartość na 31.12.2021r.
1.	Materiały	-	0
2.	Półprodukty i produkty w toku	10 057 779	17 211 531
3.	Produkty gotowe	413 255	3 403 440
4.	Towary	-	0
5.	Zaliczki na dostawy	-	0
	<b>Razem</b>	<b>10 471 034</b>	<b>20 614 971</b>

W I półroczu 2022 r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

## 6.10. Inwestycje długoterminowe

W I półroczu 2022r. Spółka objęła 100 % udziałów w spółkach celowych Jasielska Inwest Sp. z o.o. i Startap Wisła Sp. z o.o.

Spółka nie nabywała w I półroczu 2022 r. istotnych rzeczowych aktywów trwałych.

## 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
	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
	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

## 6.12. Zobowiązania finansowe

W dniu 5.01.2022 r. Zarząd HM Inwest S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji serii F. Działając na podstawie art. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach Zarząd Spółki postanowił o emisji do 7.000 (siedem tysięcy) sztuk Obligacji Serii F na okaziciela o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej do 7.000.000 zł (siedmiu milionów złotych) („Obligacje Serii F”). Wykup Obligacji Serii F nastąpi w dniu 30 marca 2024 roku. W tym dniu Spółka wypłaci każdemu posiadaczowi Obligacji Serii F zwanemu dalej „Obligatariuszem”, kwotę równą iloczynowi liczby Obligacji Serii F i ich wartości nominalnej. Obligacje Serii F będą oprocentowane według stałej stopy procentowej równiej 8,0% w skali roku. Cena nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji będzie równa 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

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

## 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 30.06.2022	godziwa 30.06.2022		

Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	89 983 814	89 983 814	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 875 118	1 875 118	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	2 549 259	2 549 259	poziom 2	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	6 420 610	6 420 610	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	76 427 699	76 427 699	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
	30.06.2021	30.06.2021		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	27 208 377	27 208 377	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług	4 317 452	4 317 452	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone pozostałe	1 757 078	1 757 078	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 016 575	5 016 575	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	1 910 394	1 910 394	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	50 399 671	50 399 671	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**

HM Inwest S.A. świadczyła dla podmiotów powiązanych usługi obsługi biurowo - administracyjnej, których łączna wartość w I półroczu 2022 r. wyniosła ok. 1 769 115 zł.





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

Raporty z przeglądu śródrocznych sprawozdań finansowych za I półrocze 2022 r. stanowią załącznik do niniejszego raportu.

27.09.2022r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman

Wiceprezes Zarządu – Piotr Mikosik