



SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY

zawierający skrócone jednostkowe

sprawozdanie finansowe

HM INWEST S.A.

za 1 kwartał 2023 kończący się 31.03.2023 r.

Spis treści

I. WYBRANE DANE FINANSOWE	4
1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 1 kwartał 2023r.	4
2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 1 kwartał 2023r. .	5
II. PODSTAWOWE INFORMACJE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.	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	11
7. Wpływ sytuacji gospodarczej na bieżącą działalność grupy	13
8. Informacja na temat prognoz wyników finansowych	14
9. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej.....	14
10. Udzielone poręczenia i gwarancje.....	14
11. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	14
12. Istotne transakcje po dniu bilansowym.....	15
12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty 15	
III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 1 KWARTAŁ 2023	16
1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	16
2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat	19
3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów. 20	
4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	20
5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	21
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	23
6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej.....	23
Podstawowym przedmiotem działalności spółek w Grupie jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.	24
6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	24

6.4.	Zasady rachunkowości.....	26
6.5.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	27
6.6.	Zmiany wartości szacunków	28
6.7.	Informacje na temat segmentów działalności	29
6.8.	Informacje na temat przychodów	29
6.9.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	29
6.10.	Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych.....	29
6.11.	Zapasy.....	29
6.12.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	30
6.13.	Zobowiązania finansowe	30
6.14.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9	30
6.15.	Analiza wymagalności zobowiązań finansowych	31
6.16.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	32
IV.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 1 KWARTAŁ 2023.....	33
1.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej	33
2.	Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat.....	35
3.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	35
4.	Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	36
5.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	37
6.	Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego	38
6.1.	Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A.....	38
6.2.	Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	38
6.3.	Zasady rachunkowości.....	39
6.4.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	39
6.5.	Zmiany wartości szacunków	40
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności	41
6.7.	Informacje na temat przychodów	41
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	41
6.9.	Zapasy.....	41
6.10.	Inwestycje długoterminowe.....	42
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	42

6.12.	Zobowiązania finansowe	42
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9	42
6.14.	Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	44

I. WYBRANE DANE FINANSOWE

1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 1 kwartał 2023r.

Wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 31.03.2023	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.03.2023	Stan na 31.12.2022
Aktywa trwałe	4 819 798	27 627 230	1 030 863	5 890 793
Zapasy	188 648 819	247 624 875	40 348 373	52 799 607
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7 402 110	24 586 993	1 583 170	5 242 541
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	36 468 172	10 283 446	7 799 844	2 192 679
Kapitał własny	60 906 027	42 695 053	13 026 634	9 103 617
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	42 040 805	57 211 714	8 991 724	12 198 920
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	141 341 099	216 893 731	30 230 157	46 246 984
Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,6755	4,6899

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2023- 31.03.2023	okres 01.01.2022- 31.03.2022	okres 01.01.2023- 31.03.2023	okres 01.01.2022- 31.03.2022
		Dane przekształcone		Dane przekształcone
Przychody netto ze sprzedaży	84 895 536	10 945 064	18 060 959	2 355 195
Zysk przed opodatkowaniem	8 757 034	(1 626 405)	1 863 001	(349 975)
Zysk netto	18 693 804	(2 606 630)	3 976 982	(560 903)

Kurs PLN/EUR średni za okres
sprawozdawczy

4,6472

4,5721

2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 1 kwartał 2023r.

Wybrane dane z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 31.03.2023	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.03.2023	Stan na 31.12.2022
Aktywa trwałe	98 188 290	129 137 192	21 000 597	27 535 170
Zapasy	8 463 779	8 360 619	1 810 240	1 782 686
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 952 385	449 273	417 578	95 796
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	21 052 844	294 270	4 502 801	62 745
Kapitał własny	69 039 128	64 725 922	14 766 149	13 801 131
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	30 132 430	41 906 494	6 444 750	8 935 477
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	30 240 174	31 649 787	6 467 795	6 748 499
Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,6755	4,6899

Wybrane dane z jednostkowego rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2023- 31.03.2023	okres 01.01.2022- 31.03.2022	okres 01.01.2023- 31.03.2023	okres 01.01.2022- 31.03.2022
Przychody netto ze sprzedaży	848 938	12 039 889	180 606	2 590 783
Zysk przed opodatkowaniem	6 000 370	791 312	1 276 539	170 277
Zysk netto	4 313 206	791 312	917 606	170 277
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,7005	4,6472

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 2023r. kończący się 31.03.2023r., (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 30 maja 2023r.

2. Podstawowe dane jednostki dominującej

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Telefon/fax	22 616 31 94
Adres poczty elektronicznej	biuro@grupainwest.pl
Adres strony internetowej	www.grupainwest.pl
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu Piotr Mikosik - Wiceprezes Zarządu
Rada Nadzorcza	- Urszula Hofman– Przewodniczący Rady - Wojciech Karkosik – Członek Rady - Irmina Kaczmarek – Członek Rady

- Ewa Hofman – Członek Rady
- Aneta Klimek – Członek Rady

3. Przedmiot działalności

HM Inwest S.A. (dalej: Spółka, Emitent) jako firma deweloperska 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. Rozpoczynając inwestycje w tkance miasta, stajemy się odpowiedzialni również za przestrzeń wspólną. Chcemy, aby nasza firma rozwijała się w sposób zrównoważony, świadoma swojego wpływu na otoczenie społeczne i środowiskowe. W efekcie postanowiliśmy zdefiniować odpowiedzialność społeczną HM Inwest, określić naszą mapę interesariuszy, kanon wartości i strategiczne kierunki rozwoju.

Od początku swojej działalności zrealizowaliśmy ponad 70 inwestycji, co przekłada się na ok. 3500 mieszkań.

Spółka prowadzi inwestycje deweloperskie przede wszystkim na rynku warszawskim, poznańskim.

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 kierujemy się przede wszystkim potrzebami Klientów, dlatego stawiamy na przyjazne i funkcjonalne rozwiązania, zapewniające użytkownikom komfort i bezpieczeństwo. Łączenie w projektach tradycji i nowoczesności sprawia, że nasze inwestycje są jedynymi w swoim rodzaju.

Spółka HM Inwest S.A. większość swoich inwestycji realizuje poprzez spółki celowe, które w 100% są własnością Spółki HM Inwest S.A. Taki model funkcjonował przy realizacji inwestycji w Poznaniu i funkcjonuje nadal. Model ten pozwala na łatwiejszy system rozliczeniowy oraz uzyskanie płynności kredytowej dla realizacji procesu budowlanego.

Spółka SQ Developments, S.L. należąca do Grupy Inwest działa na rynku hiszpańskim i realizuje z sukcesem kolejne Inwestycje w miejscowości Vilanova i la Geltru. Pierwsza inwestycja - Oasis, przy Carrer Unio została w całości sprzedana, natomiast w realizacji obecnie jest kolejna Inwestycja „Casernes”, która już dzisiaj cieszy się dużym zainteresowaniem. Rynek nieruchomości w Hiszpanii daje duże możliwości rozwoju całej Grupy Inwest.

Dzięki sprawnie prowadzonej polityce rozwoju, wykwalifikowanej kadrze z wieloletnim doświadczeniem w branży budowlanej, dobrym projektem i kompetentnym wykonawcą, tworzymy firmę stabilną finansowo, o rzetelnej i ugruntowanej pozycji na polskim rynku. Jesteśmy dynamicznym deweloperem o stale rosnącym potencjale, z jasno określonymi perspektywami rozwoju. Nasze inwestycje realizowane są terminowo i zgodnie z zasadami

sztuki budowlanej. Budynek charakteryzuje ciekawa i nowoczesna architektura, którą cechuje optymalizacja rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych.

Prowadzona działalność operacyjna cechuje się długim cyklem operacyjnym – od momentu pozyskania gruntu (lub prawa wieczystego użytkowania gruntu) do momentu sprzedaży ukończonych mieszkań i lokali mogą upłynąć nawet dwa okresy sprawozdawcze. W związku z tym, wyniki finansowe jednostki mogą podlegać wahaniom wynikającym z różnych faz prowadzonych inwestycji.

4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest

W skład Grupy kapitałowej HM Inwest S.A. (dalej: Grupa) na dzień 31.03.2023r. 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 31.03.2023 r.

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000663975; NIP : 7010667318; REGON : 366589466

Wartość wkładu: 4.950,00 zł

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

JP Development Sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000582412; NIP : 1132897128; REGON : 362812000

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508

Wartość wkładu: 4.860.686,94 zł

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

HM PROJECT sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

HM Construction sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000738003; REGON: 380731611, NIP: 7010831775

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729111; NIP : 7010820240; REGON : 380051224

Wartość wkładu: 4.243.697,73

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

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000587100; NIP : 1132898613; REGON : 363049887

Wartość wkładu: 5.760.936,89 zł

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

Osiedle Wiklinowa Sp. z o. o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000868423; NIP: 525842327; REGON: 387521360

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

Osiedle Wieniawa Sp. z o. o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000741551; NIP: 5252758868; REGON: 380916925

Wartość wkładu: 50.000,00 zł

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

Osiedle Botaniczne Sp. z o. o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000893222; NIP: 5252857369; REGON: 388627511

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

Biedrusko Inwest Sp. z o.o. (dawniej: Osiedle Leśne Warszawa Sp. z o. o.)

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000886415; NIP: 7011022977; REGON: 388331236

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

Nowa Łacina 6 Sp. z o. o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000582522; NIP: 1132897111; REGON: 362815109

Wartość wkładu: 11.791.000,00 zł

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

Jasielska Inwest Sp. z o. o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

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

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.

Bassa Rodona, 6

Sitges (08870)

NIF B67213645

Kapitał: 50.000,00 EUR

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

St@rtAp Wisła Sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS : 0000688294; NIP: 7010707727; REGON: 367949240

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

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.	1 058 316	45,30 %	45,30%
2	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	1 163 576	49,80%	49,80%
3	Pozostali	114 597	4,90%	4,90%
	Łącznie	2 336 312	100%	100%

Spółka nie posiada informacji o posiadaniu akcji Spółki przez pozostałych członków Rady Nadzorczej. W okresie od 1 stycznia do dnia przekazania Raportu zmienił się stan posiadania akcji akcjonariusza – HM Holding Sp. z o.o.

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 2023 r. i za 1 kwartał 2022 r. są następujące:

	Za 1 kwartał 2023r. kończący się 31.03.2023	Za 1 kwartał 2022r. kończący się 31.03.2022
Skonsolidowany zysk (strata) netto	18 693 804	(2 606 630)
Skonsolidowany całkowity dochód	18 693 804	(2 606 630)
Jednostkowy zysk (strata) netto	4 313 206	791 312
Jednostkowy całkowity dochód	4 313 206	791 312

W dniu 13.01.2023 r. spółka zależna HM Inwest S.A. Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntową położoną w Warszawie, Dzielnica Białołęka przy ul. Wiklinowej wraz z prawami autorskimi do dokumentacji projektowej oraz prawami do wydanej dla nieruchomości decyzji pozwolenia na budowę za łączną cenę 13.000.000 zł netto.

W dniu 13.01.2023 r. Zarząd spółki zależnej HM Inwest S.A. Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o. podjął w sprawie wcześniejszego wykupu obligacji serii A oraz uchwałę w sprawie wcześniejszego wykupu obligacji serii B. Kwota na jedną Obligację w jakiej obligacje podlegają spłacie w wyniku realizacji ww. opcji stanowi sumę wartości nominalnej jednej Obligacji, tj. 1.000 (słownie: jeden tysiąc złotych) PLN oraz kupon za 5 okres odsetkowy w wysokości 29,67 (słownie: dwadzieścia dziewięć złotych i sześćdziesiąt siedem groszy) PLN na jedną Obligację.

W dniu 14.02.2023 r. spółka zależna HM INWEST S.A. Osiedle Wieniawa Sp. z o. o. zawarła umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntową położoną w Warszawie, Dzielnica Ursus przy ul. Leszczyńskiego za łączną cenę netto 4.200.000,00

W dniu 28.02.2023 r. HM Inwest S.A. podpisał Przyrzeczoną Umowę Sprzedaży Udziałów HM Factory Sp. z o.o. dotyczącą sprzedaży na rzecz Lafarge Cement S.A. z siedzibą w Małgoszcu 94% udziałów w kapitale zakładowym HM Factory Sp. z o.o., tj. wszystkie udziały posiadane przez HM Inwest S.A. w kapitale zakładowym HM Factory Sp. z o.o. (dalej jako „Umowa Sprzedaży Udziałów”). Umowa Sprzedaży Udziałów została zawarta w wykonaniu Przedwstępnej Umowy Sprzedaży Udziałów z dnia 29.11.2022 r. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży udziałów uzależnione było od spełnienia się warunków zawieszających i realizacji zobowiązań Sprzedających, w tym w szczególności w postaci uzyskania zgody antymonopolowej rozumianej jako wydanie przez Prezesa UOKiK, w drodze decyzji, bezwarunkowej zgody na dokonanie Koncentracji polegającej na przejęciu przez

Kupującego kontroli nad Spółką, zgodnie z przepisami Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów. Rozliczona na dzień 31.03.2023r. Cena Sprzedaży Udziałów wynosi 17 671 801 zł.

W związku z tą transakcją Grupa Kapitałowa HM Inwest S.A. w roku 2023 nie będzie wykazywała segmentu „Działalność produkcyjna”.

W dniu 30.03.2023 r. przez spółkę zależną St@rtap Wiśła Sp. z o.o. podpisano umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Wiśle wraz z prawami autorskimi do dokumentacji projektowej oraz prawami do wydanej dla nieruchomości decyzji pozwolenia na budowę za łączną cenę 10.700.000 zł netto.

W dniu 07.03.2023 roku Spółka Nowa Łacina 6 Sp. z o.o. otrzymała zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu wobec zawiadomienia o zakończeniu budowy przy ul. Niemena 6 w Poznaniu, tym samym budynek został oddany do użytkowania.

W dniu 24.02.2023 r. spółka hiszpańska SQD podpisała umowę o generalne wykonawstwo na realizację inwestycji Vilanova i la Geltru Avenida Torre de Valles z firmą Irecons Obras y Servicios S.L. Maksymalna wartość umowy to 2.987.079,37 euro netto, która to wartość może ulec obniżeniu w przypadku wprowadzenia rozwiązań optymalizacyjnych przez generalnego wykonawcę inwestycji. Budowa rozpoczęła się w maju 2023 r.

W marcu 2023 rozpoczęto podpisywanie aktów przenoszących własność w zakończonej inwestycji Vilanova i la Geltru Carrer de la Unio. Wszystkie lokale w inwestycji zostały sprzedane. Zakończenie podpisywania aktów przenoszących własność oraz rozliczenie inwestycji jest zaplanowane do końca 2 kwartału 2023r.

7. Wpływ sytuacji gospodarczej na bieżącą działalność grupy

W I kwartale 2023 roku wszystkie inwestycje w Grupie realizowane były zgodnie z harmonogramem. Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych poprawia się, co jest wynikiem zakończenia podnoszenia stóp procentowych przez Narodowy Bank Polski, jak również, złagodzeniem przez Komisję Nadzoru Finansowego rekomendacji dotyczącej obliczania zdolności kredytowej dla klientów indywidualnych. Perspektywa wprowadzenia rządowego programu Bezpieczny kredyt 2%, który ma wesprzeć nabywców pierwszych mieszkań wpływa na zwiększenie zainteresowania przez nabywców.

W lutym 2022 r. dokonano rosyjskiej inwazji na Ukrainę, co doprowadziło do zaburzenia gospodarki w całym regionie. Spółka HM Inwest S.A. i podmioty zależne prowadzą działalność na terenie Polski oraz Hiszpanii. Zdaniem Zarządu wpływ wojny wywołanej przez Rosję

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

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 2023r. 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 250.000.

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 2023 roku. Inne transakcje z podmiotami powiązanymi opisano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

12. Istotne transakcje po dniu bilansowym

Spółka zależna Jasielska Inwest Sp. z o.o. podpisała w dniu 24.05.2023 r. umowę kredytu z Bankiem Nowym S.A.

Kwota kredytu to 75.160.000,00 zł z przeznaczeniem na:

- a) finansowanie do kwoty 39.457.911,74 zł, kosztów netto zadania inwestycyjnego, polegającego na budowie części nadziemnej budynku B o funkcjach mieszkalnej wielorodzinnej i usługowej w tym sześciokondygnacyjnego segmentu nr 1 o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej i dwukondygnacyjnego segmentu nr 2 o funkcji usługowej oraz budowie dwukondygnacyjnego garażu podziemnego budynku B, zagospodarowaniem terenu oraz zewnętrzną i wewnętrzną infrastrukturą techniczną (na działkach 2/21, 2/24, 3/17, 3/18 ark. 10 obręb Golęcín położonych w Poznaniu przy ul. Jasielskiej, kod pocztowy: 60 - 476), realizowanego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie zespołu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami, dwukondygnacyjnymi garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu oraz zewnętrzną i wewnętrzną infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ul. Jasielskiej 8c w Poznaniu (dz. nr 1/5 ark. 11, obręb Golęcín, dz. nr 2/9, 2/21, 2/22, 2/23, 2/24, 3/17, 3/18 ark. 10 obręb Golęcín);
- b) refinansowanie w kwocie 16.992.000,00 zł, poprzez spłatę kredytu udzielonego przez Bank na podstawie umowy kredytu nr 200001313 z dnia 20 maja 2022 r., części ceny netto oraz kosztów nabycia gruntu.
- c) w pozostałym zakresie na pozostałe koszty działalności kredytobiorcy.

Okres kredytowania to 24.05.2023 r. do 24 listopada 2025 r.

Na inwestycji przy ulicy Jasielskiej zakończono proces rozbiórki i rozpoczęto proces budowy i sprzedaży lokali w inwestycji.

W maju 2023 roku spółka zależna Nowa Łacina 6 Sp. z o.o. rozpoczęła podpisywanie aktów przenoszących własność lokali przy ul. Niemena 6 w Poznaniu.

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

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

III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 1 KWARTAŁ 2023

1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2023-03-31	2022-12-31	2022-03-31
AKTYWA TRWAŁE			
Wartość firmy	4 371 622	4 371 622	2 532 193
Wartości niematerialne i prawne	-	60 787	1 345
Rzeczowe aktywa trwałe	431 400	22 747 946	24 105 989
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	-	-	5 000
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	606	389 178	572 761
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	614 948
Rozliczenia międzyokresowe	16 170	57 697	3 321 417
Aktywa trwałe razem	4 819 798	27 627 230	31 153 653
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	188 648 819	247 624 875	152 259 308
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7 402 110	24 586 993	28 050 987
Należności z tytułu podatku dochodowego	42 559	10 732	604 001
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	7 152 440	6 662 671	4 588 197
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	36 468 172	10 283 446	12 902 185
Inwestycje finansowe	4 551	4 551	3 054 384
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	239 718 651	289 173 268	201 459 062
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	-
Aktywa obrotowe razem	239 718 651	289 173 268	201 459 062
Aktywa razem	244 538 449	316 800 498	232 612 715

	2023-03-31	2022-12-31	2022-03-31
Kapitały własne i zobowiązania			
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	58 721 479	39 994 885	40 856 822
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	(99 608)	6 808	15 585
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem	60 958 183	42 338 005	43 208 719
Udziały niekontrolujące	(52 156)	357 048	139 412
Kapitał własny razem	60 906 027	42 695 053	43 348 130
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	42 040 805	57 211 714	105 905 733
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	250 518	-	-
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	42 291 323	57 211 714	105 905 733
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	51 843 571	85 860 053	22 886 825

Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	67 478 872	101 479 836	40 587 937
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	20 777 827	28 080 444	19 625 577
Zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego	990 829	1 223 398	8 513
Rezerwy krótkoterminowe	250 000	250 000	250 000
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	141 341 099	216 893 731	83 358 852
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	-
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	141 341 099	216 893 731	83 358 852
Zobowiązania i rezerwy razem	183 632 422	274 105 445	189 264 585
Zobowiązania i kapitały własne razem	244 538 449	316 800 498	232 612 715

2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat

Działalność kontynuowana	2023-01-01 – 2023-03-31	Dane przekształcone 2022-01-01 – 2022-03-31
Przychody ze sprzedaży	84 895 536	10 945 064
Koszt własny sprzedaży	(72 285 833)	(6 057 846)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	12 609 703	4 887 218
Koszty sprzedaży i reklamy	(1 392 166)	(1 112 203)
Koszty ogólnego zarządu	(1 429 925)	(3 138 605)
Inne przychody	178 844	7 493
Inne koszty	(87 615)	(512 862)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 878 841	131 041
Przychody finansowe	2 007 792	245 374
Koszty finansowe	(3 129 599)	(2 002 820)
Zysk przed opodatkowaniem	8 757 034	(1 626 405)
Podatek dochodowy (działalność kontynuowana)	(2 041 398)	(928)
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	6 715 636	(1 627 333)
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	11 978 168	(979 298)
Zysk (strata) netto	18 693 804	(2 606 630)
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:		
właścicieli jednostki dominującej	18 726 594	(2 468 257)
udziałów niekontrolujących	(32 789)	(138 374)
Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję	8,03	(1,06)
Z działalności kontynuowanej	2,89	(0,64)
Z działalności zaniechanej	5,13	(0,42)
Rozwodniony skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję	8,03	(1,06)
Z działalności kontynuowanej	2,89	(0,64)
Z działalności zaniechanej	5,13	(0,42)

3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2023-01-01 – 2023-03-31	2022-01-01 – 2022-03-31
Zysk (strata) netto	18 693 804	(2 606 630)
Inne całkowite dochody, które będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego	(152 024)	5 781
Różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	(152 024)	5 781
Inne całkowite dochody razem	(152 024)	5 781
Całkowity dochód za okres	18 541 780	(2 600 850)
Całkowite dochody przyporządkowane do:		
właścicieli jednostki dominującej	18 620 177	(2 464 210)
udziałów niekontrolujących	(78 397)	(136 640)

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 2023-01-01	2 336 312	39 994 885	6 809	42 338 006	357 048	42 695 054
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości						
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				-		-
Stan na 2023-01-01 po korektach	2 336 312	39 994 885	6 809	42 338 006	357 048	42 695 054
Całkowity dochód za okres		18 726 594	(106 417)	18 620 177	(78 397)	18 541 780
w tym						0
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)
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych				0	(330 807)	(330 807)
Zmiany w grupie kapitałowej	-	18 726 594	(106 417)	18 620 177	(409 204)	18 210 972
Stan na 2023-03-31	2 336 312	58 721 479	(99 608)	60 958 183	(52 156)	60 906 027
Stan na 2022-01-01	2 336 312	43 325 078	11 539	45 672 929	276 051	45 948 980
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości						
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				-		-
Stan na 2022-01-01 po korektach	2 336 312	43 325 078	11 539	45 672 929	276 051	45 948 980
Całkowity dochód za okres		(2 468 257)	4 047	(2 464 210)	(136 640)	(2 600 850)
w tym						-
Zysk (strata) netto		(2 468 257)		(2 468 257)	(138 374)	(2 606 631)
Inne całkowite dochody razem			4 047	4 047	1 734	5 781
Zmiany w grupie kapitałowej						-
Zmiany kapitału własnego w okresie	2 336 312	(2 468 257)	4 047	(2 464 210)	(136 640)	(2 600 850)
Stan na 2022-03-31	2 336 312	40 856 822	15 586	43 208 720	139 411	43 348 130

5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2023.01.01 - 2023.03-31	2022.01.01 - 2022-03-31
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	22 031 959	(2 605 702)
Korekty razem	23 833 868	(21 182 551)
Amortyzacja	18 113	558 116
Przychody/koszty z tytułu odsetek	398 373	2 094 047

Zyski/straty inwestycyjne	(13 274 925)	172 850
Zmiana stanu rezerw	250 518	-
Zmiana stanu zapasów	58 976 056	(25 961 491)
Zmiana stanu należności	17 216 710	(2 011 141)
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	(49 382 914)	6 185 755
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	(489 769)	(1 278 544)
Inne korekty	10 121 706	(942 143)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	45 865 827	(23 788 253)
Podatek dochodowy zapłacony	(3 038 849)	(165 606)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	42 826 978	(23 953 859)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(2 111)	(842 482)
Spłata pożyczek	-	-
Pożyczki udzielone	-	(6 672)
Odsetki otrzymane	-	-
Sprzedaż jednostki zależnej	11 946 235	
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	158 226	450 000
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	12 102 350	(399 154)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	1 677 212	35 606 712
Spłaty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(28 469 803)	(10 375 731)
Wykup udziałów mniejszości	-	-
Płatności z tytułu leasingu	-	-
Odsetki zapłacone	(1 772 012)	(1 911 889)
Inne wpływy/wydatki finansowe	(180 000)	(182 098)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(28 744 603)	23 136 994
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED RÓŻNICAMI KURSOWYMI	26 184 725	(1 216 020)
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	755	(34 937)
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	26 185 480	(1 250 956)
ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA POCZĄTEK OKRESU	10 283 446	7 544 763
ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY NA KONIEC OKRESU	36 468 172	14 153 142

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

6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej

JEDNOSTKA DOMINUJACA

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu 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 31.03.2023r prezentuje poniższa tabela:

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

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

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

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 31.03.2023 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. Działalność zaniechana

W dniu 28.02.2023 r. HM Inwest S.A. podpisał Przyrzeczoną Umowę Sprzedaży Udziałów HM Factory Sp. z o.o. dotyczącą sprzedaży na rzecz Lafarge Cement S.A. z siedzibą w Małgoszcu 94% udziałów w kapitale zakładowym HM Factory Sp. z o.o., tj. wszystkich udziałów posiadanych przez HM Inwest S.A. w kapitale zakładowym HM Factory Sp. z o.o. (dalej jako „Umowa Sprzedaży Udziałów”).

W momencie sprzedaży udziałów aktywa netto HM Factory wynosiły 6 421 457,88 zł (na 31.12.2022 r. aktywa netto tego podmiotu wynosiły 6 867 484,89 zł).

Na moment sprzedaży udziałów strata HM Factory sp. z o.o. wynosiła (-)446 027,01 zł, na co składały się:

Przychody operacyjne w kwocie 5 477 049,53 zł,
Koszty operacyjne w kwocie (-) 4 886 508,25 zł,
Koszty ogólnego zarządu w kwocie w kwocie (-) 485 460,91 zł,
Pozostałe przychody operacyjne w kwocie 695,14 zł,
Pozostałe koszty operacyjne w kwocie (-) 23 679,58 zł,
Przychody finansowe w kwocie 20 283,95 zł,
Koszty finansowe w kwocie (-) 548 406,89 zł,
Podatek dochodowy w kwocie 0 zł.

W związku ze sprzedażą udziałów HM Inwest SA rozpoznała utratę kontroli nad sprzedaną jednostką zależną, w związku z czym wprowadzono odpowiednie korekty konsolidacyjne dotyczące tego zagadnienia (m.in. rozliczono udziały niekontrolujące znajdujące się w tym podmiocie). Dodatkowo, w związku z faktem, że działalność HM Factory sp. z o.o. stanowiła znaczącą część działalności stanowiący osobny segment działalności („Działalność produkcyjna”), w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej HM Inwest SA wyodrębniono działalność zaniechaną.

Zysk z działalności zaniechanej w kwocie 11 978 168 zł obejmuje stratę netto zbytej jednostki zależnej (uwzględniający jej przychody i koszty wygenerowane od początku roku obrotowego do dnia sprzedaży), zysk ze zbycia jej aktywów netto oraz odpowiednie korekty konsolidacyjne.

Zgodnie z wymaganiami MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana” HM Inwest SA przekształciła również dane porównawcze prezentowane za porównywalny okres w rachunku zysków i strat wyodrębniając stratę netto jednostki zależnej (tworzoną przez jej przychody, koszty, zyski i straty) jako działalność zaniechaną.

Z poszczególnych pozycji rachunku zysków i strat wyodrębniono następujące elementy, które zostały wykazane w ramach straty działalności zaniechanej w kwocie (-) 979 297,84 zł:

Przychody operacyjne (przychody ze sprzedaży produktów, usług i towarów) w kwocie 12 183 966,53

Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów w kwocie (-) 12 303 813,90

Koszty ogólnego zarządu w kwocie (-) 485 747,39

Pozostałe przychody operacyjne w kwocie 200 637,44

Pozostałe koszty operacyjne w kwocie (-) 0,01

Przychody finansowe w kwocie 33 272,59 zł

Koszty finansowe w kwocie (-) 607 613,10

Podatek dochodowy w kwocie 0,00

6.4. Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. z wyjątkiem wyszczególnionych zmian wskazanych w punkcie 6.4 obowiązujących na dzień sprawozdawczy.

6.5. 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
MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości , zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów Zmiana dotyczy wprowadzenia definicji wartości szacunkowych.	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych Zmiana w MSR 1 związana z ujawnianiem informacji. W standardzie zastąpiono wymóg ujawniania przez jednostki „znaczących” zasad rachunkowości wymogiem ujawniania „istotnych” zasad rachunkowości.	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy - podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji. W MSR 12 wprowadzono wymóg ujęcia w sprawozdaniu finansowym aktywów i zobowiązań z podatku dochodowego odroczonego także w przypadku transakcji innych niż połączenia jednostek gospodarczych, które w momencie początkowego ujęcia generują dodatnie i ujemne różnice przejściowe o identycznej wartości.	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe - wprowadzenie standardu regulującego umowy ubezpieczeniowe.	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 17 i MSSF 9 , Odroczenie stosowania oraz wyłączenie z zakresu niektórych produktów	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 17 oraz MSSF 9 -Dane porównawcze (zmiany związane z prezentacją danych porównawczych przy pierwszym zastosowaniu MSSF 17 i MSSF 9)	1 stycznia 2023 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
Zmiany do MSR 1 , Klasyfikacja zobowiązań na krótko- i długoterminowe Zmiany do MSR 1 mają wpływ na wymogi dotyczące prezentacji zobowiązań w sprawozdaniu finansowym.	1 stycznia 2024 roku	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 16 Leasing 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.	1 stycznia 2024 roku	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

6.6. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 31.03.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	338 382	954 246
Razem	338 382	954 246

REZERWY	Wartość na 31.03.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	250 518	1 603 867
Pozostałe rezerwy	250 000	250 000
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	250 000	250 000
Rezerwy na zobowiązania ogółem	500 518	1 853 867

AKTYWO NA PODATEK ODRO CZONY	Wartość na 31.03.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	606	1 669 279

6.7. Informacje na temat segmentów działalności

W związku z opisaną w nocie 6.4 sprzedażą udziałów w HM Factory Spz.o.o. od I kwartału 2023 nie jest już wykazywana działalność produkcyjna. Działalność budowlana świadczona jest wyłącznie w ramach podmiotów z Grupy Kapitałowej. W związku z tym od I kwartału 2023r. Grupa kapitałowa wykazuje tylko działalność deweloperską.

6.8. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	1.01.2023-31.03.2023	1.01.2022-31.03.2022
Sprzedaż produktów, materiałów, towarów w tym:	84 895 536	10 945 064
Nieruchomości	84 895 536	10 945 064

6.9. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za okres 1.01.2023 r. – 31.03.2023 r. wyniósł 2 041 398 zł, na co składa się:
 podatek dochodowy bieżący w wysokości 1 505 676 zł.
 podatek dochodowy odroczony w wysokości 535 722 zł.

6.10. Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych

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

6.11. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.03.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
1.	Materiały	-	1 837 630
2.	Półprodukty i produkty w toku	144 427 843	148 744 846
3.	Produkty gotowe	43 616 971	2 982 619
4.	Towary	0	0
5.	Zaliczki na dostawy	604 005	1 694 214
	Razem	188 648 819	152 259 308

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

6.12. Istotne gwarancje i poręczenia

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

6.13. Zobowiązania finansowe

Spadek zobowiązań finansowych w I Kwartale 2023r. wynika z wyłączenia z konsolidacji spółki HM factory Sp. z o.o., wcześniejszej spłaty obligacji przez Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o., zmniejszenia salda kredytu deweloperskiego w spółce Nowa Łacina Sp.zo.o. oraz zmniejszenia sald kredytów w Millennium Bank i Velo Bank w spółce HM Inwest S.A.

W grupie nie były zaciągane nowe zobowiązania finansowe.

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

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	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

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.03.2022	31.03.2022		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	20 679 389	20 679 389	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	3 717 078	3 717 078	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	17 278 046	17 278 046	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	18 399 477	18 399 477	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	87 944 896	87 944 896	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

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

W odniesieniu do pozostałych pozycji zobowiązań Zarząd Spółki uznaje, że wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki i nie nastąpiły znaczące zmiany w warunkach gospodarowania, co miałyby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Analogiczne podejście zastosowano do ustalenia wartości godziwej udzielonych pożyczek. Znacząca część pożyczek udzielonych oraz zaciągniętych zobowiązań oprocentowana jest według zmiennej stopy procentowej. Oznacza to, że wzrost referencyjnych stóp procentowych (np. WIBOR) spowoduje równoczesną zmianę dwóch elementów wykorzystywanych do szacowania wartości godziwej – rynkowej stopy procentowej oraz przepływów pieniężnych oczekiwanych z danej pozycji. W konsekwencji tego wyższe przepływy wynikające z pożyczek (lub wymagane do zapłaty z tytułu kredytów) zostaną zdyskontowane wyższymi stopami procentowymi. W ocenie kierownictwa jednostki wzrost referencyjnych stóp procentowych będzie miał zatem ograniczony wpływ na ustalenie wartości godziwej, przy założonym niezmiennym poziomie ryzyka kredytowego.

6.15. Analiza wymagalności zobowiązań finansowych

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

Pozycja	Niezdykontowane przepływy do zapłaty w ciągu 1 roku od dnia bilansowego	Niezdykontowane przepływy do zapłaty w okresie od 1 roku do 3 lat od dnia bilansowego	Niezdykontowane przepływy do zapłaty w okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	51 843 571	42 040 805	-

Zobowiązania z tytułu
dostaw i usług oraz
pozostałe zobowiązania
finansowe

20 777 827

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

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

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

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

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

6.16. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w 1 kwartale 2023r. nie wystąpiły.

IV. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 1 KWARTAŁ 2023

1. Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2023-03-31	2022-12-31	2022-03-31
AKTYWA TRWAŁE			
Rzeczowe aktywa trwałe	259 164	271 087	306 856
Nieruchomości inwestycyjne	0	0	0
Inwestycje w jednostki powiązane	26 898 242	37 729 650	36 220 175
Inne aktywa finansowe	71 030 883	90 851 250	70 377 720
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	285 204	0
Pozostałe aktywa trwałe	0	0	3 021 141
Aktywa trwałe razem	98 188 290	129 137 192	109 925 893
AKTYWA OBROTOWE		8 360 619	
Zapasy	8 463 779		3 714 602
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 952 385	449 273	18 351 078
Należności z tytułu podatku dochodowego	0	10 732	10 732
Inwestycje krótkoterminowe	4 551	4 551	5 445 546
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	21 052 844	294 270	748 744
Inne aktywa finansowe	0	0	0
Pozostałe aktywa obrotowe	400	25 566	0
Aktywa obrotowe razem	31 473 960	9 145 011	28 270 703
Aktywa razem	129 662 250	138 282 203	138 196 595

	2023-03-31	2022-12-31	2022-03-31
Kapitały własne i zobowiązania			
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	66 702 816	62 389 610	57 945 308
Kapitał własny razem	69 039 128	64 725 922	60 281 620
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	30 132 430	41 906 494	61 240 992
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	250 518	0	118 843
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	30 382 948	41 906 494	61 359 835
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	24 504 742	26 536 263	15 000 000
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	231 407	231 407	231 407
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	5 125 346	4 632 117	1 023 425
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	128 678	0	0
Rezerwy krótkoterminowe	250 000	250 000	250 000
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	0	50 308
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	30 240 174	31 649 787	16 555 141
Zobowiązania i rezerwy razem	60 623 122	73 556 282	77 914 976
Zobowiązania i kapitały własne razem	129 662 250	138 282 203	138 196 595

2. Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat

	2023.01.01 -2023.03.31	2022.01.01 -2022.03.31
Przychody ze sprzedaży	848 938	12 039 889
Koszt własny sprzedaży	(14 054)	(9 053 932)
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	834 884	2 985 957
Koszty sprzedaży i reklamy	(99 560)	(271 386)
Koszty ogólnego zarządu	(916 247)	(1 133 428)
Inne przychody	118 909	65 553
Inne koszty	(11 394)	(8 309)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(73 408)	1 638 387
Przychody finansowe	8 835 199	1 079 218
Koszty finansowe	(2 761 420)	(1 926 292)
Zysk przed opodatkowaniem	6 000 370	791 312
Podatek dochodowy	(1 687 164)	0
Zysk (strata) netto	4 313 206	791 312
Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	1,85	0,34
Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	1,85	0,34

3. Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2023.01.01 -2023.03.31	2022.01.01-2022.03.31
Zysk (strata) netto	4 313 206	791 312
Inne całkowite dochody razem	0	0
Całkowity dochód za okres	4 313 206	791 312

4. Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 2023-01-01	2 336 312	62 389 610	64 725 922
Stan na 2023-01-01 po korektach	2 336 312	62 389 610	64 725 922
Całkowity dochód za okres		4 313 206	4 313 206
w tym			
Zysk (strata) netto		4 313 206	4 313 206
Inne całkowite dochody razem			
Stan na 2023-03-31	2 336 312	66 702 816	69 039 128
Stan na 2022-01-01	2 336 312	57 153 995	59 490 307
Stan na 2022-01-01 po korektach	2 336 312	57 153 995	59 490 307
Całkowity dochód za okres		791 312	791 312
w tym			
Zysk (strata) netto		791 312	791 312
Inne całkowite dochody razem			
Stan na 2022-03-31	2 336 312	57 945 308	60 281 620

5. Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2023-01-01 - 2023-03-31	2022-01-01 - 2022-03-31
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	6 000 370	791 312
Korekty razem	(5 410 937)	(1 058 181)
Amortyzacja	11 923	11 923
Zysk/strata z tytułu odsetek	187 649	1 092 565
Zyski/straty inwestycyjne	(6 825 033)	0
Zmiana stanu rezerw	0	0
Zmiana stanu zapasów	(103 161)	8 600 368
Zmiana stanu należności	(1 503 112)	55 008
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	2 373 229	(11 419 614)
Zmiana stanu środków na rachunkach powierniczych	0	841 413
Inne korekty	447 568	(239 843)
Środki pieniężne wygenerowane z działalności operacyjnej, przed uwzględnieniem podatku dochodowego	589 433	(264 868)
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	(1 012 032)	(158 021)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(422 599)	(424 889)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
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	(122 000)	(21 034 192)
Odsetki otrzymane	0	0
Dywidendy i udziały w zyskach	37 385 895	0
Zwroty wkładów i pożyczek udzielonych	0	0
Inne wpływy/wydatki inwestycyjne	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	37 263 895	(21 034 192)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych	1 677 212	21 141 684
Spląty pożyczek, kredytów i wykup dłużnych papierów wartościowych	(16 093 316)	0
Płatności z tytułu leasingu	0	0
Odsetki zapłacone	(1 666 619)	(1 092 565)
Inne wpływy/wydatki finansowe	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(16 082 722)	20 049 120

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM PRZED ROŻNICAMI KURSOWYMI		(1 409 962)
	20 758 574	
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	-34 937
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	20 758 574	(1 444 898)
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	294 270	2 158 706
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	21 052 844	748 744

6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

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

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00 zł
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu 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 2023 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 2022r., 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
MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości , zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów Zmiana dotyczy wprowadzenia definicji wartości szacunkowych.	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych Zmiana w MSR 1 związana z ujawnianiem informacji. W standardzie zastąpiono wymóg ujawniania przez jednostki „znaczących” zasad rachunkowości wymogiem ujawniania „istotnych” zasad rachunkowości.	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy - podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji. W MSR 12 wprowadzono wymóg ujęcia w sprawozdaniu finansowym aktywów i zobowiązań z podatku dochodowego odroczonego także w przypadku transakcji innych niż połączenia jednostek gospodarczych, które w momencie początkowego ujęcia generują dodatnie i ujemne różnice przejściowe o identycznej wartości.	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe - wprowadzenie standardu regulującego umowy ubezpieczeniowe.	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 17 i MSSF 9 , Odroczenie stosowania oraz wyłączenie z zakresu niektórych produktów	1 stycznia 2023 roku	Brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 17 oraz MSSF 9 -Dane porównawcze (zmiany związane z prezentacją danych porównawczych przy pierwszym zastosowaniu MSSF 17 i MSSF 9)	1 stycznia 2023 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
Zmiany do MSR 1 , Klasyfikacja zobowiązań na krótko- i długoterminowe Zmiany do MSR 1 mają wpływ na wymogi dotyczące prezentacji zobowiązań w sprawozdaniu finansowym.	1 stycznia 2024 roku	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe
Zmiany do MSSF 16 Leasing 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.	1 stycznia 2024 roku	Przewidywany brak wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe

6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 31.03.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0	0
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	338 382	954 246
Razem	338 382	954 246

REZERWY	Wartość na 31.03.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	250 518	0
Pozostałe rezerwy	250 000	250 000
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	250 000	250 000
Rezerwy na zobowiązania ogółem	500 518	250 000

AKTYWO NA PODATEK ODROZONY	Wartość na 31.03.2023r.	Wartość na 31.12.2022r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	08	285 204

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

	1.01.2023-31.03.2023	1.01.2022-31.03.2022
Sprzedaż produktów	0	11 003 081
Obsługa biurowo administracyjna	825 868	1 019 403
Usługi wynajmu	23 070	11 382
Pozostała sprzedaż	0	6 023
RAZEM	848 938	12 039 889

6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w jednostkowym rachunku zysków i strat za okres 1.01.2023 r. – 31.03.2023 r. wynosił 1 687 164 zł.z czego:

podatek bieżący 1 151 442

podatek odroczony 535 722

6.9. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.03.2023r.	Wartość na 31.03.2022r.
1.	Materiały	0	0
2.	Półprodukty i produkty w toku	8 463 779	9 877 157

3.	Produkty gotowe	0	2 137 446
4.	Towary	0	0
5.	Zaliczki na dostawy	0	0
	Razem	8 463 779	12 014 602

W 1 kwartale 2023r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

6.10. Inwestycje długoterminowe

Spadek inwestycji długoterminowych spowodowany jest sprzedażą udziałów w spółce zależnej HM Factory Sp. z o.o.

6.11. Istotne gwarancje i poręczenia

WYKAZ PORĘCZEŃ							
Lp.	Kto Poręcza	Komu Poręcza	Wierzyciel	przedmiot poręczenia	kwota poręczenia	Data udzielenia poręczenia	Data ważności poręczenia
1	HM Inwest	JP 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

Spadek zobowiązań finansowych wynika ze spłaty kolejnych rat kredytów.

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 31.03.2023	godziwa 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

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.03.2022	31.03.2022		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	72 168 882	72 168 882	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 051 078	10 051 078	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone pozostałe	3 654 384	3 654 384	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	748 744	748 744	poziom 2	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	1 023 425	1 023 425	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	76 240 992	76 240 992	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 w 1 kwartale 2023r. nie wystąpiły.

Data sporządzenia: 30.05.2023r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman