



# **SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY**

**zawierający skrócone jednostkowe**

**sprawozdanie finansowe**

**HM INWEST S.A.**

**za 1 kwartał 2024 kończący się 31.03.2024 r.**

## Spis treści

<b>I. WYBRANE DANE FINANSOWE</b> .....	4
1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 1 kwartał 2024r. ....	4
2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 1 kwartał 2023r. .	5
<b>II. PODSTAWOWE INFORMACJE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.</b> .....	6
1. Zatwierdzenie raportu śródrocznego.....	6
2. Podstawowe dane jednostki dominującej.....	6
3. Przedmiot działalności.....	7
4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest .....	8
5. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia niniejszego Raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu .....	11
6. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A. w okresie, którego dotyczy Raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki .....	12
7. Wpływ sytuacji gospodarczej na bieżącą działalność grupy .....	13
8. Informacja na temat prognoz wyników finansowych .....	13
9. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej.....	13
10. Udzielone poręczenia i gwarancje.....	14
11. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	14
12. Istotne transakcje po dniu bilansowym .....	14
13. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty	14
<b>III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 1 KWARTAŁ 2024</b> .....	15
1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	15
2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat .....	17
3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów. 18	
4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	18
5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	19
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	21
6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej.....	21
Podstawowym przedmiotem działalności spółek w Grupie jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. ....	22
6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	22

6.3.	Zasady rachunkowości.....	23
6.4.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	24
6.5.	Zmiany wartości szacunków .....	25
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności .....	25
6.7.	Informacje na temat przychodów .....	25
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat .....	26
6.9.	Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych.....	26
6.10.	Zapasy.....	26
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	26
6.12.	Zobowiązania finansowe .....	26
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 .....	27
6.14.	Analiza wymagalności zobowiązań finansowych .....	28
6.15.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	29
<b>IV.</b>	<b>SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 1 KWARTAŁ 2024 .....</b>	<b>30</b>
<b>1.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej .....</b>	<b>30</b>
<b>2.</b>	<b>Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat .....</b>	<b>32</b>
<b>3.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów .....</b>	<b>32</b>
<b>4.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....</b>	<b>33</b>
<b>5.</b>	<b>Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....</b>	<b>34</b>
<b>6.</b>	<b>Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego</b> <b>35</b>	
6.1.	Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A. ....	35
6.2.	Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego .....	35
6.3.	Zasady rachunkowości.....	36
6.4.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	36
6.5.	Zmiany wartości szacunków .....	37
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności .....	38
6.7.	Informacje na temat przychodów .....	38
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat .....	38
6.9.	Zapasy.....	38
6.10.	Inwestycje długoterminowe.....	39
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	39

6.12.	Zobowiązania finansowe .....	39
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 .....	40
6.14.	Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	42

## I. WYBRANE DANE FINANSOWE

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

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 31.03.2024	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.03.2024	Stan na 31.12.2023
Aktywa trwałe	5 635 739	5 867 183	1 310 363	1 349 398
Zapasy	163 766 407	129 913 160	38 077 241	29 878 832
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 564 798	5 484 710	1 293 868	1 261 433
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	10 211 205	6 991 468	2 374 202	1 607 973
Kapitał własny	70 744 941	73 033 420	16 448 869	16 797 015
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	94 484 312	55 995 543	21 968 498	12 878 460
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	27 824 848	22 327 670	6 469 541	5 135 159
Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,3009	4,3480

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2024- 31.03.2024	okres 01.01.2023- 31.03.2023	okres 01.01.2024- 31.03.2024	okres 01.01.2023- 31.03.2023
Przychody netto ze sprzedaży	1 638 301	84 895 536	379 140	18 060 959
Zysk przed opodatkowaniem	(2 204 497)	8 757 034	(510 170)	1 863 001
Zysk netto	(2 265 142)	18 693 804	(524 205)	3 976 982
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,3211	4,7005

## 2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 1 kwartał 2024r.

Wybrane dane z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 31.03.2024	Stan na 31.12.2023	Stan na 31.03.2024	Stan na 31.12.2023
<b>Aktywa trwałe</b>	57 940	134 355 252	13 472	30 900 472
<b>Zapasy</b>	21 000	0	4 883	0
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</b>	483 766	75 805	112 480	17 434
<b>Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych</b>	5 640 751	474 639	1 311 528	109 163
<b>Kapitał własny</b>	82 528 915	82 115 941	19 188 755	18 885 911
<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe</b>	61 448 917	47 535 223	14 287 455	10 932 664
<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe</b>	855 680	6 072 871	198 954	1 396 704
<b>Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy</b>			4,3009	4,3480

Wybrane dane z jednostkowego rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2024- 31.03.2024	okres 01.01.2023- 31.03.2023	okres 01.01.2024- 31.03.2024	okres 01.01.2023- 31.03.2023
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	635 162	848 938	146 991	180 606
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	233 170	6 000 370	53 961	1 276 539
<b>Zysk netto</b>	412 974	4 313 206	95 571	917 606
<b>Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy</b>			4,3211	4,7005

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

### 1. Zatwierdzenie raportu śródrocznego

Niniejszy Skonsolidowany raport śródroczny zawierający skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe HM Inwest S.A. za 1 kwartał 2024r. kończący się 31.03.2024r., (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 23 maja 2024r.

### 2. Podstawowe dane jednostki dominującej

<b>Nazwa</b>	HM Inwest S.A.
<b>Siedziba</b>	Warszawa
<b>Adres</b>	ul. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 Warszawa
<b>Telefon/fax</b>	22 616 31 94
<b>Adres poczty elektronicznej</b>	<a href="mailto:biuro@grupainwest.pl">biuro@grupainwest.pl</a>
<b>Adres strony internetowej</b>	<a href="http://www.grupainwest.pl">www.grupainwest.pl</a>
<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>Numer KRS</b>	0000413734
<b>NIP</b>	113-24-82-686
<b>REGON</b>	015717427
<b>Kapitał zakładowy</b>	2 336 312,00 zł
<b>Zarząd</b>	Piotr Hofman – Prezes Zarządu Anna Zawadka – Wiceprezes Zarządu Piotr Mikosik - Wiceprezes Zarządu
<b>Rada Nadzorcza</b>	
	- Urszula Hofman– Przewodniczący Rady
	- Wojciech Karkosik – Członek Rady
	- Irmina Kaczmarek – Członek Rady
	- Ewa Hofman – Członek Rady
	- Eryk Łukaszewski– Członek Rady

### 3. Przedmiot działalności

Grupa Kapitałowa HM Inwest S.A. (dalej: Grupa) to konsorcjum firm deweloperskich, działających na polskim rynku nieruchomości od 1996 roku, co daje już 28 lat działalności.

Grupa jako firmy deweloperskie ma istotny wpływ na rozwój miast, społeczności lokalnych i rodzin. Wpływ ten mierzy się nie tylko oddanymi metrami kwadratowymi mieszkań, ale również zmianą, jaka zachodzi w przestrzeni wspólnej i w jakości życia rodzin. Jesteśmy świadomi odpowiedzialności, jaka na nas spoczywa w procesie dostarczania klientom bezpiecznych i komfortowych mieszkań oraz prowadzenia inwestycji i sprzedaży transparentnie, uczciwie i w zgodzie z etycznymi standardami

Doświadczenie, wizja i stały rozwój, a także stabilny zysk zapewniły Grupie miejsce w czołówce branży deweloperskiej.

Współpracujemy z największymi podmiotami działającymi na rynku nieruchomości przygotowując kompleksowo inwestycje deweloperskie.

Grupa prowadzi inwestycje deweloperskie przede wszystkim na rynku poznańskim oraz od kilku lat na rynku hiszpańskim, w miejscowości Vilanova i la Geltrú.

Spółka HM Inwest S.A. swoje inwestycje realizuje poprzez spółki celowe, które są własnością Spółki HM Inwest S.A. Taki model funkcjonuje przy realizacji inwestycji w Poznaniu przy ulicy Niemena 6, Ptasia oraz Jasielska. Model ten pozwala na łatwiejszy system rozliczeniowy oraz uzyskanie płynności kredytowej dla realizacji procesu budowlanego.

Spółka SQ Developments, S.L należąca do Grupy działa na rynku hiszpańskim i realizuje zgodnie z planami kolejne Inwestycje w miejscowości Vilanova i la Geltrú/ W realizacji obecnie są aż trzy Inwestycje: „Casernes”, „Ametllers Vilanova Homes” oraz „Residencial Tennis”, które cieszą się dużym zainteresowaniem. Każda z tych inwestycji oferuje inny produkt, dzięki czemu może spełnić różnorodne oczekiwania klientów, nawet tych najbardziej wymagających.

Nasze inwestycje - budynki wielorodzinne z częściami usługowo-biuroowymi 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 stawiamy przede wszystkim potrzebami Klientów, dlatego stawiamy na przyjazne i funkcjonalne rozwiązania, zapewniające użytkownikom komfort i bezpieczeństwo.

Jesteśmy odpowiedzialni społecznie, dlatego kierujemy się takimi wartościami, jak rozwój, pozytywne kreowanie rzeczywistości, bezpieczeństwo klienta, uczciwość i solidność. Opieramy się na skrupulatnie przygotowanych procedurach wewnętrznych. Wszystko po to, by dostarczać społeczeństwu budynki mieszkalne najwyższej jakości. Monitorujemy nasz wpływ na środowisko i otoczenie społeczne.

Kwestie podnoszenia kompetencji i rozwoju są dla nas wyjątkowo istotne, dlatego pracownicy mogą liczyć na uczciwe warunki zatrudnienia i wysoki komfort pracy.

Dzięki sprawnie prowadzonej polityce rozwoju, wykwalifikowanej kadrze z wieloletnim doświadczeniem w branży budowlanej, dobrym projektom i kompetentnym wykonawcom, tworzymy firmę stabilną finansowo, o rzetelnej i ugruntowanej pozycji na polskim i zagranicznym rynku.

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

W skład Grupy kapitałowej HM Inwest S.A. (dalej: Grupa) na dzień 31.03.2024r. wchodzi Emitent i 15 spółek zależnych. Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony, przy czym niektóre z nich są desygnowane do prowadzenia określonych inwestycji deweloperskich. Wszystkie jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.

SPÓŁKI ZALEŻNE na dzień sprawozdawczy 31.03.2024 r.

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

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

KRS: 0000663975; NIP : 7010667318; REGON : 366589466

Wartość wkładu: 4.950,00 zł

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

JP Development Sp. z o.o.

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

KRS: 0000582412; NIP : 1132897128; REGON : 362812000

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

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

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

KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508

Wartość wkładu: 4.860.686,94 zł

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

HM PROJECT sp. z o.o.

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

KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

HM Construction sp. z o.o.

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

KRS: 0000738003; REGON: 380731611, NIP: 7010831775

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

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

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

KRS: 0000729111; NIP : 7010820240; REGON : 380051224

Wartość wkładu: 4.243.697,73

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

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

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

KRS: 0000587100; NIP : 1132898613; REGON : 363049887

Wartość wkładu: 5.760.936,89 zł

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

Osiedle Wiklinowa Sp. z o. o.

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

KRS: 0000868423; NIP: 525842327; REGON: 387521360

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

Osiedle Wieniawa Sp. z o. o.

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

KRS: 0000741551; NIP: 5252758868; REGON: 380916925

Wartość wkładu: 50.000,00 zł

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

Osiedle Botaniczne Sp. z o. o.

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

KRS: 0000893222; NIP: 5252857369; REGON: 388627511

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

Biedrusko Inwest Sp. z o.o.

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

KRS: 0000886415; NIP: 7011022977; REGON: 388331236

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

Nowa Łacina 6 Sp. z o. o.

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

KRS: 0000582522; NIP: 1132897111; REGON: 362815109

Wartość wkładu: 11.791.000,00 zł

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

Jasielska Inwest Sp. z o. o.

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

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

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.

ul. Carrer Unió 69, Bajos A

Vilanova i la Geltrú (08800)

NIF B67213645

Kapitał: 350.000,00 EUR

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

Ptasia Inwest sp. z o.o.

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

KRS : 0000688294; NIP: 7010707727; REGON: 367949240

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

## 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:

Lp.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów WZA (%)
1	HM Holding Sp. z o.o.	1 082 646	46,34 %	46,34%
2	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	1 163 609	49,81%	49,81%
3	Pozostali	90 057	3,85%	3,85%
	Łącznie	2 336 312	100%	100%

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

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

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

**Skonsolidowane wyniki finansowe za 1 kwartał 2024 r. i za 1 kwartał 2023 r. są następujące:**

	Za 1 kwartał 2024r. kończący się 31.03.2024	Za 1 kwartał 2023r. kończący się 31.03.2023
<b>Skonsolidowany zysk (strata) netto</b>	(2 265 142)	18 693 804
<b>Skonsolidowany całkowity dochód</b>	(2 265 142)	18 693 804
<b>Jednostkowy zysk (strata) netto</b>	412 974	4 313 206
<b>Jednostkowy całkowity dochód</b>	412 974	4 313 206

W 1 kwartale roku 2024 Grupa realizowała inwestycje w Hiszpani oraz inwestycje w Poznaniu. Trwał proces budowy i proces sprzedaży. W raportowanym kwartale nie rozliczano żadnych inwestycji co ma odzwierciedlenie w wykazywanym wyniku finansowym.

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

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

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

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

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

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

W I kwartale 2024 roku wszystkie inwestycje w Grupie realizowane były zgodnie z harmonogramem. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych jest dobra, co jest m.in. wynikiem stabilizacji stóp procentowych. Zaobserwowano zwiększony popyt na lokale mieszkalne przy nadal nie za wysokiej podaży.

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

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

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

Na dzień 31 marca 2024r. zobowiązania warunkowe występują w postaci kilku toczących się postępowań sądowych przeciwko Spółce. Według osądu Zarządu Spółki nie ma konieczności tworzenia rezerw na całą kwotę sporów, gdyż pozwy przeciwko Spółce są bezzasadne i nie będą w przyszłości generować takich kosztów. Utworzona jest rezerwa na część kwoty sporów w wysokości 524 093 zł.

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

Istotne udzielone poręczenia pokazano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

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

Nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w I kwartale 2024 roku. Inne transakcje z podmiotami powiązanymi opisano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

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

Nie wystąpiły istotne transakcje po dniu bilansowym.

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

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

### III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 1 KWARTAŁ 2024

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

	2024-03-31	2023-12-31	2023-03-31
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Wartość firmy	4 371 622	4 371 622	4 371 622
Wartości niematerialne i prawne	0	0	0
Rzeczowe aktywa trwałe	414 764	436 111	431 400
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	848 486	606
Pozostałe aktywa finansowe	660 483	10 603	0
Rozliczenia międzyokresowe	188 870	200 361	16 170
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>5 635 739</b>	<b>5 867 183</b>	<b>4 819 798</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Zapasy	163 766 497	129 913 160	188 648 819
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 564 798	5 484 710	7 402 110
Należności z tytułu podatku dochodowego	205 247	214 612	42 559
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	3 253 407	648 750	7 152 440
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	10 211 205	6 991 468	36 468 172
Inwestycje finansowe	4 417 208	2 236 750	4 551
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	187 418 362	145 489 450	239 718 651
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>187 418 362</b>	<b>145 489 450</b>	<b>239 718 651</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>193 054 101</b>	<b>151 356 633</b>	<b>244 538 449</b>

	2024-03-31	2023-12-31	2023-03-31
<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>	67 817 442	70 078 616	58 721 479
<b>Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych</b>	-50 429	-34 093	-99 608
<b>Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem</b>	<b>70 103 325</b>	<b>72 380 835</b>	<b>60 958 183</b>
<b>Udziały niekontrolujące</b>	641 616	652 585	-52 156
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>70 744 941</b>	<b>73 033 420</b>	<b>60 906 027</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
<b>Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów</b>	91 209 094	55 995 543	42 040 805
<b>Inne zobowiązania długoterminowe</b>	3 057 691	0	0
<b>Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego</b>	217 527	0	250 518
<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem</b>	<b>94 484 312</b>	<b>55 995 543</b>	<b>42 291 323</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
<b>Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów</b>	0	5 148 818	51 843 571
<b>Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)</b>	11 911 410	6 088 386	67 478 872
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	15 238 442	10 315 023	20 777 827
<b>Zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego</b>	150 904	251 351	990 829
<b>Rezerwy krótkoterminowe</b>	524 092	524 092	250 000
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży</b>	27 824 848	22 327 670	141 341 099
<b>Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży</b>	0	0	0
<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem</b>	<b>27 824 848</b>	<b>22 327 670</b>	<b>141 341 099</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy razem</b>	<b>122 309 160</b>	<b>78 323 213</b>	<b>183 632 422</b>
<b>Zobowiązania i kapitały własne razem</b>	<b>193 054 101</b>	<b>151 356 633</b>	<b>244 538 449</b>

## 2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat

Działalność kontynuowana	2024-01-01 – 2024-03-31	2023-01-01 – 2023-03-31
Przychody ze sprzedaży	1 638 301	84 895 536
Koszt własny sprzedaży	(561 338)	(72 285 833)
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>1 076 963</b>	<b>12 609 703</b>
Koszty sprzedaży i reklamy	(418 221)	(1 392 166)
Koszty ogólnego zarządu	(1 351 702)	(1 429 925)
Inne przychody	19 501	178 844
Inne koszty	(68 009)	(87 615)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(741 468)</b>	<b>9 878 841</b>
Przychody finansowe	24 944	2 007 792
Koszty finansowe	(1 487 973)	(3 129 599)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>(2 204 497)</b>	<b>8 757 034</b>
Podatek dochodowy (działalność kontynuowana)	(60 645)	(2 041 398)
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>	<b>(2 265 142)</b>	<b>6 715 636</b>
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>	<b>-</b>	<b>11 978 168</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(2 265 142)</b>	<b>18 693 804</b>
<b>Zysk (strata) netto przyporządkowane do:</b>		
właścicieli jednostki dominującej	(2 261 174)	18 726 594
udziałów niekontrolujących	(3 967)	(32 789)
<b>Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję</b>	<b>(0,97)</b>	<b>8,03</b>
Z działalności kontynuowanej	(0,97)	2,89
Z działalności zaniechanej	0,00	5,13
<b>Rozwodniony skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję</b>	<b>(0,97)</b>	<b>8,03</b>
Z działalności kontynuowanej	(0,97)	2,89
Z działalności zaniechanej	0,00	5,13

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

	2024-01-01 – 2024-03-31	2023-01-01 – 2023-03-31
Zysk (strata) netto	(2 265 142)	18 693 804
Inne całkowite dochody, które będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego	(23 337)	(152 024)
Różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	(23 337)	(152 024)
<b>Inne całkowite dochody razem</b>	<b>(23 337)</b>	<b>(152 024)</b>
Całkowity dochód za okres	(2 288 479)	18 541 780
Całkowite dochody przyporządkowane do:		
właścicieli jednostki dominującej	(2 277 511)	18 620 177
udziałów niekontrolujących	(10 969)	(78 397)

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

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 2024-01-01	2 336 312	70 078 616	(34 093)	72 380 835	652 585	73 033 420
Korekty bilansu otwarcia - korekta błędu podstawowego	-	-	-	-	-	-
Stan na 2023-01-01 po korektach	2 336 312	70 078 616	(34 093)	72 380 835	652 585	73 033 420
Całkowity dochód za okres		(2 261 174)	(16 336)	(2 277 510)	(10 969)	(2 288 479)
w tym						0
Zysk (strata) netto		(2 261 174)		(2 261 174)	(3 967)	(2 265 141)
Inne całkowite dochody razem			(16 336)	(16 336)	(7 002)	(23 338)
Zmiany w kapitałach niekontrolujących			(1)	-	-	-

Zmiany kapitału własnego w okresie	-	(2 261 174)	(16 337)	(2 277 510)	(10 969)	(2 288 479)
<b>Stan na 2024-03-31</b>	<b>2 336 312</b>	<b>67 817 442</b>	<b>(50 430)</b>	<b>70 103 325</b>	<b>641 617</b>	<b>70 744 941</b>
			<b>(1)</b>			
<b>Stan na 2023-01-01</b>	<b>2 336 312</b>	<b>39 994 885</b>	<b>6 809</b>	<b>42 338 006</b>	<b>357 048</b>	<b>42 695 054</b>
Korekty bilansu otwarcia - korekta błędu podstawowego				-	-	-
<b>Stan na 2023-01-01 po korektach</b>	<b>2 336 312</b>	<b>39 994 885</b>	<b>6 809</b>	<b>42 338 006</b>	<b>357 048</b>	<b>42 695 054</b>
Całkowity dochód za okres		18 726 594	(106 417)	18 620 177	(78 397)	18 541 780
w tym						-
Zysk (strata) netto		18 726 594		18 726 594	(32 789)	18 693 805
Inne całkowite dochody razem			(106 417)	(106 417)	(45 608)	(152 025)
Zmiany w kapitałach niekontrolujących					(330 807)	(330 807)
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>	<b>2 336 312</b>	<b>18 726 594</b>	<b>(106 417)</b>	<b>18 620 177</b>	<b>(409 204)</b>	<b>18 210 973</b>
<b>Stan na 2023-03-31</b>	<b>2 336 312</b>	<b>58 721 479</b>	<b>(99 608)</b>	<b>60 958 183</b>	<b>(52 156)</b>	<b>60 906 027</b>

## 5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2024.01.01 -2024.03-31	2023.01.01 -2023.03-31
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>(2 204 497)</b>	<b>22 031 959</b>
Korekty razem	(25 534 725)	23 833 868
Amortyzacja	10 691	18 113
Przychody/koszty z tytułu odsetek	472 970	398 373
Zyski/straty inwestycyjne	-	(13 274 925)
Zmiana stanu rezerw	(391 447)	250 518

Zmiana stanu zapasów	(33 853 337)	58 976 056
Zmiana stanu należności	(89 453)	17 216 710
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	10 746 442	(49 382 914)
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	(2 604 657)	(489 769)
Inne korekty	174 066	10 121 706
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	(27 739 222)	45 865 827
Podatek dochodowy zapłacony	(294 321)	(3 038 849)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(28 033 544)</b>	<b>42 826 978</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(8 421)	(2 111)
Spłata pożyczek	-	-
Pożyczki udzielone	(2 704 217)	-
Odsetki otrzymane	-	-
Sprzedaż jednostki zależnej	-	11 946 235
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	-	158 226
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(2 712 638)</b>	<b>12 102 350</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	44 029 194	1 677 212
Spłaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(9 374 637)	(28 469 803)
Wykup udziałów mniejszości	-	-
Płatności z tytułu leasingu	-	-
Odsetki zapłacone	(688 639)	(1 772 012)
Inne wpływy/wydatki finansowe	-	(180 000)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>33 965 918</b>	<b>(28 744 603)</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED RÓŻNICAMI KURSOWYMI</b>	<b>3 219 736</b>	<b>26 184 725</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	(271 240)	755
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>	<b>2 948 496</b>	<b>26 185 480</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>6 991 468</b>	<b>10 283 446</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>10 211 205</b>	<b>36 468 172</b>

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

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

#### JEDNOSTKA DOMINUJACA

<b>Nazwa</b>	HM Inwest S.A.
<b>Siedziba</b>	Warszawa
<b>Adres</b>	ul. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 Warszawa
<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>Numer KRS</b>	0000413734
<b>NIP</b>	113-24-82-686
<b>REGON</b>	015717427
<b>Kapitał zakładowy</b>	2 336 312,00 zł
<b>Zarząd</b>	Piotr Hofman – Prezes Zarządu Anna Zawadka – Wiceprezes Zarządu ( od 12.03.2024r) Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu

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

#### GRUPA KAPITAŁOWA

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 31.03.2024r prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
<b>Jednostki zależne</b>				

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Project Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	Hiszpania	70%	70%	konsolidacja pełna
Osiedle Wiklinowa Sp. z.o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Wieniawa Sp. z.o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Botaniczne Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Biedrusko Inwest Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Jasielska Inwest Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Ptasia Inwest Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna

Podstawowym przedmiotem działalności spółek w Grupie 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 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej

Sprawozdania jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zostały sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki Dominującej uważa, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności jednostek.

Zarząd Jednostki Dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej HM Inwest zgodnie z MSSF UE obowiązującymi na dzień 31.03.2024 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

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

### **6.3. Zasady rachunkowości**

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. z wyjątkiem wyszczególnionych zmian wskazanych w punkcie 6.4 obowiązujących na dzień sprawozdawczy.



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

Standardy i interpretacje przyjęte do stosowania w UE	Początek okresu obowiązywania	Wpływ na sprawozdania finansowe Grupy w okresie ich początkowego zastosowania
<p><b>Zmiany do MSR 1:</b> - klasyfikacja zobowiązań na krótko- i długoterminowe oraz - wpływ kowenantów na klasyfikację zobowiązań.</p> <p>Zmiany do MSR 1 mają wpływ na wymogi dotyczące prezentacji zobowiązań w sprawozdaniu finansowym w podziale na krótko i długoterminowe oraz wpływ kowenantów na prezentację zobowiązań krótko i długoterminowych.</p>	1 stycznia 2024 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
<p><b>Zmiany do MSSF 16 Leasing</b> Zmiany do MSSF 16 wymagają aby jednostka, która sprzedała składnik aktywów, a następnie przyjęła go w użytkowanie (leasing zwrotny) ujmowała wartość zobowiązania leasingowego w sposób, który nie prowadzi do powstania zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania.</p>	1 stycznia 2024 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

Przyszłe zmiany w standardach i nowe standardy, które wejście w życie jest oczekiwane w kolejnych okresach.

Standardy i interpretacje nie przyjęte jeszcze do stosowania w UE	Początek okresu obowiązywania	Wpływ na sprawozdania finansowe Grupy w okresie ich początkowego zastosowania
<p><b>Zmiany do MSR 7 i MSSF 7</b>, Zmiany dotyczącej ujawniania informacji na temat umów finansowania zobowiązań wobec dostawców.</p>	1 stycznia 2024 roku Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Komisja Unii Europejskiej nie opublikowała tej zmiany.	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
<p><b>Zmiany do MSR 21</b> – brak wymienialności Zmiana wymaga od jednostki stosowania spójnego podejścia do oceny, czy dana waluta jest wymienna na inną walutę, i jeśli nie jest wymienna, do ustalenia kursu wymiany, który należy zastosować, oraz wymaganych ujawnień.</p>	1 stycznia 2025 r.	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

## 6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 31.03.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	0	0
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

REZERWY	Wartość na 31.03.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>832 375</b>	1 006 295
<b>Pozostałe rezerwy</b>	<b>524 093</b>	524 093
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	524 093	524 093
<b>Rezerwy na zobowiązania ogółem</b>	<b>1 356 468</b>	<b>1 530 388</b>

AKTYWO NA PODATEK ODROZCZONY	Wartość na 31.03.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	614 848	1 841 029

## 6.6. Informacje na temat segmentów działalności

Grupa Kapitałowa nie rozpoznaje segmentów działalności.

## 6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	1.01.2024-31.03.2024	1.01.2023-31.03.2023
<b>Sprzedaż produktów, materiałów, towarów w tym:</b>	<b>1 636 301</b>	<b>84 895 536</b>
Nieruchomości	1 638 301	84 895 536

## 6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za okres 1.01.2024 r. – 31.03.2024 r. wynosił 60 645 zł, na co składa się:  
 podatek dochodowy bieżący w wysokości 408 776 zł.  
 podatek dochodowy odroczony w wysokości (348 131) zł.

## 6.9. Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych

W I kwartale 2024r. nie miały miejsca znaczące zmiany w rzeczowych aktywach trwałych.

## 6.10. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.03.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
1.	Materiały	15 000	0
2.	Półprodukty i produkty w toku	163 377 855	128 743 050
3.	Produkty gotowe	0	893 908
4.	Towary	0	0
5.	Zaliczki na dostawy	373 642	276 203
	<b>Razem</b>	<b>163 766 497</b>	<b>129 913 161</b>

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

## 6.11. Istotne gwarancje i poręczenia

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

## 6.12. Zobowiązania finansowe

Wzrost zobowiązań finansowych w I kwartale 2024r. spowodowany jest emisją obligacji serii G oraz zwiększeniem sald kredytów deweloperskich dla inwestycji Ptasia i Jasielska w Poznaniu.

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

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.03.2024	31.03.2024		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	5 564 798	5 564 798	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	0	0	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10 211 205	10 211 205	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	15 238 442	15 238 442	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	91 209 094	91 209 094	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.03.2023	31.03.2023		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	7 402 110	7 402 110	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	4 551	4 551	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	36 486 172	36 486 172	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	20 777 827	20 777 827	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	93 884 376	93 884 376	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Wartość godziwą należności i zobowiązań krótkoterminowych określono na poziomie ich wartości bilansowej.

W odniesieniu do pozostałych pozycji zobowiązań Zarząd Spółki uznaje, że wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki i nie nastąpiły znaczące zmiany w warunkach gospodarowania, co miałyby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie

wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Analogiczne podejście zastosowano do ustalenia wartości godziwej udzielonych pożyczek. Znacząca część pożyczek udzielonych oraz zaciągniętych zobowiązań oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej. Oznacza to, że wzrost referencyjnych stóp procentowych (np. WIBOR) spowoduje równoczesną zmianę dwóch elementów wykorzystywanych do szacowania wartości godziwej – rynkowej stopy procentowej oraz przepływów pieniężnych oczekiwanych z danej pozycji. W konsekwencji tego wyższe przepływy wynikające z pożyczek (lub wymagane do zapłaty z tytułu kredytów) zostaną zdyskontowane wyższymi stopami procentowymi. W ocenie kierownictwa jednostki wzrost referencyjnych stóp procentowych będzie miał zatem ograniczony wpływ na ustalenie wartości godziwej, przy założonym niezmiennym poziomie ryzyka kredytowego.

#### 6.14. Analiza wymagalności zobowiązań finansowych

Poniższa tabela prezentuje zobowiązania finansowe Grupy kapitałowej z uwzględnieniem umownych terminów wymagalności (niezdyskontowanych przepływów pieniężnych). W przypadku oprocentowania zmiennego, przepływy z tytułu odsetek oszacowano na podstawie stóp referencyjnych z dnia bilansowego.

Pozycja	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w ciągu 1 roku od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie od 1 roku do 3 lat od dnia bilansowego	Niezdyskontowane przepływy do zapłaty w okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	0	91 209 094	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	15 238 441		

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

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

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

Szczególna koncentracja ryzyka płynności może pojawić się w momencie umownego wykupu instrumentów dłużnych (odpowiednio spłaty kredytów lub innych zobowiązań) lub złamania warunków emisji (lub kredytu) powodującego konieczność natychmiastowego ich wykupu. Zarząd Jednostki Dominującej na bieżąco monitoruje ryzyko płynności prowadząc analizy dostępnych środków i zobowiązań.

#### **6.15. Transakcje z podmiotami powiązanymi**

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w 1 kwartale 2024r. nie wystąpiły. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązanymi odbywają się na warunkach rynkowych.

## IV. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 1 KWARTAŁ 2024

### 1. Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2024-03-31	2023-12-31	2023-03-31
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	57 940	60 945	259 164
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0
Inwestycje w jednostki powiązane	27 828 292	27 828 292	26 898 242
Inne aktywa finansowe	110 597 025	106 391 765	71 030 883
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0	0
Pozostałe aktywa trwałe	64 125	74 250	0
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>138 547 383</b>	<b>134 355 252</b>	<b>98 188 290</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Zapasy	21 000	0	8 463 779
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	483 766	707 826	1 952 385
Należności z tytułu podatku dochodowego	75 805	75 805	0
Inwestycje krótkoterminowe	0	0	4 551
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	5 640 751	474 639	21 052 844
Inne aktywa finansowe	0	0	0
Pozostałe aktywa obrotowe	64 807	110 513	400
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>6 286 129</b>	<b>1 368 783</b>	<b>31 473 960</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>144 833 512</b>	<b>135 724 035</b>	<b>129 662 250</b>

	2024-03-31	2023-12-31	2023-03-31
<b>Kapitały własne i zobowiązania</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	80 192 603	79 779 629	66 702 816
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>82 528 915</b>	<b>82 115 941</b>	<b>69 039 128</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	60 756 538	46 663 040	30 132 430
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	692 379	872 183	250 518
<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem</b>	<b>61 448 917</b>	<b>47 535 223</b>	<b>30 382 948</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	0	5 148 818	24 504 742
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	0	0	231 407
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	331 587	399 960	5 125 346
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	128 678
Rezerwy krótkoterminowe	524 093	524 093	250 000
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0
<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem</b>	<b>855 680</b>	<b>6 072 871</b>	<b>30 240 174</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy razem</b>	<b>62 304 597</b>	<b>53 608 094</b>	<b>60 623 122</b>
<b>Zobowiązania i kapitały własne razem</b>	<b>144 833 512</b>	<b>135 724 035</b>	<b>129 662 250</b>



## 2. Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat

	2024.01.01 -2024.03.31	2023.01.01 -2023.03.31
Przychody ze sprzedaży	635 162	848 938
Koszt własny sprzedaży	0	(14 054)
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	<b>635 162</b>	<b>834 884</b>
Koszty sprzedaży i reklamy	0	(99 560)
Koszty ogólnego zarządu	(778 795)	(916 247)
Inne przychody	95 070	118 909
Inne koszty	(29 324)	(11 394)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(77 887)</b>	<b>(73 408)</b>
Przychody finansowe	2 219 684	8 835 199
Koszty finansowe	(1 908 627)	(2 761 420)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>233 170</b>	<b>6 000 370</b>
Podatek dochodowy	179 804	(1 687 164)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>412 974</b>	<b>4 313 206</b>
Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	0,18	1,85
Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	0,18	1,85

## 3. Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2024.01.01 -2024.03.31	2023.01.01 -2023.03.31
Zysk (strata) netto	412 974	4 313 206
<b>Inne całkowite dochody razem</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Całkowity dochód za okres</b>	<b>412 974</b>	<b>4 313 206</b>

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

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Stan na 2024-01-01</b>	2 336 312	79 779 629	82 115 941
<b>Stan na 2024-01-01 po korektach</b>	2 336 312	79 779 629	82 115 941
<b>Całkowity dochód za okres</b>		412 974	412 974
<b>w tym</b>			0
<b>Zysk (strata) netto</b>		412 974	412 974
<b>Inne całkowite dochody razem</b>			0
			0
<b>Stan na 2024-03-31</b>	2 336 312	80 192 603	82 528 915
<b>Stan na 2023-01-01</b>	2 336 312	62 389 610	64 725 922
<b>Stan na 2023-01-01 po korektach</b>	2 336 312	62 389 610	64 725 922
<b>Całkowity dochód za okres</b>		4 313 206	4 313 206
<b>w tym</b>			
<b>Zysk (strata) netto</b>		4 313 206	4 313 206
<b>Inne całkowite dochody razem</b>			
<b>Stan na 2023-03-31</b>	2 336 312	66 702 816	69 039 128

## 5. Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2024-01-01 - 2024-03-31	2023-01-01 - 2023-03-31
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	233 170	6 000 370
Korekty razem	(1 029 964)	(5 410 937)
Amortyzacja	3 005	11 923
Zysk/strata z tytułu odsetek	(594 139)	187 649
Zyski/straty inwestycyjne	0	(6 825 033)
Zmiana stanu rezerw	0	0
Zmiana stanu zapasów	(21 000)	(103 161)
Zmiana stanu należności	224 059	(1 503 112)
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	(68 373)	2 373 229
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	0	0
Inne korekty	(573 516)	447 568
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	(796 793)	589 433
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	0	(1 012 032)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(796 793)</b>	<b>(422 599)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Inwestycje w jednostki powiązane	0	0
Pożyczki udzielone	(3 375 000)	(122 000)
Odsetki otrzymane	746 544	0
Dywidendy i udziały w zyskach		37 385 895
Zwroty wkładów i pożyczek udzielonych	180 000	0
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	0	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(2 448 456)</b>	<b>37 263 895</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	14 400 000	1 677 212
Spląty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(5 300 000)	(16 093 316)
Płatności z tytułu leasingu	0	0
Odsetki zapłacone	(688 639)	(1 666 619)
Inne wpływy/wydatki finansowe	0	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>8 411 361</b>	<b>(16 082 722)</b>

<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED ROŻNICAMI KURSOWYMI</b>	5 166 112	20 758 574
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>	5 166 112	20 758 574
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	474 639	294 270
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>	5 640 751	21 052 844

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

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

<b>Nazwa</b>	HM Inwest S.A.
<b>Siedziba</b>	Warszawa
<b>Adres</b>	ul. Czarnieckiego 4 lok.2, 01-511 Warszawa
<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>Numer KRS</b>	0000413734
<b>NIP</b>	113-24-82-686
<b>REGON</b>	015717427
<b>Kapitał zakładowy</b>	2 336 312,00 zł
<b>Zarząd</b>	Piotr Hofman – Prezes Zarządu Anna Zawadka – Wiceprezes Zarządu (od 12.03.2024r) Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu

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

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

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 Śródroczna

sprawozdawczość finansowa zatwierdzonego przez Unię Europejską oraz wytycznymi Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

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

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd HM Inwest S.A. Zarząd wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE obowiązującymi na dzień sprawozdawczy 31 marca 2024 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe nie podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.

### 6.3. Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2023r., za wyjątkiem zastosowania zmian standardów opisanych w punkcie 6.4.

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

Standardy i interpretacje przyjęte do stosowania w UE	Początek okresu obowiązywania	Wpływ na sprawozdania finansowe Grupy w okresie ich początkowego zastosowania
<p><b>Zmiany do MSR 1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- klasyfikacja zobowiązań na krótko- i długoterminowe oraz</li> <li>- wpływ kowenantów na klasyfikację zobowiązań.</li> </ul> <p>Zmiany do MSR 1 mają wpływ na wymogi dotyczące prezentacji zobowiązań w sprawozdaniu finansowym w podziale na krótko i długoterminowe oraz wpływ kowenantów na prezentację zobowiązań krótko i długoterminowych.</p>	1 stycznia 2024 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

<p><b>Zmiany do MSSF 16 Leasing</b> Zmiany do MSSF 16 wymagają aby jednostka, która sprzedała składnik aktywów, a następnie przyjęła go w użytkowanie (leasing zwrotny) ujmowała wartość zobowiązania leasingowego w sposób, który nie prowadzi do powstania zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania.</p>	<p>1 stycznia 2024 roku</p>	<p>Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe</p>
---	-----------------------------	---

Przyszłe zmiany w standardach i nowe standardy, które wejście w życie jest oczekiwane w kolejnych okresach.

Standardy i interpretacje nie przyjęte jeszcze do stosowania w UE	Początek okresu obowiązywania	Wpływ na sprawozdania finansowe Grupy w okresie ich początkowego zastosowania
<p><b>Zmiany do MSR 7 i MSSF 7</b>, Zmiany dotyczą ujawniania informacji na temat umów finansowania zobowiązań wobec dostawców.</p>	<p>1 stycznia 2024 roku Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Komisja Unii Europejskiej nie opublikowała tej zmiany.</p>	<p>Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe</p>
<p><b>Zmiany do MSR 21</b> – brak wymienialności Zmiana wymaga od jednostki stosowania spójnego podejścia do oceny, czy dana waluta jest wymienna na inną walutę, i jeśli nie jest wymienna, do ustalenia kursu wymiany, który należy zastosować, oraz wymaganych ujawnień.</p>	<p>1 stycznia 2025 r.</p>	<p>Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe</p>

## 6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 31.03.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	0	0
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

REZERWY	Wartość na 31.03.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</b>	<b>692 379</b>	872 183
<b>Pozostałe rezerwy</b>	<b>524 093</b>	524 093
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	524 093	524 093

<b>Rezerwy na zobowiązania ogółem</b>	<b>1 216 472</b>	<b>1 396 276</b>
<b>AKTYWO NA PODATEK ODRO CZONY</b>	<b>Wartość na 31.03.2024r.</b>	<b>Wartość na 31.12.2023r.</b>
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	0

## 6.6. Informacje na temat segmentów działalności

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

## 6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	1.01.2024-31.03.2024	1.01.2022-31.03.2023
Sprzedaż produktów	0	0
Obsługa biurowo administracyjna	626 162	825 868
Usługi wynajmu	9 000	23 070
Pozostała sprzedaż	0	0
<b>RAZEM</b>	<b>635 162</b>	<b>848 938</b>

## 6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w jednostkowym rachunku zysków i strat za okres 1.01.2024 r. – 31.03.2024 r. wynosił (-179 804) zł z czego:

podatek bieżący 0

podatek odroczone (-179 804)

## 6.9. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.03.2024r.	Wartość na 31.03.2023r.
1.	Materiały	0	0
2.	Półprodukty i produkty w toku	6 000	8 463 779
3.	Produkty gotowe	0	0
4.	Towary	0	0
5.	Zaliczki na dostawy	15 000	0
	<b>Razem</b>	<b>21 000</b>	<b>8 463 779</b>

W 1 kwartale 2024r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

## 6.10. Inwestycje długoterminowe

Nie wystąpiły istotne zmiany w inwestycjach długoterminowych.

## 6.11. Istotne gwarancje i poręczenia

WYKAZ PORĘCZEŃ							
Lp.	Kto Poręcza	Komu Poręcza	Wierzyciel	przedmiot poręczenia	kwota poręczenia	Data udzielenia poręczenia	Data ważności poręczenia
1	HM Inwest	Jasielska Inwest	Bank Nowy S.A.	zabezpieczeni e umowy o kredyt inwestycyjny	do kwoty 225 480 000 zł	24.05.2023	Do spłaty kredytu; max. 24.11.2028
2	HM Inwest	Jasielska Inwest	Bank Nowy S.A.	zabezpieczeni e umowy o kredyt inwestycyjny	do kwoty 215 970 000 zł	14.03.2024	Do spłaty kredytu; max. 14.09.2029
2	HM Inwest	Ptasia Inwest	Bank Spółdzielczy w Jasieńcu	zabezpieczeni e umowy o kredyt obrotowy - deweloperski	53 000 000 zł	17.01.2024	30.09.2026
2	HM Inwest	JP Niemena	Realbud RB Sp. zoo	zobowiązania Jp Niemena z umowy z Realbud RB Sp. zoo	117 000 zł	18.03.2019	31.12.2025

## 6.12. Zobowiązania finansowe

Zwiększenie zobowiązań finansowych wynika z emisji obligacji serii G.



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

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.03.2024	31.03.2024		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	110 597 025	110 597 025	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	483 766	483 766	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone pozostałe	0	0	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 640 751	5 640 751	poziom 2	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	331 587	331 587	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	60 756 538	60 756 538	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.03.2023	31.03.2023		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	71 030 883	71 030 883	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 952 385	1 952 385	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone pozostałe	4 551	4 551	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	21 052 844	21 052 844	poziom 2	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	1 952 385	1 952 385	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	54 637 172	54 637 172	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 ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na zaangażowanie w hiszpańskiej spółce zależnej. Poza tym Spółka nie posiada kredytów ani pożyczek w walucie obcej, w związku z czym ekspozycja na ryzyko związane z walutami nie jest istotna.

#### Ryzyko zmiany cen

Zgodnie z przyjętą strategią biznesową Spółka nie posiada ekspozycji, z których wynika ryzyko cen.

#### Ryzyko stopy procentowej

Jednostka narażona jest na ryzyko stopy procentowej w przypadku zaciągania zobowiązań oprocentowanych zmienną stopą procentową lub udzielania pożyczek oprocentowanych stopą zmienną. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację finansową Jednostki oraz kształtowanie się rynkowych stóp procentowych i w tym kontekście podejmuje decyzje co do finansowania działalności lub finansowania innych podmiotów. W przypadku istnienia znaczącej luki między pozycjami aktywów i zobowiązań oprocentowanych zmiennymi stopami procentowymi, Zarząd

może podjąć decyzję co do zabezpieczenia tych transakcji. Na dzień bilansowy Zarząd ocenia ryzyko stopy procentowej jako niskie.

#### **6.14. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi**

Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi w 1 kwartale 2024r. nie wystąpiły. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi odbywają się na warunkach rynkowych.

Data sporządzenia: 23.05.2024r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman