



SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY

zawierający skrócone jednostkowe

sprawozdanie finansowe

HM INWEST S.A.

za 3 kwartał 2020 kończący się 30.09.2020 r.

Spis treści

I. WYBRANE DANE FINANSOWE	4
1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2020r.	4
2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2020r. .	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	10
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. Informacja na temat prognoz wyników finansowych	14
8. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej.....	14
9. Udzielone poręczenia i gwarancje.....	14
10. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	14
11. 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 3 KWARTAŁ 2020	16
1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	16
2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat	18
3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów.	18
4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	19
5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	20
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	21
6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej.....	21
Podstawowym przedmiotem działalności spółek w Grupie jest realizacja wybranych projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.....	23
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	25
6.5.	Zmiany wartości szacunków	25
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności	26
6.7.	Informacje na temat przychodów	26
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	27
6.9.	Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych.....	27
6.10.	Zapasy.....	27
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	28
6.12.	Zobowiązania finansowe	28
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9.....	28
6.14.	Analiza wymagalności zobowiązań finansowych	29
6.15.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	30
6.16.	Epidemia Covid-19.....	30
IV.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 KWARTAŁ 2020	31
1.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej	31
2.	Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat.....	33
3.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	33
4.	Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	34
5.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	35
6.	Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego 36	
6.1.	Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A.	36
6.2.	Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	36
6.3.	Zasady rachunkowości.....	37
6.4.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	38
6.5.	Zmiany wartości szacunków	39
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności	39
6.7.	Informacje na temat przychodów	39
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	40
6.9.	Zapasy.....	40
6.10.	Inwestycje długoterminowe.....	40
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	40

6.12.	Zobowiązania finansowe	41
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9	41
6.14.	Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi.....	43

I. WYBRANE DANE FINANSOWE

1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2020r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.09.2020	Stan na 31.12.2019	Stan na 30.09.2020	Stan na 31.12.2019
Aktywa trwałe	31 789 291,20	30 566 157,52	7 022 464,26	7 177 681,70
Zapasy	159 349 102,87	118 632 242,10	35 201 268,64	27 857 753,22
Należności krótkoterminowe	7 852 071,51	11 072 425,82	1 734 574,43	2 600 076,51
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	19 132 798,95	10 638 257,71	4 226 561,58	2 498 123,21
Kapitał własny	26 853 108,65	29 369 739,40	5 932 028,95	6 896 733,45
Zobowiązania długoterminowe	50 722 288,77	53 733 584,27	11 204 888,39	12 617 960,38
Zobowiązania krótkoterminowe	141 783 288,09	88 691 781,94	31 320 864,21	20 827 000,57
Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,5268	4,2585

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2020- 30.09.2020	okres 01.01.2019- 30.09.2019	okres 01.01.2020- 30.09.2020	okres 01.01.2019- 30.09.2019
Przychody netto ze sprzedaży	42 688 878,84	30 326 232,85	9 610 283,39	7 038 535,22
Zysk przed opodatkowaniem	-2 601 549,12	-7 513 934,48	-585 670,67	-1 743 938,75
Zysk netto	-2 460 816,21	-6 881 836,92	-553 988,34	-1 597 232,73
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,4420	4,3086

2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 3 kwartał 2020r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.09.2020	Stan na 31.12.2019	Stan na 30.09.2020	Stan na 31.12.2019
Aktywa trwałe	52 281 927,87	42 235 347,61	11 549 422,96	42 235 347,61
Zapasy	63 181 177,62	46 426 262,18	13 957 139,18	46 426 262,18
Należności krótkoterminowe	2 432 973,58	5 229 077,06	537 459,92	5 229 077,06
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	7 010 846,47	3 517 112,78	1 548 742,26	3 517 112,78
Kapitał własny	39 522 607,94	39 519 767,38	8 730 804,97	39 519 767,38
Zobowiązania długoterminowe	49 885 576,39	36 567 332,30	11 020 053,10	36 567 332,30
Zobowiązania krótkoterminowe	36 068 758,30	23 446 089,34	7 967 826,79	23 446 089,34
Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,5268	4,2585

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2020- 30.09.2020	okres 01.01.2019- 30.09.2019	okres 01.01.2020- 30.09.2020	okres 01.01.2019- 30.09.2019
Przychody netto ze sprzedaży	2 153 043,14	3 268 246,83	484 701,29	758 540,32
Zysk przed opodatkowaniem	-146 866,44	9 785 504,45	-33 063,13	2 271 156,40
Zysk netto	2 840,56	10 784 546,27	639,48	2 503 027,96
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,4420	4,3086

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 2020r. kończący się 30.09.2020r., (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 230 listopada 2020r.

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
Rada Nadzorcza	
	- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady
	- Waldemar Ołdak – Członek Rady
	- Irmina Kaczmarek – Członek Rady
	- Ewa Hofman – Członek Rady
	- Aneta Klimek – Członek Rady

3. Przedmiot działalności

HM INWEST S.A. (dalej: Spółka, Emitent) to doświadczona, działająca aktywnie ogólnopolska firma deweloperska, zajmująca się kompleksową realizacją inwestycji budowlanych: od znalezienia lokalizacji, zakupu terenu, poprzez prace projektowe i budowę, aż po sprzedaż mieszkań.

Od początku swojej działalności zrealizowaliśmy kilkadziesiąt tysięcy metrów kwadratowych powierzchni mieszkalnej i usługowo-biurowej.

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

Nasze inwestycje - budynki wielorodzinne z częściami usługowo-biurowymi w dzielnicach mieszkalnych oraz apartamenty w ścisłym centrum dużych miast, charakteryzuje zawsze atrakcyjna lokalizacja, a także bardzo dobra jakość i technologia wykonania. W pracach projektowych kierujemy się przede wszystkim potrzebami Klientów, dlatego stawiamy na przyjazne i funkcjonalne rozwiązania, zapewniające użytkownikom komfort i bezpieczeństwo. Łączenie w projektach tradycji i nowoczesności sprawia, że nasze inwestycje są jedynymi w swoim rodzaju.

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

Dzięki sprawnie prowadzonej polityce rozwoju, wykwalifikowanej kadrze z wieloletnim doświadczeniem w branży budowlanej, dobrym projektem i kompetentnym wykonawcom, tworzymy firmę stabilną finansowo, o rzetelnej i ugruntowanej pozycji na polskim rynku. Jesteśmy dynamicznym deweloperem o stale rosnącym potencjale, z jasno określonymi perspektywami rozwoju. Nasze inwestycje realizowane są terminowo i zgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Budynki charakteryzuje ciekawa i nowoczesna architektura, którą cechuje optymalizacja rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych.

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

Jedna ze spółek zależnych HM Factory Sp. z o.o. jest producentem prefabrykowanych elementów żelbetowych do budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego. Firma prowadzi działalność w Sochaczewie i zatrudnia ok 50 osób.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki HM Factory Sp. z o.o. jest produkcja masy betonowej prefabrykowanej (PKD 23.63.Z) jak również produkcja pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cement (PKD 23.69.Z.). W raportowanym kwartale Spółka była skoncentrowana przede wszystkim na realizacji zadań w zakresie produkcji i montażu

betonowych elementów prefabrykowanych. Spółka oferuje usługi projektowania, produkcji, dostawę i montaż elementów na budowie. Poza usługami montażu Spółka świadczyła usługi pośrednictwa w transporcie.

4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest

W skład Grupy kapitałowej HM Inwest S.A. (dalej: Grupa) wchodzi Emitent i 10 spółek zależnych. Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony, przy czym niektóre z nich są desygnowane do prowadzenia określonych inwestycji deweloperskich. Emitent posiada również 50% udziałów w Spółce REB HMI Parkowa Sp. z o.o. Wszystkie jednostki zależne podlegają konsolidacji. Spółka współkontrolowana podlega konsolidacji metodą praw własności.

SPÓŁKI ZALEŻNE na dzień sprawozdawczy 30.09.2020 r.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000664493; NIP : 7010670786; REGON :366668728

Wartość wkładu: 10.936.997,73 zł

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

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000663975; NIP : 7010667318; REGON : 366589466

Wartość wkładu: 10.187.782,92 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: 5.000,00 zł



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

HM PROJECT sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

HM Construction sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000738003; REGON: 380731611, NIP: 7010831775

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

HM Factory sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000732143; REGON: 380238603, NIP: 7010822581

Kapitał zakładowy: 7.505.000,00 zł

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

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729111; NIP : 7010820240; REGON : 380051224

Wartość wkładu: 4.248.697,73 zł

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

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k (dawniej: MH Inwest Sp. z o.o. Sp.k.)

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000587100; NIP : 1132898613; REGON : 363049887

Wartość wkładu: 10.000,00 zł

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

Nabycie udziałów w marcu 2020r.

SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.

Bassa Rodona, 6

Sitges (08870)

NIF B67213645

Kapitał: 3.000,00 EUR

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

Nabycie udziałów w lutym 2020r.

REB HMI Parkowa Sp. zo.o. (dawniej: REB Project 11 Sp. z o.o.)

ul. Emilii Plater 53lok. XXIII P, 00-113 Warszawa

KRS: 0000826071; NIP : 5252814325; REGON: 385439068

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 50%; konsolidacja metodą praw własności (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

Nabycie udziałów w marcu 2020r.

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	Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.J.	1 675 418	71,71%	71,71%
2	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	363 378	15,55%	15,55%
3	Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej	47 828	2,05%	2,05%
4	Pozostali	249 688	10,69%	10,69%
	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 nie zmienił się stan posiadania akcji przez akcjonariuszy wymienionych w poz. 1-3.

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 3 kwartały 2020 r. i za 3 kwartały 2019 r. są następujące:

	Za 3 kwartały 2020r. kończący się 30.09.2020	Za 3 kwartał 2019 r. kończący się 30.09.2019
Skonsolidowany zysk (strata) netto	-2 460 816,21	-6 881 836,92
Skonsolidowany całkowity dochód	-2 460 816,21	-6 881 836,92
Jednostkowy zysk (strata) netto	2 840,56	10 784 546,27
Jednostkowy całkowity dochód	2 840,56	10 784 546,27

W trzecim kwartale 2020r. Spółka zależna JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k. podpisywała kolejne akty notarialne przenoszące własność lokali, w zakończonej inwestycji. Spółka HM Inwest S.A. rozpoznała przychód z tytułu zaliczki na poczet zysku za rok 2020 ze spółki JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k.

W raportowanym okresie 2020 roku w ramach Grupy Kapitałowej prowadzono proces budowlany oraz proces sprzedaży na następujących inwestycjach:

- Warszawa, ul. Mehoffera – podpisano 33 umów deweloperskich/ przedwstępnych. W dniu 15.09.2020 r. Spółka HM Inwest S.A. uzyskała zaświadczenie o uprawnieniu do rozpoczęcia użytkowania budynku. Spółka rozpoczęła proces wydawania lokali nabywcom.
- Warszawa, ul. Osiecka - podpisano 36 umów deweloperskich/ przedwstępnych. W dniu 18.09.2020r. Spółka HM Inwest S.A. uzyskała zaświadczenie o uprawnieniu do rozpoczęcia użytkowania budynku. Spółka rozpoczęła proces przygotowania do wydawania lokali nabywcom.
- Warszawa, ul. Koprzywiańska – prowadzono proces budowy i sprzedaży, podpisano 9 umów deweloperskich. Planowany termin zakończenia to III kwartał 2021r.
- Warszawa, ul. Pustelnicka - prowadzono proces budowy i sprzedaży, podpisano 5 umów deweloperskich. Planowany termin zakończenia to IV kwartał 2021r.
- Poznań, ul. Karpia - podpisano 210 umów deweloperskich/ przedwstępnych. W dniu 22.09.2020r. Spółka zależna uzyskała decyzje o pozwoleniu na użytkowanie budynku
- Poznań, ul. Niemena, - podpisano 101 umów deweloperskich/ przedwstępnych. Planowany termin zakończenia to IV kwartał 2020r.
- Warszawa, ul. Augustówka – na koniec kwartału pozostało 5 lokali, na które nie podpisano jeszcze aktu przenoszącego własność Kontynuowano proces sprzedaży ostatnich mieszkań i podpisywania aktów przenoszących własność lokali.

W dniu 01.07.2020 r. HM Inwest S.A. podpisała umowę przenoszącą własność nieruchomości w miejscowości Dębki. Na zakupionej nieruchomości Spółka wybuduje 8 kameralnych domków, z szesnastoma lokalami mieszkalnymi. Każde mieszkanie usytuowane jest na oddzielnej kondygnacji (parter lub piętro) oraz posiada przestronny ogródek. Rozpoczęto proces budowy i sprzedaży lokali.

W dniu 18.09.2020 r. spółka zależna SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L. dokonała dwóch transakcji nabycia nieruchomości, tj.:

- zabudowanej nieruchomości położonej w Vilanova y Geltru (Barcelona) przy Carrer Unió 69, o powierzchni 865,58 m² za cenę 950.000 EUR, przy czym SQD planuje niezwłocznie po dokonaniu zakupu rozbiórkę znajdujących się na nieruchomości zabudowań. Nabycie nastąpiło od osób fizycznych, w związku z czym transakcja nie była opodatkowana podatkiem VAT;
- niezabudowanej nieruchomości położonej w Vilanova y Geltru przy Carrer San Cristobal 20, o powierzchni 333,77 m² za cenę 525.000 EUR. Nabycie nastąpiło do osoby prawnej, prowadzącej działalność gospodarczą, w związku z czym transakcja była opodatkowana podatkiem VAT, a cena zakupu powiększona została o 21%.

Po nabyciu obu nieruchomości spółka SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L. dokonała formalnoprawnego połączenia obu działek. Na zakupionej nieruchomości Spółka wybuduje

budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze, garażem podziemnym oraz częścią wspólną z basenem i ogrodem.

HM Inwest S.A. jest właścicielem 94% udziałów w Spółce HM Factory Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Zakład produkcyjny spółki znajduje się w Sochaczewie. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki HM Factory Sp. z o.o. jest produkcja masy betonowej prefabrykowanej jak również produkcja pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cement.

W 3 kwartale 2020 roku Spółka skupiała się na realizacji produkcji, dostaw i montażu zakontraktowanych wcześniej projektów. Ponadto kluczowymi celami na ten kwartał było zwiększenie mocy produkcyjnych i optymalizacja kosztów produkcji. Cele te udało się zrealizować odnotowując wysokie wyniki produkcji.

HM Factory Sp. z o.o. zanotowała bardzo dobry kwartał, ze względu na sprzedaż, dopełniła planowaną produkcję na rok 2020. Zakontraktowane zostały również projekty na pierwszą połowę 2021 roku, m.in.:

1. Umowa zawarta dnia 20.08.2020 na budowę 80 mieszkań w miejscowości Trelleborg, Szwecja dla klienta Prefabsystem Syd AB. Zakres prac : produkcja, dostawa, koordynacja; realizacja w roku 2021. Wartość kontraktu 3.600.000 zł. Rozpoczęcie realizacji w styczniu 2021.
2. Umowa zawarta dnia 10.08.2020 na budowę obiektu wystawienniczego-muzeum dla firmy Smidmek AB (realizacja dla PEAB AB). Zakres prac : produkcja, dostawa, koordynacja; realizacja w IV kwartale roku 2021. Wartość kontraktu: 1 361 000 PLN. Rozpoczęcie realizacji w listopadzie 2020.
3. Umowa zawarta dnia 25.09.2020 na budowę obiektu magazynowo-biurowego dla firmy Prefabsystem AB. Zakres prac : produkcja, dostawa, koordynacja; realizacja w IV kwartale roku 2020. Wartość kontraktu: 1 309 000 PLN. Rozpoczęcie realizacji w listopadzie 2020.

HM Factory Sp. z o.o. rozstrzygnęło konkurs, wybrało wykonawcę i złożyło wniosek o dofinansowanie prac badawczych nad betonem antysmogowym oraz o obniżonej emisyjności CO2 na podstawie opracowanej we własnym laboratorium mieszanki betonu. Szacowane wdrożenie produktu na rynek to III kwartał 2021 roku.

Grupa Kapitałowa cały czas prowadzi proces pozyskiwania kolejnych działek pod nowe inwestycje zarówno w Warszawie i innych miastach.

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące koronawirusa. W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny

wpływ nabrał dynamiki. Chociaż w chwili publikacji niniejszego Raportu sytuacja ta wciąż się zmienia, do tej pory Zarząd nie odnotował zauważalnego wpływu epidemii COVID-19 na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Zarząd będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Grupy.

Trzeci kwartał 2020 to dobry okres dla spółki HM Factory. Nie odnotowano negatywnego wpływu koronawirusa na aktualnie realizowane projekty.

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

7. Informacja na temat prognoz wyników finansowych

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

8. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

Na dzień 30.09.2020r. r. spółki z Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub przed organem administracji publicznej.

9. Udzielone poręczenia i gwarancje

Istotne udzielone poręczenia pokazano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

10. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi

Nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w trzecim kwartale 2020 roku. Inne transakcje z podmiotami powiązanymi opisano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

11. Istotne transakcje po dniu bilansowym

W dniu 5.11.2020r. HM Inwest S.A. podpisała z BRIMAREX Sp. z o.o. umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu przy ul. Ptasiej. Cena sprzedaży nieruchomości to 9.077.217,96 zł. brutto. Na zakupionej nieruchomości, po przeprowadzeniu rozbiórki istniejących zabudowań, Spółka planuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i z garażem w poziomie -1.

W dniu 19.11.2020r. HM Inwest S.A. otrzymała decyzje o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową i handlową oraz garażem podziemnym na nieruchomości przy ul. Czarnieckiego w Poznaniu.

W październiku i listopadzie 2020r. HM Inwest S.A. podpisywała akty notarialne przenoszące własność lokali przy ul. Mehoffera i ul. Osieckiej w Warszawie. W wyniku tego w czwartym kwartale 2020r. zostanie rozpoznany przychód z tych inwestycji.

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

Według stanu na dzień przekazania Raportu Emitent zatrudniał 4 osoby na umowę o pracę.

III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 KWARTAŁ 2020

1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2020-09-30	2020-06-30	2019-12-31	2019-09-30
AKTYWA TRWAŁE				
Wartość firmy	317 643,61	317 643,61	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	10 484,08	18 200,66	19 029,98	25 006,64
Rzeczowe aktywa trwałe	25 686 917,35	26 466 541,25	26 677 284,48	36 187 453,30
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	2 500,00	2 500,00	0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	2 222 491,60	2 335 979,41	2 562 955,04	2 676 442,85
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 212 421,09	1 058 417,18	1 071 488,18	1 205 117,11
Pozostałe aktywa trwałe	2 336 833,47	1 800 447,58	235 399,84	50,00
Aktywa trwałe razem	31 789 291,20	31 999 729,69	30 566 157,52	40 094 069,90
AKTYWA OBROTOWE				
Zapasy	159 349 102,87	148 304 356,59	118 632 242,10	109 871 379,49
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7 852 071,51	9 889 009,62	11 072 425,82	12 337 519,93
Inwestycje krótkoterminowe	1 420 576,20	1 410 883,39	0,00	4 022,79
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	7 460 164,85	6 510 298,40	7 544 763,26	16 745 518,29
Inne aktywa finansowe	11 672 634,09	14 582 731,97	3 093 494,45	237 506,94
Pozostałe aktywa obrotowe	695 812,58	661 720,58	1 142 376,46	237 506,94
Aktywa obrotowe razem	188 450 362,12	181 359 000,54	141 485 302,09	139 195 947,44
Aktywa razem	220 239 653,32	213 358 730,24	172 051 459,61	179 290 017,34

	2020-09-30	2020-06-30	2019-12-31	2019-09-30
Kapitały własne i zobowiązania				
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej				
Kapitał podstawowy	2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00
Zyski zatrzymane	24 516 417,26	24 694 014,96	26 988 804,34	14 312 378,07
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	379,39	381,63	0,00	0,00
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem	26 853 108,65	27 030 708,59	29 325 116,34	16 648 690,07
Udziały niekontrolujące	509 124,94	463 014,87	44 623,06	113 636,94
Kapitał własny razem	27 362 233,58	27 493 723,47	29 369 739,40	16 762 327,01
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA				
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	50 722 288,77	57 346 438,15	53 733 584,27	35 014 664,01
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6 354,00	6 354,00	6 354,00	85 392,00
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	50 728 642,77	57 352 792,15	53 739 938,27	35 100 056,01
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	8 799 885,67	25 051 724,70	17 312 827,49	18 969 555,11
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	116 774 491,58	90 084 899,70	49 704 004,64	75 541 323,92
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15 671 092,72	11 947 535,79	21 242 759,55	30 450 529,45
Zobowiązania publiczno-prawne	537 818,12	1 122 585,69	432 190,26	571 502,87
Rezerwy krótkoterminowe	250 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00
Inne zobowiązania krótkoterminowe	115 488,88	55 468,74	0,00	1 644 722,97
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	142 148 776,97	128 512 214,62	88 941 781,94	127 427 634,32
Zobowiązania i kapitały własne razem	220 239 653,32	213 358 730,24	172 051 459,61	179 290 017,34

2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat

	2020-01-01 - 2020-09-30	2019-01-01 - 2019-09-30	2020-07-01 - 2020-09-30	2019-07-01 - 2019-09-30
Przychody ze sprzedaży	42 688 878,84	30 326 232,85	13 045 946,58	13 430 185,14
Koszt własny sprzedaży	-33 380 007,40	-24 049 172,86	-9 880 546,92	-11 310 434,65
Koszty sprzedaży i reklamy	-3 553 196,67	-5 593 275,88	-1 041 471,43	-2 055 380,97
Koszty ogólnego zarządu	-5 201 200,44	-5 314 097,67	-1 953 999,41	-1 778 528,47
Inne przychody	823 320,98	353 331,28	595 598,93	62 085,71
Inne koszty	-413 345,47	-1 244 395,74	-282 359,53	-590 959,86
Przychody finansowe	42 178,12	78 888,74	11 253,23	77 949,75
Koszty finansowe	-3 608 177,09	-2 071 445,19	-782 094,00	-518 149,93
Zysk przed opodatkowaniem	-2 601 549,12	-7 513 934,48	-287 672,55	-2 683 233,29
Podatek dochodowy	140 732,91	632 097,56	156 184,91	-447 852,09
Zysk (strata) netto	-2 460 816,21	-6 881 836,92	-131 487,64	-3 131 085,38
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:				
właścicieli jednostki dominującej	-2 472 387,08	-7 603 406,80	-177 597,70	-3 122 029,03
udziałów niekontrolujących	11 570,88	721 569,88	46 110,06	-9 056,35
Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję	-1,06	-3,25	-0,08	-1,34
Skonsolidowany rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję	-1,06	-3,25	-0,08	-1,34

3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2020-01-01 - 2020-09-30	2019-01-01 - 2019-09-30	2020-07-01 - 2020-09-30	2019-07-01 - 2019-09-30
Zysk (strata) netto	-2 460 816,21	-6 881 936,92	-131 487,64	-3 131 085,38
Inne całkowite dochody, które będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego	379,39	0,00		0,00
Różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	379,39	0,00		0,00
Inne całkowite dochody razem	379,39	0,00		0,00

Całkowity dochód za okres	-2 460 436,82	-6 881 836,92	-131 487,64	-3 131 085,38
Całkowite dochody przyporządkowane do:				
właścicieli jednostki dominującej	-2 472 007,69	-7 603 406,80	-177 597,70	-3 122 029,03
udziałów niekontrolujących	11 570,88	721 569,88	46 110,06	9 056,35

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 2020-01-01	2 336 312,00	26 988 804,34	0,00	29 325 116,34	44 623,06	29 369 739,40
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00		0,00
Stan na 2020-01-01 po korektach	2 336 312,00	26 988 804,34	0,00	29 325 116,34	44 623,06	29 369 739,40
Całkowity dochód za okres		-2 472 387,08	379,39	-2 472 007,69	11 570,88	-2 460 436,82
w tym						0,00
Zysk (strata) netto		-2 472 387,08		-2 472 387,08	11 570,88	-2 460 816,21
Inne całkowite dochody razem			379,39	379,39		379,39
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych				0,00		0,00
Zmiany w grupie kapitałowej				0,00	452 931,00	452 931,00
Stan na 2020-09-30	2 336 312,00	24 516 417,26	379,39	26 853 108,65	509 124,94	27 362 233,58
Stan na 2019-01-01	2 336 312,00	23 450 128,25		25 786 440,25	-612 125,58	25 174 314,67
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00		0,00
Stan na 2019-01-01 po korektach	2 336 312,00	23 450 128,25		25 786 440,25	-612 125,58	25 174 314,67
Całkowity dochód za okres		-7 603 406,80	0,00	-7 603 406,80	725 762,51	-6 877 644,29
w tym			0,00		0,00	
Zysk (strata) netto		-7 603 406,80	0,00	-7 603 406,80	725 569,88	-6 881 836,92

Inne całkowite dochody razem	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych	-1 534 343,38	0,00	-1 534 343,38	4 192,63	-1 530 150,75
Stan na 2019-09-30	2 336 312,00	14 312 378,06	0,00	16 648 690,06	113 336,94
				16 762 327,00	

5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2020.01.01 - 2020.09.30	01.01.2019 - 30.09.2019
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	-2 601 549,12	-7 513 934,48
Podatek dochodowy zapłacony	-131 840,00	216 191,00
Korekty razem	17 707 715,21	1 865 104,30
Amortyzacja	1 895 822,46	1 780 814,11
Zysk/strata z tytułu odsetek	2 562 447,67	2 061 305,59
Zyski/straty inwestycyjne	67 296,38	512 990,89
Zmiana stanu rezerw	0,00	-38 776,37
Zmiana stanu zapasów	-39 974 608,53	-50 414 200,65
Zmiana stanu należności	3 642 037,16	-2 829 571,35
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	48 987 653,45	50 089 626,96
Inne korekty	527 066,62	702 915,11
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	14 974 326,09	-5 432 639,18
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wpływy	642 717,04	919,26
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	528 117,04	0,00
Odsetki otrzymane	0,00	919,26
Inne wpływy inwestycyjne	114 600,00	
Wydatki	-14 571 962,20	-13 560 716,14
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-912 305,72	-13 560 716,14
Pożyczki udzielone	-4 358 874,43	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-13 929 245,16	-13 559 796,88
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy	27 818 184,19	31 089 345,04

Wpływy netto z wydania udziałów	0,00	0,00
Pożyczki i kredyty	27 818 184,19	31 089 345,04
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Wydatki	-28 948 063,52	-1 448 671,96
Inne wydatki finansowe	-125 187,49	0,00
Pożyczki i kredyty	1 624 954,60	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-27 938 000,00	-000
Płatności z tytułu leasingu	-16 487,13	-11 022,60
Odsetki zapłacone	-2 493 343,50	-1 437 649,36
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 129 879,33	29 640 673,08
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	-84 798,40	10 648 237,02
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:	-84 598,41	
		10 648 237,02
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	7 544 763,26	6 097 281,27
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	7 460 164,85	16 745 518,29
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	6 176 731,59

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

6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej

JEDNOSTKA DOMINUJĄCA

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 30 września 2020r. 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 Augustówka Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
HM Project Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Factory Sp. z o.o.	Polska	94%	94%	konsolidacja pełna

Sitges Quality Development S.L.	Hiszpania	70%	70%	konsolidacja pełna
REB HMI Parkowa Sp. z o.o.	Polska	50%	50%	konsolidacja metodą praw własności

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

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

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 i zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej oraz wytycznymi Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

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 na dzień 30 września 2018 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

Dla potrzeb skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółki zależne konsolidowane są metodą pełną poprzez uwzględnienie odpowiednich aktywów, zobowiązań, przychodów i kosztów oraz wprowadzenie odpowiednich korekt konsolidacyjnych z tytułu m.in. wewnątrzgrupowych transakcji.

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019r., za wyjątkiem zastosowania nowych standardów.

Leasing

Jednostka identyfikuje umowy leasingowe kierując się treścią ekonomiczną umowy i wytycznymi MSSF 16 „Leasing”.

Jako leasingodawca jednostka ocenia umowy pod względem ich skutków ekonomicznych (przeniesienia ryzyka i korzyści) i wykazuje leasing operacyjny lub leasing finansowy. W przypadku leasingu finansowego jednostka usuwa z bilansu udostępniony kontrahentowi składnik aktywów i wprowadza należność leasingową, na której identyfikuje przychody odsetkowe wraz z realizacją określonych rat. W przypadku leasingu operacyjnego jednostka pozostawia w bilansie udostępniony kontrahentowi składnik aktywów, który podlega ujęciu na ogólnych zasadach. Należne opłaty leasingowe ujmowane są systematycznie jako przychody.

Jako leasingobiorca jednostka ujmuje aktywa z tyt. praw do użytkowania i zobowiązania leasingowe w odniesieniu do przyszłych płatności w zidentyfikowanym okresie leasingu. Aktywa z tyt. praw do użytkowania prezentowane są bilansie w ramach klasy bazowego składnika aktywów i podlegają amortyzacji.

Zobowiązania leasingowe odzwierciedlają sumę zdyskontowanych opłat leasingowych w okresie leasingu (zdyskontowanych stopą leasingu lub krańcową stopą procentową jednostki w zależności od kryteriów określonych w MSSF). Okres leasingu dla prawa wieczystego użytkowania, które dotyczy inwestycji w toku Spółka określiła jako okres realizacji inwestycji deweloperskich. Na zobowiązaniu leasingowym jednostka nalicza koszty odsetkowe, które ujmowane są w wyniku finansowym jako koszt finansowy lub podlegają (w określonych warunkach) aktywowaniu.

Jednostka stosuje uproszczenia w zakresie niewykazywania aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych:

- umów leasingu krótkoterminowego,
- umów leasingu pozycji niskocennych.

Dla pozycji takich jednostka ujmuje koszt na bieżąco zgodnie z zasadą memoriałową.

Dodatkowo kierując się zasadą istotności i MSR 8 par. 8 Zarząd jednostki może zidentyfikować umowy leasingu bez wpływu na sprawozdanie finansowe i zdecydować o uproszczonym sposobie ich ujmowania (np. według rozwiązań podatkowych lub na bieżąco w koszty, bez identyfikacji aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych)

6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Z dniem 1 stycznia 2020 r. weszły w życie zmiany do następujących standardów:

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”. Zmiana zatytułowana „Definicja pojęcia „istotne”. Zmiany MSR 1 i MSR 8” redefiniuje i omawia pojęcie istotności dla potrzeb stosowania MSSF.
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7 pod tytułem „Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej. Zmiany MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7.” dotyczy stosowania rachunkowości zabezpieczeń w przypadku zmiany referencyjnej stopy procentowej.;
- Zmiany do MSSF 3 pod tytułem „Definicja przedsięwzięcia. Zmiany MSSF 3”. Zgodnie z nową definicją przedsięwzięcie jednoznacznie obejmuje wkłady oraz procesy stosowane wobec tych wkładów, mające zdolność przyczynienia się do tworzenia produktów.
- Zmiany w MSR 1, MSR 8, MSR 34, MSR 37, MSR 38, MSSF 2, MSSF 3, MSSF 6, KIMSF 12, KIMSF 20, KIMSF 22, SKI 32 pod tytułem „Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF. Zmiany MSSF”. do założeń koncepcyjnych w MSSF. W większości wskazanych standardów nastąpiła zmiana odniesienia na „Założenia koncepcyjne sprawozdawczości finansowej (Założenia koncepcyjne)”.

Powyższe zmiany zostały zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską.

Zarząd jednostki dominującej ocenia, że wskazane zmiany nie będą miały wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.09.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	1 375 769,22	1 375 769,22
Razem	1 375 769,22	1 375 769,22

REZERWY	Wartość na 30.09.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
---------	----------------------------	----------------------------

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 354,00	6 354,00
Pozostałe rezerwy	250 000,00	250 000,00
długoterminowe	0,00	0,00
krótkoterminowe	250 000,00	250 000,00
Rezerwy na zobowiązania ogółem	256 354,00	256 354,00
AKTYWO NA PODATEK ODRO CZONY	Wartość na 30.09.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 212 421,09	1 071 488,18

6.6. Informacje na temat segmentów działalności

Działalność operacyjna Grupy prowadzona jest w ramach:

- działalności deweloperskiej,
- działalności produkcyjnej,

	3 kwartał 2020			3 kwartał 2019		
	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Razem	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Razem
Przychody ze sprzedaży razem	13 563 803,30	29 125 070,54	42 688 878,84	1 863 704,14	28 462 528,71	30 326 232,85
Koszty operacyjne razem, w tym:	7 593 819,16	25 786 188,24	33 380 007,40	9 763 294,89	25 193 251,52	34 956 546,41
amortyzacja	407 881,32	1 487 194,76	1 895 822,46	405 642,35	1 375 171,76	1 780 814,11
Koszty finansowe	2 809 980,87	798 196,22	3 608 177,09	1 434 067,72	637 377,47	2 071 445,19
Zysk brutto (przed opodatkowaniem)	- 2 803 192,56	201 643,44	-2 601 549,12	-9 881 537,18	2 367 602,70	-7 513 934,48
Podatek dochodowy	149 507,00	- 8 744,09	140 732,91	997675,82	-365 578,26	632 097,56
Zysk po opodatkowaniu	-2 653 685,56	192 869,35	-2 460 816,21	-8 883 861,36	2 002 024,44	-6 881 836,92
Aktywa segmentów	176 313 594,49	43 926 058,83	220 239 653,32	139 270 514,45	40 019 502,89	179 290 017,34

6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	1.01.2020-30.09.2020	1.01.2019-30.09.2019
Sprzedaż produktów, w tym:	42 688 878,84	30 326 232,85
Nieruchomości- lokale; usługi	13 563 808,30	1 863 704,14
Elementy prefabrykowane	28 747 993,86	27 449 246,49
Sprzedaż towarów i materiałów	377 76,68	1 013 282,22

6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za okres 1.01.2020 r. – 30.09.2020 r. wynosił 140.732,91, na co składa się wyłącznie podatek odroczony.

6.9. Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych

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

6.10. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.09.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
1.	Materiały	995 182,84	875 417,47
	-działalność deweloperska	0,00	0,00
	-działalność produkcyjna	995 182,84	875 417,47
2.	Półprodukty i produkty w toku	150 133 513,57	104 428 228,95
	-działalność deweloperska	150 133 513,57	104 428 228,95
	-działalność produkcyjna	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe	8 189 254,37	13 328 595,68
	-działalność deweloperska	1 556 256,57	7 974 482,94
	-działalność produkcyjna	6 632 997,80	5 354 112,74
4.	Towary	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy	18 900,00	0,00
	Razem	159 336 850,78	118 632 242,10

W trzecim kwartale spółki z Grupy nie dokonywały odpisów aktualizujących wartość zapasów.

6.11. Istotne gwarancje i poręczenia

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

6.12. Zobowiązania finansowe

Nie wystąpiły istotne zmiany.

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
	30.09.2020	30.09.2020		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	7 014 837,18	7 014 837,18	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 543 000,00	1 543 000,00	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	19 132 798,85	19 132 798,85	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	16 208 910,84	16 208 910,84	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	59 522 174,44	59 522 174,44	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
	30.09.2019	30.09.2019		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	6 594 607,57	6 594 607,57	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	4 022,79	4 022,79	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 458 123,88	9 458 123,88	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	16 166 032,32	16 166 032,32	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	59 504 833,33	59 504 833,33	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.

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	8 799 885,67	42 677 997,63	8 026 950,03
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16 166 032,32		

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

- zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów;

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.

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

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

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

6.15. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w trzecim kwartale 2020r. nie wystąpiły.

6.16. Epidemia Covid-19

Chociaż w chwili sporządzania niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja związana z Covid, wciąż się zmienia, do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało dalszego zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

Pomimo ogłoszenia stanu epidemii żadna ze Spółek z Grupy nie przerwała prac na budowie przy realizacji inwestycji. Nie było żadnych przerw w wykonywaniu prac przez wykonawców, co pozwoli zakończyć inwestycje w planowanych terminach.

Również spółka HM Factory Sp. z o.o. nie odczuła skutków Covid, zakład produkcyjny nie wstrzymał produkcji. Zakład cały czas pracował zgodnie z planem.

Spółka HM Inwest S.A. w ramach wsparcia z tarczy otrzymała subwencję finansową w kwocie 1.706.102,00 zł, która po spełnieniu określonych warunków będzie mogła być częściowo umorzona. Za okres 3 miesięcy (marzec, kwiecień, maj) w kwocie 24.543,90 zł przyznane zostało zwolnienie z opłacania składek ZUS.

Ponadto na okres 3 miesięcy (maj, czerwiec, lipiec) o wartości 159.272,00 zł zostały odroczone spłaty rat kapitałowych kredytu na nieruchomości przez Bank Spółdzielczy w Piasecznie.

W ramach tarczy Spółki z grupy kapitałowej otrzymały wsparcie w postaci mikropożyczki w kwocie po 5.000,00 zł.

Spółka HM Factory Sp. z o.o. uzyskała subwencję finansową w kwocie 1.629.600,00 zł z możliwością umorzenia części. Przez okres 3 miesięcy (kwiecień maj, czerwiec) Spółka korzystała z odroczenia w spłacie rat kapitałowych kredytów na wartość 623.922,00 zł.

IV. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 3 KWARTAŁ 2020

1. Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2020-09-30	2020-06-30	2019-12-31	2019-09-30
AKTYWA TRWAŁE				
Rzeczowe aktywa trwałe	402 765,62	491 841,99	561 932,64	585 022,56
Nieruchomości inwestycyjne	2 222 491,60	2 335 979,41	2 562 955,04	2 676 442,85
Inwestycje w jednostki powiązane	33 303 085,66	33 303 085,66	25 912 057,38	25 665 603,38
Inne aktywa finansowe	14 426 748,71	7 226 219,61	11 901 637,71	14 667 453,94
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 211 122,00	1 048 344,00	1 061 415,00	1 188 781,82
Pozostałe aktywa trwałe	715 714,28	805 178,12	235 349,84	0,00
Aktywa trwałe razem	52 281 927,87	45 210 648,79	42 235 347,61	44 783 304,55
AKTYWA OBROTOWE				
Zapasy	63 181 177,62	58 561 050,56	46 426 262,18	23 582 928,98
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 432 973,58	2 603 160,88	5 229 077,06	1 228 361,78
Inwestycje krótkoterminowe	783 000,00	2 612 006,00	2 060 006,00	224 022,79
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	4 787 880,28	3 756 327,62	1 891 410,66	8 978 927,53
Inne aktywa finansowe	2 222 966,19	1 105 410,64	1 625 702,12	0,00
Pozostałe aktywa obrotowe	43 371,09	81 523,84	321 737,39	132 055,75
Aktywa obrotowe razem	73 451 368,76	68 719 479,54	57 554 195,41	34 146 296,83
Aktywa razem	125 733 296,63	113 930 128,33	99 789 543,02	78 929 601,38

	2020-09-30	2020-06-30	2019-12-31	2019-09-30
Kapitały własne i zobowiązania				
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał podstawowy	2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00
Zyski zatrzymane	37 186 295,94	35 780 155,55	37 183 455,38	37 580 659,48
Kapitał własny razem	39 522 607,94	38 116 467,55	39 519 767,38	39 916 971,48
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA				
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	49 885 576,39	46 706 392,71	36 567 332,30	6 427 674,55
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6 354,00	6 354,00	6 354,00	85 392,00
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	49 891 930,39	46 712 746,71	36 573 686,30	6 513 066,55
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	1 165 000,00	1 765 000,00	2 913 071,40	17 367 790,32
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	30 177 327,76	24 560 063,62	13 171 125,18	7 480 275,47
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 687 732,50	2 484 888,59	6 633 594,10	7 385 398,28
Zobowiązania publiczno-prawne	38 698,04	40 961,86	13 298,66	11 583,14
Rezerwy krótkoterminowe	250 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0,00	0,00	715 000,00	4 516,14
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	36 318 758,30	29 100 914,07	23 696 089,34	32 499 563,35
Zobowiązania i kapitały własne razem	125 733 296,63	113 930 128,33	99 789 543,02	78 929 601,38

2. Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat

	2020-01-01 - 2020-09-30	2019-01-01 - 2019-09-30	2020-07-01 - 2020-09-30	2019-07-01- 2019-09-30
Przychody ze sprzedaży	2 153 043,14	3 268 246,83	702 599,82	676 242,70
Koszt własny sprzedaży	-113 728,37	-1 153 392,71	-59 378,30	-112 625,83
Koszty sprzedaży i reklamy	-1 378 513,77	-1 433 086,65	-381 629,35	-537 976,63
Koszty ogólnego zarządu	-2 784 543,86	-2 879 244,18	-880 178,47	-828 401,47
			0,00	0,00
Inne przychody	160 980,39	723 487,79	15 226,59	67 028,83
Inne koszty	-134 233,29	-1 026 787,26	-57 705,10	-131 380,53
			0,00	0,00
Przychody finansowe	5 186 262,74	13 789 821,27	2 675 536,34	13 610 463,25
Koszty finansowe	-3 236 133,42	-1 503 540,64	-771 109,14	-393 892,74
			0,00	0,00
Zysk przed opodatkowaniem	-146 866,44	9 785 504,45	1 243 362,39	12 349 457,58
			0,00	0,00
Podatek dochodowy	149 707,00	999 041,82	162 778,00	-0,01
			0,00	0,00
Zysk (strata) netto	2 840,56	10 784 546,27	1 406 140,39	12 349 457,57
Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	0,00	4,62	2,66	5,29
Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	0,00	4,62	2,66	5,29

3. Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2020-01-01 - 2020-09-30	2019-01-01 - 2019-09-30	2020-07-01 - 2020-09-30	2019-07-01- 2019-09-30
Zysk (strata) netto	2 840,56	10 784 546,27	1 406 140,39	12 349 457,58
Inne całkowite dochody razem	0	0		0
Całkowity dochód za okres	2 840,56	10 784 546,27	1 406 140,39	12 349 457,58

4. Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 2020-01-01	2 336 312,00	37 183 455,38	39 519 767,38
Stan na 2020-01-01 po korektach	2 336 312,00	37 183 455,38	39 519 767,38
Całkowity dochód za okres			
w tym			
Zysk (strata) netto		2 840,56	2 840,56
Inne całkowite dochody razem		379,39	379,39
Stan na 2020-09-30	2 336 312,00	37 186 295,94	39 522 607,94
Stan na 2019-01-01	2 336 312,00	26 796 113,21	29 132 425,21
Stan na 2019-01-01 po korektach	2 336 312,00	26 796 113,21	29 132 425,21
Całkowity dochód za okres			
w tym			
Zysk (strata) netto		8 786 462,63	8 786 462,63
Inne całkowite dochody razem		0,00	0,00
Stan na 2019-09-30	2 336 312,00	37 580 659,48	39 916 971,48

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 2019-01-01	2 336 312,00	26 796 113,21	29 132 425,21
Stan na 2019-01-01 po korektach	2 336 312,00	26 796 113,21	29 132 425,21
Całkowity dochód za okres		0,00	0,00
w tym			0,00
Zysk (strata) netto		10 387 342,17	10 387 342,17
Inne całkowite dochody razem		0	0,00
			0,00
Stan na 2019-12-31	2 336 312,00	37 183 455,38	39 519 767,38

5. Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2020-01-01 - 2020-09-30	2019-01-01 - 2019-09-30
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	-146 866,44	9 785 504,45
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	-80 764,00	384 638,00
Korekty razem	-2 028 516,21	-8 915 735,65
Amortyzacja	407 881,32	405 642,35
Zysk/strata z tytułu odsetek	-2 863 164,66	-11 998 681,96
Zyski/straty inwestycyjne	66 550,00	512 990,89
Zmiana stanu rezerw	0,00	-38 776,37
Zmiana stanu zapasów	-16 754 915,44	-10 871 337,62
Zmiana stanu należności	2 796 103,48	6 858 283,34
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	14 601 211,36	6 311 229,27
Inne korekty	-282 182,27	-95 085,55
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 256 146,65	1 254 406,80
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wpływy	6 547 355,43	10 214 652,56
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	37 000,00	0,00
Odsetki otrzymane	0,00	919,26
Inne wpływy inwestycyjne	6 510 355,43	10 213 733,30
Wydatki	-10 477 940,14	-5 997 000,00
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-11 800,86	-112 000,00
Inwestycje w jednostki powiązane	0,00	0,00
Pożyczki udzielone	-10 466 139,28	-5 885 000,00
	0,00	
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 930 584,71	4 217 652,56
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy	40 876 335,27	2 399 184,90
Pożyczki i kredyty	40 876 335,27	2 399 184,90
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
Wydatki	-31 793 134,29	-913 001,15
Pożyczki i kredyty	-2 018 462,39	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-27 938 000,00	0,00
Płatności z tytułu leasingu	-16 487,13	-11 022,60
Odsetki zapłacone	-1 820 184,77	-901 978,55
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	9 083 200,98	1 486 183,75
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	2 896 469,62	6 958 243,11

BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:	2 896 469,62	
		6 958 243,11
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	1 891 410,66	2 020 684,42
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	4 787 880,28	8 978 927,53
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	303 700,00

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. 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

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 i zostało zatwierdzone przez 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.

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 na dzień 30 września 2019 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe nie podlega 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 2019r., za wyjątkiem zastosowania nowych standardów.

Leasing

Jednostka identyfikuje umowy leasingowe kierując się treścią ekonomiczną umowy i wytycznymi MSSF 16 „Leasing”.

Jako leasingodawca jednostka ocenia umowy pod względem ich skutków ekonomicznych (przeniesienia ryzyka i korzyści) i wykazuje leasing operacyjny lub leasing finansowy. W przypadku leasingu finansowego jednostka usuwa z bilansu udostępniony kontrahentowi składnik aktywów i wprowadza należność leasingową, na której identyfikuje przychody odsetkowe wraz z realizacją określonych rat. W przypadku leasingu operacyjnego jednostka pozostawia w bilansie udostępniony kontrahentowi składnik aktywów, który podlega ujęciu na ogólnych zasadach. Należne opłaty leasingowe ujmowane są systematycznie jako przychody.

Jako leasingobiorca jednostka ujmuje aktywa z tyt. praw do użytkowania i zobowiązania leasingowe w odniesieniu do przyszłych płatności w zidentyfikowanym okresie leasingu. Aktywa z tyt. praw do użytkowania prezentowane są bilansie w ramach klasy bazowego składnika aktywów i podlegają amortyzacji.

Zobowiązania leasingowe odzwierciedlają sumę zdyskontowanych opłat leasingowych w okresie leasingu (zdyskontowanych stopą leasingu lub krańcową stopą procentową jednostki w zależności od kryteriów określonych w MSSF). Okres leasingu dla prawa wieczystego użytkowania, które dotyczy inwestycji w toku Spółka określiła jako okres realizacji inwestycji deweloperskich. Na zobowiązaniu leasingowym jednostka nalicza koszty odsetkowe, które ujmowane są w wyniku finansowym jako koszt finansowy lub podlegają (w określonych warunkach) aktywowaniu.

Jednostka stosuje uproszczenia w zakresie niewykazywania aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych:

- umów leasingu krótkoterminowego,
- umów leasingu pozycji niskocennych.

Dla pozycji takich jednostka ujmuje koszt na bieżąco zgodnie z zasadą memoriałową.

Dodatkowo kierując się zasadą istotności i MSR 8 par. 8 Zarząd jednostki może zidentyfikować umowy leasingu bez wpływu na sprawozdanie finansowe i zdecydować o uproszczonym sposobie ich ujmowania (np. według rozwiązań podatkowych lub na bieżąco w koszty, bez identyfikacji aktywów z tyt. praw do użytkowania i zobowiązań leasingowych)

6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Z dniem 1 stycznia 2020 r. weszły w życie zmiany do następujących standardów:

- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”. Zmiana zatytułowana „Definicja pojęcia „istotne”. Zmiany MSR 1 i MSR 8” redefiniuje i omawia pojęcie istotności dla potrzeb stosowania MSSF.
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7 pod tytułem „Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej. Zmiany MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7.” dotyczy stosowania rachunkowości zabezpieczeń w przypadku zmiany referencyjnej stopy procentowej.;
- Zmiany do MSSF 3 pod tytułem „Definicja przedsięwzięcia. Zmiany MSSF 3”. Zgodnie z nową definicją przedsięwzięcie jednoznacznie obejmuje wkłady oraz procesy stosowane wobec tych wkładów, mające zdolność przyczynienia się do tworzenia produktów.
- Zmiany w MSR 1, MSR 8, MSR 34, MSR 37, MSR 38, MSSF 2, MSSF 3, MSSF 6, KIMSF 12, KIMSF 20, KIMSF 22, SKI 32 pod tytułem „Zmiany odniesień do Założeń koncepcyjnych w MSSF. Zmiany MSSF”. do założeń koncepcyjnych w MSSF. W większości wskazanych standardów nastąpiła zmiana odniesienia na „Założenia koncepcyjne sprawozdawczości finansowej (Założenia koncepcyjne)”.

Powyższe zmiany zostały zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską.

Zarząd jednostki dominującej ocenia, że wskazane zmiany nie będą miały wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.09.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	1 375 769,22	1 375 769,22
Razem	1 375 769,22	1 375 769,22

REZERWY	Wartość na 30.09.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 354,00	6 354,00
Pozostałe rezerwy	250 000,00	250 000,00
długoterminowe	0,00	0,00
krótkoterminowe	250 000,00	250 000,00
Rezerwy na zobowiązania ogółem	256 354,00	256 354,00

AKTYWO NA PODATEK ODROZCZONY	Wartość na 30.09.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 211 122,00	1 071 488,18

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

	1.01.2020-30.09.2020	1.01.2019-30.09.2019
Sprzedaż produktów	29 905,57	1 538 888,89
Obsługa biurowa	1 844 573,67	1 399 814,49
Usługi wynajmu	166 510,00	263 670,00
Pozostała sprzedaż	112 053,90	65 873,45

RAZEM

2 153 043,14

3 268 246,83

6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w jednostkowym rachunku zysków i strat za okres 1.01.2020 r. – 30.09.2020 r. wyniósł 149 707,00 zł, na co składa się podatek dochodowy odroczony.

6.9. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.09.2020r.	Wartość na 30.09.2019r.
1.	Materiały	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	63 181 177,62	23 582 928,98
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00
4.	Towary	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
	Razem	63 181 177,62	23 582 928,98

W trzecim kwartale 2020r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

6.10. Inwestycje długoterminowe

W trzecim kwartale 2020r. nie nastąpiły zmiany w inwestycjach długoterminowych.

6.11. Istotne gwarancje i poręczenia

WYKAZ PORĘCZEŃ							
Lp.	Kto Poręcza	Komu Poręcza	Wierzyciel	przedmiot poręczenia	kwota poręczenia	Data udzielenia poręczenia	Data ważności poręczenia
1	HM Inwest	HM Factory Sp. z o.o.	Konsorcjum Stali SA	zabezpieczenie zobowiązań HMF z aneksu nr 1 do umowy z Konsorcjum Stali SA	do kwoty 420.000,00	02.01.2020	31.12.2022
2	HM Inwest	HM Factory Sp. z o.o.	Bank Millennium	zabezpieczenie umowy o linię gwarancyjną, 2 kredytów inwestycyjnych	do kwoty 20 mln	30.03.2020	bezterminowo - do czasu spłaty kredytów

3	HM Inwest	JP Niemena	Realbud RB Sp. zoo	zobowiązania Jp Niemena z umowy z Realbud RB Sp. zoo	4.300.000,0 0 zł 117.000,00 zł	18.03.201 9	30.06.2020 31.12.2025
---	-----------	------------	-----------------------	--	---	----------------	--------------------------

6.12. Zobowiązania finansowe

Istotne zmiany zobowiązań finansowych nie wystąpiły w trzecim kwartale 2020r.

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
	30.09.2020	30.09.2020		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	13 666 748,71	13 666 748,71	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług	1 320 386,86	1 320 386,86	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 543 000,00	1 543 000,00	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 010 846,47	7 010 846,47	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	4 446 101,53	4 446 101,53	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	51 033 235,28	51 033 235,28	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
	30.09.2019	30.09.2019		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	14 887 453,94	14 887 453,94	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług	418 714,93	418 714,93	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	4 022,79	4 022,79	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	8 978 927,53	8 978 927,53	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	2 316 804,71	2 316 804,71	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	7 3996 981,42	7 3996 981,42	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

W trzecim kwartale nie wystąpiły istotne transakcje z podmiotami powiązanymi.

Data sporządzenia: 30.11.2020r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman