



# **SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY**

**zawierający skrócone jednostkowe**

**sprawozdanie finansowe**

**HM INWEST S.A.**

**za 3 kwartał 2024 kończący się 30.09.2024 r.**

Spis treści

<b>I. WYBRANE DANE FINANSOWE</b> .....	3
1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2024 r.	3
2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2024r.	4
<b>II. PODSTAWOWE INFORMACJE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.</b> .....	6
1. Zatwierdzenie raportu śródrocznego.....	6
2. Podstawowe dane jednostki dominującej.....	6
3. Przedmiot działalności.....	7
4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest.....	8
5. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia niniejszego raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu.....	11
6. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej HM Inwest w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki.....	11
7. Wpływ sytuacji gospodarczej na bieżącą działalność grupy .....	12
8. Informacja na temat prognoz wyników finansowych .....	12
9. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej.....	12
10. Udzielone poręczenia i gwarancje.....	12
11. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	12
<b>III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 KWARTAŁ 2024</b> .....	14
1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	14
2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat .....	16
3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów.	17
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
6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	23
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 .....	26
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat .....	26
6.9.	Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych.....	26
6.10.	Zapasy.....	27
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	27
6.12.	Zobowiązania finansowe .....	27
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 .....	27
6.15.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	29
<b>IV.</b>	<b>SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 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 skonsolidowanego 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 .....	39
6.14.	Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	41

## I. WYBRANE DANE FINANSOWE

### 1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2024 r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.09.2024	Stan na 31.12.2023	Stan na 30.09.2024	Stan na 31.12.2023
Aktywa trwałe	7 041 520	5 867 183	1 645 561	1 349 398
Zapasy	200 568 495	129 913 160	46 871 654	29 878 832
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 963 448	5 484 710	1 393 622	1 261 433
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	11 322 528	6 991 468	2 646 007	1 607 973
Kapitał własny	73 008 358	73 033 420	17 061 615	16 797 015
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	96 873 631	55 995 543	22 638 786	12 878 460
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	58 318 891	22 327 670	13 628 775	5 135 159

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Kurs średni NBP z dnia 30.09.2024 r.	4,2791
Kurs średni NBP z dnia 31.12.2023 r.	4,3480

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2024- 30.09.2024	okres 01.01.2023- 30.09.2023	okres 01.01.2024- 30.09.2024	okres 01.01.2023- 30.09.2023
Przychody netto ze sprzedaży	20 571 347	212 473 142	4 781 921	46 418 881
Zysk przed opodatkowaniem	62 279	25 070 880	14 477	5 477 220
Zysk netto	26 351	34 118 573	6 125	7 453 864

Kurs PLN/EUR średni za okres  
sprawozdawczy

4,3019

4,5773

## 2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2024r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.09.2024	Stan na 31.12.2023	Stan na 30.09.2024	Stan na 31.12.2023
Aktywa trwałe	146 556 102	134 355 252	34 249 282	30 900 472
Zapasy	8 000	0	1 870	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	711 628	75 805	166 303	17 434
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	1 691 993	474 639	395 409	109 163
Kapitał własny	83 523 829	82 115 941	19 519 018	18 885 911
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	55 221 232	47 535 223	12 904 871	10 932 664
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	10 246 895	6 072 871	2 394 638	1 396 704

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Kurs średni NBP z dnia 30.09.2024 r. 4,2791

Kurs średni NBP z dnia 31.12.2023 r. 4,3480

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres	okres	okres	okres
	01.01.2024- 30.09.2024	01.01.2023- 30.09.2023	01.01.2024- 30.09.2024	01.01.2023- 30.09.2023
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	1 889 928	18 772 816	439 324	4 101 286
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	1 635 665	25 647 032	380 219	5 603 092
<b>Zysk netto</b>	1 407 889	23 525 398	327 271	5 139 580
<b>Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy</b>			4,3019	4,5773

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

### 1. Zatwierdzenie raportu śródrocznego

Niniejszy Skonsolidowany raport śródroczny zawierający skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe HM Inwest S.A. za 3 kwartał 2024r. kończący się 30.09.2024r., (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 29 listopada 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 Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu Anna Zawadka – Wiceprezes Zarządu
<b>Rada Nadzorcza</b>	- Urszula Hofman – Przewodnicząca Rady - Ewa Hofman – Członek Rady - Irmina Kaczmarek – Członek Rady - Wojciech Karkosik – 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 obecnie przy realizacji inwestycji w Poznaniu przy ulicy Ptasiej oraz Jasielskiej. 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 i sprzedaży 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-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. 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 projektem i kompetentnym wykonawcą, 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 30.09.2024r. wchodzi Emitent i 14 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 30.09.2024 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).

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. w likwidacji

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)

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).

Spółka rozwiązana zgodnie z uchwałą z dnia 28.06.2024r.

## 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.	1 084 646	46,43%	46,43%
2	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	1 226 184	52,48%	52,48%
3	Pozostali	25 482	1,09%	1,09%
	łącznie	2 336 312	100%	100%

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

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

Wyniki finansowe za 3 kwartały 2024 r. i za 3 kwartały 2023 r. są następujące:

	3 kwartały 2024r. kończące się 30.09.2024	3 kwartały 2023r. kończące się 30.09.2023
Skonsolidowany zysk (strata) netto	26 351	34 118 573
Skonsolidowany całkowity dochód	26 351	34 118 573

Jednostkowy zysk (strata) netto	1 407 889	23 525 398
Jednostkowy całkowity dochód	1 407 889	23 525 398

W 3 kwartale 2024r. Grupa realizowała inwestycje w Hiszpani oraz inwestycje w Poznaniu. Trwał proces budowy i proces sprzedaży. W raportowanym okresie rozliczono częściowo inwestycję Casernes w Hiszpani – zakończył się proces budowy, zostały ostatnie lokale do sprzedaży, co ma odzwierciedlenie w wykazywanym skonsolidowanym wyniku finansowym.

W 3 kwartale 2024r. 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 3 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 oraz cen lokali.

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

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

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

Na dzień 30 września 2024 r. Spółki z Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub przed organem administracji publicznej.

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

Istotne udzielone poręczenia pokazano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

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

Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi w 3 kwartale 2024r. nie wystąpiły. Inne transakcje z podmiotami powiązаныmi opisano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

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

W dniu 24.10.2024r. spółka zależna Sitges Quality Developments S.L. podpisała z CaixaBank S.A. z siedzibą w Walencji dwie umowy kredytowe na finansowanie realizacji przedsięwzięć deweloperskich Residencial Tennis Vilanova oraz Ametllers Vilanova w miejscowości Vilanova i la Geltrú w Hiszpanii.

Kwota umowy kredytowej dla inwestycji Residencial Tennis Vilanova wynosi 3.500.000 EUR.

Kwota umowy kredytowej dla inwestycji Ametllers Vilanova wynosi 1.500.000 EUR.

Okres kredytowania dla inwestycji Residencial Tennis Vilanova: od 24.10.2024 do 1.04.2056.

Okres kredytowania dla inwestycji Ametllers Vilanova: od 24.10.2024 do 1.10.2056.

## **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 3 KWARTAŁ 2024

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

	2024-09-30	2023-12-31	2023-09-30
<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	376 416	436 111	622 343
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 446 581	848 486	525 125
Pozostałe aktywa trwałe	684 904	10 603	10 603
Rozliczenia międzyokresowe	161 997	200 361	17 615
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>7 041 520</b>	<b>5 867 183</b>	<b>5 547 308</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Zapasy	200 568 495	129 913 160	121 192 373
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 951 336	5 484 710	8 806 926
Należności z tytułu podatku dochodowego	12 112	214 612	51 055
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	3 439 427	648 750	0
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	11 322 528	6 991 468	5 723 747
Inwestycje finansowe	1 865 463	2 236 750	6 415 019
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	223 159 360	145 489 450	142 189 120
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>223 159 360</b>	<b>145 489 450</b>	<b>142 189 120</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>230 200 880</b>	<b>151 356 633</b>	<b>147 736 428</b>

	2024-09-30	2023-12-31	2023-09-30
<b>Kapitały własne i zobowiązania</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
<b>Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej</b>			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	69 290 199	70 078 616	73 712 011
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	-70 083	-34 093	-90 141
<b>Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem</b>	<b>71 556 429</b>	<b>72 380 835</b>	<b>75 958 182</b>
<b>Udziały niekontrolujące</b>	<b>1 451 929</b>	<b>652 585</b>	<b>386 138</b>
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>73 008 358</b>	<b>73 033 420</b>	<b>76 344 320</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	94 773 920	55 995 543	38 430 785
Inne zobowiązania długoterminowe	4 099 711	0	0
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	0	0	0
<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem</b>	<b>98 873 631</b>	<b>55 995 543</b>	<b>38 430 785</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	9 420 994	5 148 818	14 658 424
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	38 540 937	6 088 386	6 333 536
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	9 794 629	10 315 023	10 640 776
Zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego	38 238	251 351	1 078 587
Rezerwy krótkoterminowe	524 093	524 092	250 000
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	58 318 891	22 327 670	32 961 323
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem</b>	<b>58 318 891</b>	<b>22 327 670</b>	<b>32 961 322</b>



<b>Zobowiązania i rezerwy razem</b>	157 192 522	78 323 213	71 392 108
<b>Zobowiązania i kapitały własne razem</b>	230 200 880	151 356 633	147 736 428

## 2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat

	2024-01-01 - 2024-09-30	2024-07-01 - 2024-09-30	2023-01-01 - 2023-09-30	2023-07-01 - 2023-09-30
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	20 571 347	18 615 196	212 473 142	25 583 957
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	(10 013 726)	(9 636 283)	(171 868 394)	(12 220 998)
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	10 557 621	8 978 913	40 604 748	13 362 959
<b>Koszty sprzedaży i reklamy</b>	(2 675 618)	(1 801 568)	(4 561 736)	(1 118 018)
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	(3 770 345)	(1 055 865)	(4 752 331)	(1 437 341)
<b>Inne przychody</b>	292 692	292 692	802 873	373 645
<b>Inne koszty</b>	(428 150)	(135 588)	(526 047)	(183 251)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	3 976 200	6 278 584	31 567 507	10 997 994
<b>Przychody finansowe</b>	330 915	166 110	921 433	289 847
<b>Koszty finansowe</b>	(4 244 836)	(2 124 589)	(7 418 060)	(1 741 719)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	62 279	4 320 105	25 070 880	9 546 122
<b>Podatek dochodowy (działalność kontynuowana)</b>	(35 928)	182 617	(2 930 475)	858 527
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>	26 351	4 502 722	22 140 405	10 404 649
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>	-	-	11 978 168	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	26 351	4 502 722	34 118 573	10 404 649
<b>Zysk (strata) netto przyporządkowane do: właścicieli jednostki dominującej</b>	(788 417)	3 679 112	33 717 126	10 486 935

udziałów niekontrolujących	814 769	823 610	401 447	(82 288)
<b>Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję</b>	(0,34)	1,57	14,43	4,49
Z działalności kontynuowanej	(0,34)	1,57	9,30	4,49
Z działalności zaniechanej	0,00	0,00	5,13	0,00
<b>Rozwodniony skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję</b>				
Z działalności kontynuowanej	(0,34)	1,57	14,43	4,49
Z działalności zaniechanej	(0,34)	1,57	9,30	4,49

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

	2024-01-01 - 2024-09-30	2024-07-01 - 2024-09-30	2023-01-01 - 2023-09-30	2023-07-01 - 2023-09-30
Zysk (strata) netto	26 351	4 502 722	26 351	4 502 722
<b>Inne całkowite dochody</b>				
Inne całkowite dochody, które nie będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego	-	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody, które będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego</b>	(51 414)	(34 031)	(51 414)	(34 031)
Różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	(51 414)	(34 031)	(51 414)	(34 031)
<b>Inne całkowite dochody razem</b>	(51 414)	(34 031)	(51 414)	(34 031)
<b>Całkowity dochód za okres</b>	(25 063)	4 468 691	(25 063)	4 468 691
<b>Całkowite dochody przyporządkowane do:</b>				
właścicieli jednostki dominującej	(824 407)	3 655 290	33 620 177	10 542 678
udziałów niekontrolujących	799 345	813 401	359 896	(58 399)

#### 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 2024-01-01</b>	2 336 312	70 078 616	(34 093)	72 380 835	652 585	73 033 420
<b>Korekty bilansu otwarcia - korekta błędu podstawowego</b>				-		-
<b>Stan na 2024-01-01 po korektach</b>	2 336 312	70 078 616	(34 093)	72 380 835	652 585	73 033 420
<b>Całkowity dochód za okres</b>		(788 417)	(35 990)	(824 407)	799 345	(25 062)
<b>w tym</b>						-
<b>Zysk (strata) netto</b>		(788 417)		(788 417)	814 769	26 352
<b>Inne całkowite dochody razem</b>			(35 990)	(35 990)	(15 424)	(51 414)
<b>Zmiany w grupie kapitałowej</b>				-	-	-
<b>Zmiany kapitału własnego w okresie</b>	-	(788 417)	(35 990)	(824 407)	799 345	(25 062)
<b>Stan na 2024-09-30</b>	2 336 312	69 290 199	(70 083)	71 556 428	1 451 930	73 008 358
<b>Stan na 2023-01-01</b>	2 336 312	39 994 885	6 809	42 338 006	357 048	42 695 054
<b>Korekty bilansu otwarcia - korekta błędu podstawowego</b>				-		-
<b>Stan na 2023-01-01 po korektach</b>	2 336 312	39 994 885	6 809	42 338 006	357 048	42 695 054
<b>Całkowity dochód za okres</b>		33 717 126	(96 950)	33 620 176	359 897	33 980 073
<b>w tym</b>						0
<b>Zysk (strata) netto</b>		33 717 126		33 717 126	401 447	34 118 573
<b>Inne całkowite dochody razem</b>			(96 950)	(96 950)	(41 550)	(138 500)
<b>Zmiany w grupie kapitałowej</b>				0	(330 807)	(330 807)

Zmiany kapitału własnego w okresie	-	33 717 126	(96 950)	33 620 176	29 090	33 649 265
Stan na 2023-09-30	2 336 312	73 712 011	(90 141)	75 958 182	386 138	76 344 320

## 5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	01.01.2024 - 30.09.2024	01.01.2023 - 30.09.2023
<b>PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>1 222 439</b>	<b>38 345 805</b>
Korekty razem	(45 055 695)	29 814 243
Amortyzacja	31 928	54 608
Przychody/koszty z tytułu odsetek	3 855 669	4 823 385
Zyski/straty inwestycyjne	-	(13 274 925)
Zmiana stanu rezerw	427 843	875 304
Zmiana stanu zapasów	(75 390 471)	126 432 503
Zmiana stanu należności	(5 927 013)	15 820 390
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	40 765 023	(112 585 968)
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	(2 790 677)	6 662 671
Inne korekty	(6 027 996)	1 006 274
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	(43 833 256)	68 160 047
Podatek dochodowy zapłacony	(558 809)	(5 914 996)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(44 392 066)</b>	<b>62 245 051</b>
<b>PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(24 558)	105 001
	1 871 000	-
Spłata pożyczek		
Pożyczki udzielone	(3 977 104)	(6 376 548)
Odsetki otrzymane	-	-
Wydatki związane z przejęciem kontroli nad przedsięwzięciem	-	-

Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	766 243	(4 110 140)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(1 364 419)</b>	<b>(10 381 687)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	83 719 929	10 615 286
Spłaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(36 219 344)	(59 577 888)
Wykup udziałów mniejszości	-	-
Płatności z tytułu leasingu	-	-
Odsetki zapłacone	(2 608 341)	(5 826 565)
Inne wpływy/wydatki finansowe	(605 168)	(1 633 896)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>44 287 076</b>	<b>(56 423 063)</b>
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED ROŻNICAMI KURSOWYMI	(1 469 410)	(4 559 699)
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-	-
	(1 469 410)	(4 559 699)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM		
<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>11 322 527</b>	<b>5 723 747</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 Piotr Mikosik – Wiceprezes Zarządu Anna Zawadka – Wiceprezes Zarządu

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

#### GRUPA KAPITAŁOWA

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 30 września 2024 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>				

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

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

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

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k. - spółka rozwiązana zgodnie z uchwałą z dnia 28.06.2024r.

## **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. JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k. - spółka celowa została rozwiązana zgodnie z uchwałą z dnia 28.06.2024r. po zakończeniu realizacji inwestycji do której została powołana.

Zarząd Jednostki Dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej HM Inwest zgodnie z MSSF UE obowiązującymi na dzień 30 września 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></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>	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 dotyczącą 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</p>	1 stycznia 2025 r.	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

wymienialna, do ustalenia kursu wymiany, który należy zastosować, oraz wymaganych ujawnień.		
---	--	--

## 6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.09.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	-	-
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	-	-
<b>Razem</b>	-	-

REZERWY	Wartość na 30.09.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 434 138	1 006 295
Pozostałe rezerwy	524 093	524 093
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	524 093	524 093
<b>Rezerwy na zobowiązania ogółem</b>	<b>1 958 231</b>	<b>1 530 388</b>

AKTYWA NA PODATEK ODROZONY	Wartość na 30.09.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 915 029	1 841 029

## 6.6. Informacje na temat segmentów działalności

Działalność budowlana świadczona jest wyłącznie w ramach podmiotów z Grupy Kapitałowej. W związku z tym Grupa kapitałowa wykazuje tylko działalność deweloperską. Od sprawozdania za rok 2023 w związku z rozliczeniem inwestycji i wykazaniem przychodów przez spółkę SQD Development dokonano wyodrębnienia przychodów ze wg na obszary geograficzne.

1.01.2024-30.09.2024			
	Polska	Hiszpania	Razem
Przychody ze sprzedaży	1 953 560	18 617 787	20 571 347
Przychody finansowe	330 912	0	330 912

1.01.2023-31.12.2023			
	Polska	Hiszpania	Razem
Przychody ze sprzedaży	219 504 401	35 692 208	255 196 609
Przychody finansowe	991 598	42 077	1 033 675

## 6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	1.01.2024-30.09.2024	1.01.2023-30.09.2023
Sprzedaż produktów, materiałów, towarów w tym:	20 571 347	212 473 142
Nieruchomości	20 571 347	212 473 142

## 6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za okres 01.01.2024 r. – 30.09.2024 r. wynosił 35 928 zł. , z czego:

podatek bieżący 621 143

podatek odroczony -585 215

## 6.9. Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych

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

## 6.10. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.09.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
1.	Materiały	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	188 232 456	83 807 628
3.	Produkty gotowe	11 980 020	30 753 284
4.	Towary	0	0
5.	Zaliczki na dostawy	356 019	902 251
	<b>Razem</b>	<b>200 568 495</b>	<b>115 463 183</b>

W 3 kwartale 2024 r. 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

W 3 kwartale 2024r. nie nastąpiły istotne zmiany zobowiązań finansowych.

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

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	30.09.2024	30.09.2024		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	5 951 336	5 951 336	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	5 723 746	5 723 746	poziom 3	Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	9 794 629	9 794 629	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<b>Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe</b>	104 194 914	104 194 914	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów
--	-------------	-------------	----------	---

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	30.09.2023	30.09.2023		
<b>Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe</b>	8 806 926	22 860 012	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
<b>Pożyczki udzielone</b>		2 182 561	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>	5 723 746	14 968 720	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe</b>	10 640 7754	24 671 116	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
<b>Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe</b>	39 889 209	166 993 634	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 niezmienionym 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	16 023 794	100 480 567	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	9 794 629		

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

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

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

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

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

#### 6.15. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w 3 kwartale 2024r. nie wystąpiły.

## IV. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 kwartał 2024

### 1. Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2024-09-30	2023-12-31	2023-09-30
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	51 930	60 945	235 319
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0
Inwestycje w jednostki powiązane	22 962 305	27 828 292	26 906 392
Inne aktywa finansowe	123 497 992	106 391 765	104 924 795
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0	0
Pozostałe aktywa trwałe	43 875	74 250	0
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>146 556 102</b>	<b>134 355 252</b>	<b>132 066 506</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>			
Zapasy	8 000	0	354 877
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	708 925	707 826	4 359 358
Należności z tytułu podatku dochodowego	2 703	75 805	0
Inwestycje krótkoterminowe	0	0	0
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	1 691 993	474 639	554 000
Inne aktywa finansowe	0	0	0
Pozostałe aktywa obrotowe	24 232	110 513	126 970
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>2 435 853</b>	<b>1 368 783</b>	<b>5 395 205</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>148 991 956</b>	<b>135 724 035</b>	<b>137 461 711</b>

	2024-09-30	2023-12-31	2023-09-30
<b>Kapitały własne i zobowiązania</b>			
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	81 187 517	79 779 629	85 915 007
<b>Kapitał własny razem</b>	<b>83 523 829</b>	<b>82 115 941</b>	<b>88 251 319</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	54 121 273	46 663 040	29 086 678
	1 099 959	872 183	875 304
<b>Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego</b>			
<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem</b>	<b>55 221 232</b>	<b>47 535 223</b>	<b>29 961 982</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	9 369 596	5 148 818	14 658 424
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	353 206	399 960	4 060 999
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	278 986
<b>Rezerwy krótkoterminowe</b>	<b>524 093</b>	<b>524 093</b>	<b>250 000</b>
<b>Inne zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem</b>	<b>10 246 895</b>	<b>6 072 871</b>	<b>19 248 410</b>
<b>Zobowiązania i rezerwy razem</b>	<b>65 468 127</b>	<b>53 608 094</b>	<b>49 210 392</b>
<b>Zobowiązania i kapitały własne razem</b>	<b>148 991 956</b>	<b>135 724 035</b>	<b>137 461 711</b>



## 2. Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat

	2024-01-01 - 2024-09-30	2024-07-01 - 2024-09-30	2023-01-01 - 2023-09-30	2023-07-01 - 2023-09-30
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	1 889 928	595 231	18 772 816	17 008 412
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	(14 613)	(14 613)	(8 387 351)	(8 373 297)
<b>Zysk (strata) brutto na sprzedaży</b>	1 875 315	580 618	10 385 465	8 635 115
<b>Koszty sprzedaży i reklamy</b>	0	0	(339 273)	(122 992)
<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	(2 660 075)	(800 983)	(3 574 926)	(1 164 733)
<b>Inne przychody</b>	247 604	79 762	565 070	316 975
<b>Inne koszty</b>	(147 111)	(50 334)	(99 575)	(58 597)
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	(684 267)	(190 937)	6 936 762	7 605 768
<b>Przychody finansowe</b>	8 195 344	2 677 342	25 268 243	3 667 282
<b>Koszty finansowe</b>	(5 875 413)	(2 248 888)	(6 557 974)	(1 286 042)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	1 635 665	237 517	25 647 032	9 987 009
<b>Podatek dochodowy</b>	(227 776)	(67 305)	(2 121 634)	(452 220)
<b>Zysk (strata) netto</b>	1 407 889	170 212	23 525 398	9 534 789
<b>Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję</b>	0,60	0,07	10,07	4,08
<b>Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję</b>	0,60	0,07	10,07	4,08

## 3. Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2024-01-01 - 2024-09-30	2024-07-01 - 2024-09-30	2023-01-01 - 2023-09-30	2023-07-01 - 2023-09-30
Zysk (strata) netto	1 407 889	170 212	23 525 398	9 534 789
<b>Inne całkowite dochody razem</b>	0,00	0	0,00	0,00
<b>Całkowity dochód za okres</b>	1 407 889	170 212	23 525 398	9 534 789

#### 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>		1 407 889	1 407 889
<b>w tym</b>			0
<b>Zysk (strata) netto</b>		1 407 889	1 407 889
<b>Inne całkowite dochody razem</b>			0
			0
<b>Stan na 2024-09-30</b>	2 336 312	81 187 517	83 523 829
<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>		23 525 398	23 525 398
<b>w tym</b>			0
<b>Zysk (strata) netto</b>		23 525 398	23 525 398
<b>Inne całkowite dochody razem</b>			0
			0
<b>Stan na 2023-09-30</b>	2 336 312	85 915 007	88 251 319

## 5. Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2024-01-01 - 2024-09-30	2023-01-01 - 2023-09-30
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
Zysk przed opodatkowaniem	1 635 665	25 647 032
Korekty razem	(2 827 382)	(13 110 166)
Amortyzacja	9 015	35 769
Zysk/strata z tytułu odsetek	(2 100 202)	(12 313 791)
Zyski/straty inwestycyjne	0	(6 825 033)
Zmiana stanu rezerw	0	0
Zmiana stanu zapasów	(8 000)	8 005 742
Zmiana stanu należności	(1 100)	(3 910 086)
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	(46 754)	1 077 475
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	0	0
Inne korekty	(680 341)	819 758
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	(1 191 717)	12 536 866
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	73 102	(1 151 442)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(1 118 615)</b>	<b>11 385 424</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	(14 890 000)	(32 474 522)
Odsetki otrzymane	0	0
Dywidendy i udziały w zyskach	4 386 767	51 836 369
Zwroty wkładów i pożyczek udzielonych	0	0
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	0	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(10 503 233)</b>	<b>19 361 847</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	22 100 000	10 615 285
Spłaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(6 110 000)	(36 259 947)
Płatności z tytułu leasingu	0	0
Odsetki zapłacone	(2 608 340)	(5 022 908)
Inne wpływy/wydatki finansowe	0	180 029
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>13 381 660</b>	<b>(30 487 541)</b>

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED RÓŻNICAMI KURSOWYMI	1 759 812	259 730
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	1 759 812	259 730
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	474 639	294 270
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	2 234 451	554 000

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

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

#### JEDNOSTKA DOMINUJĄCA

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

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

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

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

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

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

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd HM Inwest SA. Zarząd wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE obowiązującymi na dzień sprawozdawczy 30 września 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 2023 r., z wyjątkiem zastosowania zmian standardów omówionych 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</p>	1 stycznia 2024 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

powstania zysku lub straty związanej z zachowanym prawem do użytkowania.

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
<b>Zmiany do MSR 7 i MSSF 7</b> , Zmiany dotyczą ujawniania informacji na temat umów finansowania zobowiązań wobec dostawców.	1 stycznia 2024 roku Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Komisja Unii Europejskiej nie opublikowała tej zmiany.	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
<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.	1 stycznia 2025 r.	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

## 6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.09.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
<b>Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych</b>	0	0
<b>Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek</b>	0	0
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

REZERWY	Wartość na 30.09.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 099 959	872 183
Pozostałe rezerwy	524 093	524 093
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	524 093	524 093
<b>Rezerwy na zobowiązania ogółem</b>	<b>1 624 052</b>	<b>1 396 276</b>

AKTYWA NA PODATEK ODROZCZONY	Wartość na 30.09.2024r.	Wartość na 31.12.2023r.
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

	01.01.2024 – 30.09.2024	01.01.2023 – 30.09.2023
Sprzedaż produktów	0	16 100 000
Obsługa biurowo administracyjna	1 880 728	2 634 296
Usługi wynajmu	9 200	38 520
Pozostała sprzedaż	0	0
<b>RAZEM</b>	<b>1 889 928</b>	<b>18 772 816</b>

## 6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w jednostkowym rachunku zysków i strat za okres 01.01.2024 r. – 30.09.2024 r. wynosił 227 776 zł., z czego:

podatek bieżący 0

podatek odroczonego 227 776

## 6.9. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.09.2024r.	Wartość na 31.12.2022r.
1.	Materiały	-	0
2.	Półprodukty i produkty w toku	8 000	0
3.	Produkty gotowe	0	-
4.	Towary	-	-
5.	Zaliczki na dostawy	-	-
	<b>Razem</b>	<b>8 000</b>	<b>0</b>

W 3 kwartale 2024 r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

### 6.10. Inwestycje długoterminowe

Spadek inwestycji długoterminowych spowodowany jest rozwiązaniem spółki JP Development Sp. z o.o. St@rtap Poznań Sp.k.

### 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
3	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
4	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

Istotne zmiany zobowiązań finansowych nie wystąpiły w 3 kwartale 2024r.

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

Pozycja bilansowa	Wartość		Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	bilansowa 30.09.2023	godziwa 30.09.2023		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	104 924 795	104 924 795	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótka i długoterminowe)



Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 359 358	4 359 358	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	554 000	554 000	poziom 2	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	4 060 999	4 060 999	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	43 745 102	43 745 102	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	30.09.2023	30.09.2023		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	104 924 795	104 924 795	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 359 358	4 359 358	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	554 000	554 000	poziom 2	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	4 060 999	4 060 999	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	43 745 102	43 745 102	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

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

W odniesieniu do pozostałych pozycji zobowiązań Zarząd Spółki uznaje, że wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki i nie nastąpiły znaczące zmiany w warunkach gospodarowania, co miałyby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Analogiczne podejście zastosowano do ustalenia wartości godziwej udzielonych pożyczek.

Z uwagi na niską istotność ryzyk Spółka nie stosuje zaawansowanych instrumentów finansowych zabezpieczających. Poniżej opis poszczególnych ryzyk:

#### Ryzyko płynności

Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Zarząd na bieżąco monitoruje dostępność środków pieniężnych oraz istniejące oraz oczekiwane zobowiązania, które wymagać będą uregulowania w określonych przedziałach czasu. Na tej podstawie przygotowywane są prognozy przepływów pieniężnych oraz zapotrzebowanie na środki pieniężne.

W celu zabezpieczenia przed ryzykiem płynności jednostka utrzymuje określone poziomy środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych, a także wykorzystuje możliwości finansowania zewnętrznego.

W ocenie Zarządu ryzyko utraty płynności należy ocenić na dzień bilansowy jako nieznaczne. Poziom kapitału stałego Spółki w stosunku do kapitałów łącznych świadczy o wysokim stopniu stabilności źródeł finansowania.

#### Ryzyko kredytowe

Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko niewywiązania się przez wierzycieli ze swoich zobowiązań i tym samym spowodowanie strat dla Spółki. Z uwagi na charakter prowadzonej działalności (zgodnie z umowami rozliczanie wierzycieli w transzach w trakcie prowadzenia inwestycji deweloperskich), Zarząd ocenia ryzyko kredytowe jako nieznaczne.

#### Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na nieistotne ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na niewielkie zaangażowanie w transakcje walutowe i ponoszenie większości kosztów działalności w walucie krajowej. Ponadto Spółka nie posiadała kredytów ani pożyczek w walucie obcej, w związku z czym ekspozycja na ryzyko związane z walutami nie była istotna.

#### Ryzyko zmiany cen

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

#### Ryzyko stopy procentowej

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

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

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi nie wystąpiły w 3 kwartale 2024r.



29.11.2024r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman

Wiceprezes Zarządu – Piotr Mikosik

Wiceprezes Zarządu – Anna Zawadka