



SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY

zawierający skrócone jednostkowe

sprawozdanie finansowe

HM INWEST S.A.

za I półrocze 2021 kończące się 30.06.2021 r.

Spis treści

I. WYBRANE DANE FINANSOWE I OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	4
1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r.	4
2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2021r..	5
3. Oświadczenia Zarządu	6
II. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.....	7
1. Zatwierdzenie raportu śródrocznego.....	7
2. Podstawowe dane jednostki dominującej.....	7
3. Przedmiot działalności.....	8
4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest	9
5. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia niniejszego raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu.....	13
6. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej HM Inwest w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki	13
7. Informacja na temat prognoz wyników finansowych	17
8. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej.....	17
9. Udzielone poręczenia i gwarancje.....	17
10. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	18
12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty	19
III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2021.....	20
1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	20
2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat	22
3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów.	22
4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	23
5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	24
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	25
6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej.....	25
Podstawowym przedmiotem działalności Spółek w Grupie jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.	27
6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	27
6.3. Zasady rachunkowości.....	28

6.4.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	28
6.5.	Zmiany wartości szacunków	29
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności	29
6.7.	Informacje na temat przychodów	30
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	30
6.9.	Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych.....	31
6.10.	Zapasy	31
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	31
6.12.	Zobowiązania finansowe	31
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9	32
6.14.	Analiza wymagalności zobowiązań finansowych	33
6.15.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	34
6.16.	Epidemia Covid-19.....	34
IV.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2021	35
1.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej	35
2.	Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat	37
3.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	37
4.	Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	38
5.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	39
6.	Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego 40	
6.1.	Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A.	40
6.2.	Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	40
6.3.	Zasady rachunkowości.....	41
6.4.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	41
6.5.	Zmiany wartości szacunków	42
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności	42
6.7.	Informacje na temat przychodów	43
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	43
6.9.	Zapasy	43
6.10.	Inwestycje długoterminowe	44
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	44

6.12.	Zobowiązania finansowe	45
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9	45
6.14.	Istotne transakcje z podmiotami powiązany.....	47
V.	RAPORTY Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH	47

I. WYBRANE DANE FINANSOWE I OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2021 r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.06.2021	Stan na 31.12.2020	Stan na 30.06.2021	Stan na 31.12.2020
Aktywa trwałe	27 946 283	31 022 219	6 181 712	6 722 332
Zapasy	90 129 348	145 100 193	19 936 593	31 442 358
Należności krótkoterminowe	22 401 385	12 966 706	4 955 182	2 809 809
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	15 573 223	14 495 075	3 444 794	3 140 997
Kapitał własny	48 157 012	31 984 780	10 652 321	6 930 914
Zobowiązania długoterminowe	46 128 949	42 592 937	10 203 714	9 229 639
Zobowiązania krótkoterminowe	64 447 312	130 392 520	14 255 732	28 255 292

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Kurs średni NBP z dnia 30.06.2021 r.	4,5208
Kurs średni NBP z dnia 31.12.2020 r.	4,6148

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres	okres	okres	okres
	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Przychody netto ze sprzedaży	134 095 612	29 642 932	29 489 711	6 674 382
Zysk przed opodatkowaniem	20 727 718	-2 313 877	4 558 348	-520 991
Zysk netto	16 172 030	-2 329 328	3 562 435	-524 470

Kurs PLN/EUR średni za okres
sprawozdawczy

4,5396

4,4413

2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za I półrocze 2021r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 30.06.2021	Stan na 31.12.2020	Stan na 30.06.2021	Stan na 31.12.2020
Aktywa trwałe	81 541 962	64 371 785	18 037 065	13 948 987
Zapasy	31 322 034	40 308 934	6 928 427	8 734 709
Należności krótkoterminowe	5 637 047	1 409 895	1 246 914	305 516
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 016 575	1 342 438	1 109 665	290 898
Kapitał własny	55 786 386	51 237 029	12 339 937	11 102 763
Zobowiązania długoterminowe	40 406 025	36 276 456	8 937 804	7 860 895
Zobowiązania krótkoterminowe	31 875 207	19 332 963	7 050 789	4 189 339
Dane zostały przeliczone według kursu EUR:				
Kurs średni NBP z dnia 30.06.2021 r.	4,5208			
Kurs średni NBP z dnia 31.12.2020 r.	4,6148			

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres	okres	okres	okres
	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 30.06.2020
Przychody netto ze sprzedaży	4 805 609	1 450 443	1 056 828	326 581
Zysk przed opodatkowaniem	8 813 370	-1 390 229	1 938 197	-313 023
Zysk netto	4 549 357	-1 403 300	1 000 474	-315 966
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,5472	4,4413

3. Oświadczenia Zarządu

Oświadczenie Zarządu spółki HM INWEST S.A. w sprawie skonsolidowanego oraz jednostkowego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2021 r. do 30.06.2021 r.

Zarząd HM INWEST S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2021 r. do 30.06.2021r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Grupę lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej, oraz że dane zawarte w sprawozdaniu finansowym odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy kapitałowej oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z prowadzoną działalnością.

II. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.

1. Zatwierdzenie raportu śródrocznego

Skonsolidowany raport półroczny został przygotowany na podstawie par. 60 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez zarząd w dniu 30 września 2021r.

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
	- Ewa Hofman – Członek Rady
	- Irmina Kaczmarek – 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 i poznańskim.

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

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

Spółka SQ Developments, S.L należąca do Grupy Kapitałowej działa na rynku hiszpańskim i realizuje tam inwestycję deweloperską w postaci budowy dwóch budynków wielomieszkańczych w miejscowości Vilanova i la Geltru.

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

Jedną ze spółek zależnych HM Inwest S.A. - HM Factory Sp. z o.o. - jest producentem prefabrykowanych elementów żelbetonowych do budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego. Firma prowadzi działalność w Sochaczewie i zatrudnia 48 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 pierwszym kwartale okresu sprawozdawczego Spółka była skoncentrowana przede wszystkim na realizacji zadań powierzonych jej na mocy kontraktów handlowych zawartych głównie na rynku szwedzkim, w zakresie produkcji i montażu betonowych elementów prefabrykowanych oraz dla Spółek z Grupy kapitałowej. Spółka oferuje usługi projektowania, produkcji, dostawę i montaż elementów na budowie. Poza usługami montażu Spółka świadczyła usługi pośrednictwa w transporcie.

W I półroczu 2021r. w ramach Grupy Kapitałowej została uruchomiona spółka budowlana HM Construction Sp. z o.o. Spółka budowlana świadczy usługi Generalnego Wykonawstwa dla innych spółek z Grupy.

4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest

W skład Grupy kapitałowej HM Inwest S.A. (dalej: Grupa) na dzień 30.06.2021r. wchodzi Emitent i 13 spółek zależnych. Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony, przy czym niektóre z nich są desygnowane do prowadzenia określonych inwestycji deweloperskich. W I półroczu 2021 r. Emitent odkupił 100 % udziałów w spółkach Osiedle Wieniawa Sp. z o.o. oraz Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o. W związku z faktem, że podmioty te nie prowadziły działalności gospodarczej, Grupa nie ustalała na przejęciu wartości firmy. Wszystkie jednostki zależne podlegają konsolidacji. Emitent posiada również 50% udziałów w Spółce REB HMI Parkowa Sp. z o.o. Spółka współkontrolowana podlega konsolidacji metodą praw własności.

SPÓŁKI ZALEŻNE na dzień sprawozdawczy 30.06.2021 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: 4.865.686,94 zł

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

HM Project sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

HM Construction sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000738003; REGON: 380731611, NIP: 7010831775

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

HM Factory sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000732143; REGON: 380238603, NIP: 7010822581

Kapitał zakładowy: 7.505.000,00 zł

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

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729111; NIP : 7010820240; REGON : 380051224



Wartość wkładu: 4.248.697,73 zł

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

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000587100; NIP : 1132898613; REGON : 363049887

Wartość wkładu: 5.770.986,89 zł

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

Nowa Łacina 6 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000582522; NIP : 1132897111; REGON : 36281510

Wartość wkładu: 11.791.000,00 zł

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

Nabycie udziałów w marcu 2021r.

Osiedle Wieniawa Sp. zo.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000741551; NIP : 5252758868; REGON: 380916925

Kapitał zakładowy: 50.000,00 zł

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

Nabycie udziałów w kwietniu 2021r.

Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS:0000868423; NIP :5252842327; REGON: 387521360

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

Nabycie udziałów w kwietniu 2021r.

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).

SPÓŁKI WSPÓŁZALEŻNE na dzień sprawozdawczy 30.06.2021 r.

REB HMI Parkowa 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).

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	373 086	15,97%	15,97%
3	Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej	47 828	2,05%	2,05%
4	Pozostali	239 980	10,27%	10,27%
	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 liczba akcji posiadanych przez Piotra Hofmana wzrosła o 9 708 sztuk, nie zmienił się stan posiadania akcji przez pozostałych akcjonariuszy wymienionych w poz. 1 i 3.

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

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

Wyniki finansowe za I półrocze 2021 r. i za I półrocze 2020 r. są następujące:

	I półrocze 2021r. kończące się 30.06.2021	I półrocze 2020r. kończące się 30.06.2020
Skonsolidowany zysk (strata) netto	16 172 030	-2 329 329
Skonsolidowany całkowity dochód	16 172 030	-2 329 329
Jednostkowy zysk (strata) netto	4 549 357	-1 403 300
Jednostkowy całkowity dochód	4 549 357	-1 403 300

W 1 półroczu 2021r. Spółki zależne JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k. oraz JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena Sp.k. podpisywały akty notarialne przenoszące własność lokali, w zakończonych w 2020r. inwestycjach i z tego tytułu wykazały przychody ze sprzedaży.

Spółka HM Inwest S.A. rozpoznała przychód z tytułu zaliczek na poczet zysku za rok 2021 od spółek zależnych. Na dzień 30.06.2021r. dokonano weryfikacji osiągniętego i spodziewanego zysku w spółkach zależnych w JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k. oraz JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena Sp.k. i wyniku tego dokonano konwersji wypłaconych ponad spodziewany zysk zaliczek na poczet pożyczek. W wyniku tego skorygowane zostały przychody finansowe w HM Inwest S.A.

W 1 półroczu 2021 roku w ramach Grupy Kapitałowej prowadzono proces budowlany oraz proces sprzedaży na następujących inwestycjach:

- Warszawa, ul. Koprzywiańska – prowadzono proces budowy i sprzedaży. Planowany termin zakończenia to IV kwartał 2021r.
- Warszawa, ul. Pustelnicka - prowadzono proces budowy i sprzedaży, podpisano umowy na sprzedaż ostatnich lokali w inwestycji. Planowany termin zakończenia to IV kwartał 2021r..
- Poznań, ul. Karpia - inwestycja zakończona w roku 2020. Zakończono sprzedaż ostatnich mieszkań i kontynuowano podpisywanie aktów przenoszących własność lokali.
- Poznań, ul. Niemena, - Inwestycja zakończona w roku 2020. Zakończono sprzedaż ostatnich lokali i prowadzono proces podpisywania aktów przenoszących własność lokali.
- Warszawa, ul. Augustówka – podpisano ostatecznie akty przenoszące własność lokali.

- Dębki- 16 domków – trwa proces budowy i sprzedaży. Planowane zakończenie inwestycji to III kwartał 2021r.
- Poznań, ul. Czarnucha – rozpoczęto proces budowy i sprzedaży lokali. Na koniec I półrocza podpisano 59 umów rezerwacyjnych/deweloperskich. Planowany termin zakończenia inwestycji to IV kwartał 2022r.
- Poznań, ul. Czarnieckiego - rozpoczęto proces budowy i sprzedaży lokali. Na koniec I półrocza podpisano 35 umów rezerwacyjnych/deweloperskich. Planowany termin zakończenia inwestycji to IV kwartał 2022r.
- Poznań, ul. Niemena 6/Anny Jantar - rozpoczęto proces sprzedaży lokali. Na koniec I półrocza podpisano 78 umów rezerwacyjnych/deweloperskich. Rozpoczęto proces budowy. Planowany termin zakończenia inwestycji to I/II kwartał 2023r.

W dniu 02.01.2021 r. Spółka zależna JP Development Sp. z.o.o. Poznań Horyzont Sp. k. podpisała z HM Construction sp. z o.o. Umowę o roboty budowlane w trybie Generalnego wykonawstwa na realizację inwestycji przy ul. Czarnucha w Poznaniu. Na nieruchomości powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym.

W dniu 18 lutego 2021 r. został podpisany list intencyjny pomiędzy ARP Prefabrykacja Sp. z o.o. a Krajowym Zasobem Nieruchomości. Spółka ARP Prefabrykacja Sp. z o.o. będzie współpracować z KZN przy realizacji programu Mieszkanie Plus, który jest jednym z głównych filarów Narodowego Programu Mieszkaniowego Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii. Współpraca będzie polegać w szczególności na realizacji zadań w obszarach projektowania oraz realizacji inwestycji z wykorzystaniem usług, technologii oraz potencjału naszej spółki.

Z początkiem marca 2021r. został w całości, przed czasem spłacony kredyt w Banku Spółdzielczym, zaciągnięty na refinansowanie zakupu nieruchomości w Poznaniu przy ul. Czarnieckiego, w kwocie 1.920.000 zł.

W dniu 12.03.2021r. Spółka zależna JP Development Sp. z.o.o. Poznań Horyzont Sp.k. podpisała z Bankiem Millennium S.A. umowę kredytową na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Czarnucha w Poznaniu w kwocie 16.500.000 zł.

W dniu 18.03.2021r. Spółka zależna JP Development Sp. z.o.o. Poznań St@rtap Sp.k. podpisała z Bankiem Millennium S.A. umowę kredytową na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Czarnieckiego w Poznaniu w kwocie 8.000.000 zł.

W dniu 24.03.2021r. HM Inwest S.A. podpisała umowę przeniesienia własności nieruchomości przy ul. Anny Jantar w Poznaniu wraz z prawami majątkowymi w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.. łączna wartość brutto aportu to kwota 11.789.000 zł.

W dniu 30.06.2021 r. HM inwest S.A. podpisała z Getin Noble Bank S.A. aneks do umowy kredytu korporacyjnej linii kredytowej. Na mocy aneksu maksymalna kwota kredytu została powiększona z 30.000.000 zł do 60.000.000 zł.

Środki pozyskane przez Spółkę ze zwiększonego dostępnego salda kredytu zostaną przeznaczone na finansowanie celów wchodzących w zakres statutowej działalności gospodarczej Spółki. Data ostatecznej spłaty określona w Umowie Kredytowej została określona na dzień 30.06.2024 r. Oprocentowanie kredytu jest oparte na zmiennej stopie procentowej WIBOR 3M plus marża Banku. Stosownie do postanowień aneksu, Strony postanowiły, że zabezpieczeniem spłaty kredytu będą m.in.: 1) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 90.000.000,00 zł na nieruchomościach zlokalizowanych w Warszawie, Poznaniu oraz Wiśle, na których Spółka oraz jej spółki celowe realizują projekty deweloperskie; 2) zastawy finansowe i rejestrowe na rachunkach prowadzonych w Banku dla Spółki oraz spółki celowej realizującej jeden z projektów deweloperskich; 3) poręczenie osobiste Prezesa Zarządu Spółki; 4) przelewy wierzytelności z umów z nabywcami lokali; 5) przelewy wierzytelności z polis; 6) przelew wierzytelności z tytułu umów pożyczek udzielonych Spółce przez akcjonariuszy lub inne podmioty powiązane ze Spółką do kwoty nie niższej niż 6.387.000,00 zł. Zawarcie Umowy Kredytu przyczyni się do wzmocnienia stabilności finansowej Spółki poprzez zwiększenie dostępnych źródeł finansowania.

Spółka HM Factory Sp. z o.o. rozpoczęła w maju 2021r. rozbudowę głównej hali produkcyjnej celem stworzenia magazynu zewnętrznego oraz usprawnienia komunikacji wewnętrznej i magazynowej. Po ukończeniu rozbudowy zwiększy się magazyn zewnętrzny uwalniając miejsce wewnątrz hali produkcyjnej pod przyszłe planowane inwestycje zwiększające możliwości produkcyjne. Planowane zakończenie inwestycji październik 2021r.

W styczniu 2021r. spółka pozyskała kontrakt o wartości 14 000 000 SEK ~ 6 300 000 PLN na budowę domu opieki w Skurup, Szwecja z renomowanym partnerem Skanska Sverige AB. Kontrakt zakłada kompleksową realizację konstrukcji prefabrykowanej wraz z projektowaniem, produkcją w fabryce HM Factory w Sochaczewie, transporcie oraz montażu w Szwecji. Rozpoczęcie realizacji miało miejsce 1 czerwca 2021r., zakończenie planowane na koniec 3 kwartału 2021r.

W I półroczu 2021r. HM Factory Sp. z o.o. rozpoczęła projektowanie i produkcję elementów prefabrykowanych dla kontraktu wewnętrznego Grupy Inwest. Projekt „Horyzont Naramowice” zakłada budowę 168 mieszkań w Poznaniu z wykorzystaniem systemu budowy mieszkań HM w pełnym zakresie prefabrykacji. Wysoko wykończone ściany warstwowe z gotową izolacją i malowaną elewacją oraz komplet elementów takich jak balkony, schody,

stropy i ściany wewnętrzne zamontowane zostaną w okresie wrzesień – grudzień 2021 roku. Jest to pierwszy z wielu kontraktów wewnętrznych, który jest kamieniem milowym w strategii całego przedsiębiorstwa.

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

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.

W pierwszym półroczu 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 niniejszego raportu, Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych.

8. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

Na dzień 30 czerwca 2021 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 powiązаныmi

Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi poza wymienionymi w pkt 6 powyżej w I półroczu 2021r. nie wystąpiły. Inne transakcje z podmiotami powiązаныmi opisano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

11. Istotne transakcje po dniu bilansowym

W dniu 8.07.2021r. spółka zależna Nowa Łacina 6 Sp. z o.o. podpisała z Getin Noble Bank umowę kredytową na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego przy ul. Niemena (Nowa Łacina 6) w Poznaniu.

W ramach umowy kredytowej udzielone zostały dwa kredyty:

- a) Kredyt inwestycyjny do kwoty 32.000.000,00 zł;
- b) Kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 2.000.000,00 zł (kredyt VAT).

W dniu 5.08.2021r. HM Inwest S.A. otrzymała informację o wygaśnięciu przedwstępnych warunkowych umów nabycia nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. Bystrej i Radzymińskiej w Warszawie w wyniku złożonych przez Sprzedających oświadczeń o odstąpieniu od umów wobec braku spełnienia się warunku w postaci uzyskania przez Spółkę ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę umożliwiającą realizację Inwestycji w określonym w umowach terminie.

W dniu 09.08.2021 r. HM Inwest S.A. podpisała przedwstępną umowę na zakup nieruchomości położonych w Poznaniu przy ul. Jasielskiej od spółki Ambro Investment Sp. z o.o. za łączną cenę netto 22.300.000 zł. Określony umownie termin zawarcia umowy przyrzeczonej to 30.12.2022 r.

Na nieruchomościach Spółka planuje budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych o powierzchni użytkowej mieszkalnej około 18.000 m² i około 350 mieszkańach.

W dniu 22 września 2021 r., HM Inwest zawarła umowę w wyniku której zakupiła 100 udziałów spółki REB Project 18 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł stanowiących 100,00% udziału w kapitale zakładowym niniejszej spółki. Cena zakupu przedmiotowych udziałów wynosi 1.849.433 zł. Wraz z zakupem udziałów niniejszej spółki, HM Inwest S.A. zobowiązała się do zapewnienia niniejszej spółce środków pozwalających na spłatę wierzytelności zabezpieczonych hipoteką na nieruchomości, której właścicielem jest spółka REB Project 18 Sp. z o.o. łączna wartość pożyczek do spłaty wynosi 10.150.567 zł. w tym samym dniu odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki REB Project 18 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, na którym dokonano zmiany umowy spółki, w tym podjęto uchwałę o zmianie firmy na Osiedle Botaniczne Sp. z o.o..

REB Project 18 Sp. z o. o. jest właścicielem nieruchomości położonej w Warszawie, Dzielnica Białołęka, przy ulicy Ruskowy Bród. Na nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji w postaci budowy 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z lokalami usługowymi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 13.500 m² oraz łącznej liczbie mieszkań ok. 230.

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

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

III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2021

1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2021-06-30	2020-12-31	2020-06-30
AKTYWA TRWAŁE			
Wartość firmy	317 644	317 644	317 644
Wartości niematerialne i prawne	5 380	8 070	18 201
Rzeczowe aktywa trwałe	24 294 734	25 308 898	26 466 541
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	5 000	5 000	2 500
Nieruchomości inwestycyjne	-	2 109 004	2 335 979
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	459 205	1 232 155	1 058 417
Pozostałe aktywa trwałe	2 864 320	2 041 448	1 800 447
Aktywa trwałe razem	27 946 283	31 022 219	31 999 729
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	90 129 348	145 100 193	148 304 357
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	22 401 385	12 966 706	9 889 010
Inwestycje krótkoterminowe	-	-	1 410 883
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	15 573 223	14 495 075	6 510 298
Inne aktywa finansowe	-	-	14 582 732
Pozostałe aktywa obrotowe	2 689 388	1 392 398	661 721
Aktywa obrotowe razem	130 793 343	173 954 372	181 359 001
Aktywa razem	158 739 626	204 976 591	213 358 730

	2021-06-30	2020-12-31	2020-06-30
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	45 288 350	29 128 779	24 694 015
Kapitał z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	582	379	382
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem	47 625 243	31 465 470	27 030 709
Udziały niekontrolujące	531 769	519 310	463 015
Kapitał własny razem	48 157 012	31 984 780	27 493 723
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	46 128 949	42 592 937	57 346 438
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6 354	6 354	6 354
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	46 135 303	42 599 291	57 352 792
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	16 320 386	16 416 269	25 051 725
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	29 419 822	97 084 906	90 084 900
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14 814 487	15 298 837	11 947 535
Zobowiązania publiczno-prawne	2 217 468	1 258 006	1 122 586
<i>W tym zobowiązania z tytułu podatku dochodowego</i>		291 000	
Rezerwy krótkoterminowe	250 000	250 000	250 000
Inne zobowiązania krótkoterminowe	1 425 149	84 503	55 469
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	64 447 312	130 392 520	128 512 214
Zobowiązania i kapitały własne razem	158 739 626	204 976 591	213 358 730

2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat

	2021-01-01 - 2021-06-30	2020-01-01 - 2020-06-30	2020-04-01 - 2020-06-30	2020-04-01 - 2020-06-30
Przychody ze sprzedaży	134 095 612	29 642 932	52 474 018	15 945 937
Koszt własny sprzedaży	(102 177 994)	(23 499 460)	(38 935 391)	(13 163 376)
Koszty sprzedaży i reklamy	(4 860 647)	(2 511 725)	(3 132 572)	(1 000 754)
Koszty ogólnego zarządu	(5 226 496)	(3 247 201)	(3 082 909)	(1 508 792)
Inne przychody	182 179	227 722	57 589	157 321
Inne koszty	(324 627)	(130 986)	(178 121)	(97 521)
Przychody finansowe	643 132	30 925	581 544	14 964
Koszty finansowe	(1 603 441)	(2 826 083)	(794 994)	(2 288 909)
Zysk przed opodatkowaniem	20 727 718	(2 313 877)	6 989 163	(1 941 129)
Podatek dochodowy	(4 555 688)	(15 452)	(2 682 673)	181 824
Zysk (strata) netto	16 172 030	(2 329 329)	4 306 490	(1 759 305)
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:				
właścicieli jednostki dominującej	16 159 571	(2 294 789)	4 209 293	(1 734 888)
udziałów niekontrolujących	12 459	(34 539)	97 197	(24 418)
Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję	6,92	(0,98)	1,80	(0,74)
Skonsolidowany rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję	6,92	(0,98)	1,80	(0,74)

3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2021-01-01 - 2021-06-30	2020-01-01 - 2020-06-30	2021-04-01 - 2021-06-30	2020-04-01 - 2020-06-30
Zysk (strata) netto	16 172 030	(2 329 329)	4 306 490	(1 759 305)

Inne całkowite dochody, które będą podlegać reklasyfikacji do wyniku finansowego	202	382		
Różnice kursowe z przeliczenia zagranicznych jednostek zależnych	202	382		
Inne całkowite dochody razem	202	382		
Całkowity dochód za okres	16 172 232	(2 328 947)	4 306 490	(1 759 305)
Całkowite dochody przyporządkowane do:				
właścicieli jednostki dominującej	16 159 773	(2 294 408)	4 209 293	(1 734 888)
udziałów niekontrolujących	12 459	(34 539)	97 197	(24 418)

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 2021-01-01	2 336 312	29 128 779	379	31 465 470	519 310	31 984 780
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				-		-
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				-		-
Stan na 2021-01-01 po korektach	2 336 312	29 128 779	379	31 465 470	519 310	31 984 780
Całkowity dochód za okres		16 159 571	202	16 159 773	12 459	16 172 232
w tym						-
Zysk (strata) netto		16 159 571		16 159 571	12 459	16 172 030
Inne całkowite dochody razem			202	202		202
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych				-		-
Zmiany w grupie kapitałowej				-		-
Stan na 2021-06-30	2 336 312	45 288 350	582	47 625 243	531 769	48 157 012
Stan na 2020-01-01	2 336 312	26 988 804		29 325 116	44 623	29 369 739
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				-		-

Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych						
Stan na 2020-01-01 po korektach	2 336 312	26 988 804	-	29 325 116	44 623	29 369 739
Całkowity dochód za okres		(2 294 789)	382	(2 294 408)	(34 539)	(2 328 947)
w tym						
Zysk (strata) netto		(2 294 789)	-	(2 294 789)	(34 539)	(2 329 329)
Inne całkowite dochody razem		-	382	382	-	382
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych		-		-	-	-
Stan na 2020-06-30	2 336 312	24 694 015	382	27 030 709	463 015	27 493 723

5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2021.01.01 - 2021.06.30	01.01.2020 - 30.06.2020
PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	20 727 718	(2 313 877)
Podatek dochodowy zapłacony	(4 789 809)	(131 840)
Korekty razem	(34 123 863)	(438 714)
Amortyzacja	1 319 869	1 270 775
Zysk/strata z tytułu odsetek	(6 837 041)	1 613 932
Zyski/straty inwestycyjne	(536 278)	16 163
Zmiana stanu rezerw	-	-
Zmiana stanu zapasów	54 970 517	(29 421 141)
Zmiana stanu należności	(9 434 806)	2 229 065
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	(66 970 279)	34 639 473
Inne korekty	(6 635 844)	(10 786 981)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(18 185 954)	(2 884 431)
PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wpływy	2 462 345	20 000
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 462 345	20 000
Odsetki otrzymane	-	-
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
Wydatki	(1 048 725)	(1 131 381)

Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
Pożyczki udzielone	(78 725)	(11 801)
	(970 000)	(1 119 580)
	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 413 620	(1 111 381)
PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy	23 723 436	35 457 069
Pożyczki i kredyty	23 723 436	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	35 457 069
	-	-
Wydatki	(6 006 474)	(32 495 722)
Inne wydatki finansowe	-	(250)
Pożyczki i kredyty	(4 943 515)	(2 932 517)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(27 938 000)
Płatności z tytułu leasingu	-	(11 023)
Odsetki zapłacone	(1 062 959)	(1 613 932)
	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	17 716 962	2 961 347
PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	944 628	-
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:		
	1 078 148	(1 034 465)
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-	-
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	14 495 075	7 544 763
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	15 573 223	6 510 298
- o ograniczonej możliwości dysponowania	3 000 000	-

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 czerwca 2021 r. 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	99%	99%	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
Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.	Hiszpania	70%	70%	konsolidacja pełna

Podstawowym przedmiotem działalności Spółek w Grupie jest realizacja 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.

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

6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonego przez Unię Europejską oraz wytycznymi Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej

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

Zarząd Jednostki Dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji

skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej HM Inwest zgodnie z MSSF UE obowiązującymi na dzień 30 czerwca 2021 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

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

6.3. Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. z wyjątkiem wyszczególnionych zmian wskazanych w punkcie 6.4 obowiązujących na dzień sprawozdawczy.

6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Z dniem 1 stycznia 2021 r. weszły w życie zmiany do następujących standardów:

- * Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”, odroczenie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe”;
- * Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 – Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej – Etap 2.

Wskazane zmiany nie mają wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany wchodzące w życie z dniem 1 kwietnia 2021 r.:

- * Zmiany w MSSF 16 Leasing - Ulgi w czynszach związane z Covid-19 po dniu 30 czerwca 2021 r.

Wskazane zmiany nie mają wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany wchodzące w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.:

- Zmiany MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe – wpływy przed planowanym wykorzystaniem,
- Zmiany MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe – umowy rodzące obciążenia – koszty wykonania umowy,
- Zmiany MSSF 3 Połączenia jednostek - odniesienia do założeń koncepcyjnych

Roczne zmiany MSSF Okres 2018–2020 – zmiany do MSSF 1 oraz MSSF 9, MSR 41. Powyższe zmiany zostały zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską. Grupa zastosuje te zmiany od momentu wejścia ich w życie. 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 30.06.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	-	-
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	1 054 315	1 490 524
Razem	1 054 315	1 490 524

REZERWY	Wartość na 30.06.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 354	6 354
Pozostałe rezerwy	250 000	250 000
długoterminowe	-	-
krótkoterminowe	250 000	250 000
Rezerwy na zobowiązania ogółem	256 354	256 354

AKTYWA NA PODATEK ODROZONY	Wartość na 30.06.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	459 205	1 232 155

6.6. Informacje na temat segmentów działalności

Działalność operacyjna Grupy prowadzona jest w ramach:

- działalności deweloperskiej,
- działalności produkcyjnej,

-działalności budowlanej.

	I półrocze 2021				I półrocze 2020		
	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Działalność budowlana	Razem	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Razem
Przychody ze sprzedaży razem	110 672 929	23 422 683	-	134 095 612	11 211 876	18 431 056	29 642 932
Koszty operacyjne razem,	79 333 018	24 319 562	8 612 557	112 265 137	10 846 652	18 411 734	29 258 387
Koszty finansowe	1 229 606	373 835	-	1 603 441	2 217 185	608 898	2 826 083
Zysk brutto (przed opodatkowaniem)	20 473 994	253 724	(19 808)	20 727 718	(1 738 160)	(575 717)	(2 313 877)
Podatek dochodowy	4 509 639	46 049	-	4 555 688	15 452	-	15 452
Zysk po opodatkowaniu	15 984 163	207 675	(19 808)	16 172 030	(1 753 612)	(575 717)	(2 329 329)
Aktywa segmentów	109 314 014	45 364 143	4 061 469	158 739 626	170 608 621	42 750 104	213 358 730

W okresie porównawczym nie występowała działalność budowlana.

6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2020 – 30.06.2020
Sprzedaż produktów, w tym:	133 973 823	29 291 059
Nieruchomości: lokale	110 548 141	11 211 876
Elementy prefabrykowane	23 303 893	18 079 183
Sprzedaż towarów i materiałów	121 789	351 874

6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za okres 01.01.2021 r. – 30.06.2021 r. wynosił 4 555 688 na co składa się:

- podatek dochodowy odroczony 772 950
- podatek bieżący 3 782 738.

6.9. Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych

W czerwcu 2021r. HM Inwest S.A. sprzedała nieruchomość inwestycyjną w Bytomiu przy ul. Moniuszki 22.

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

6.10. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.06.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
1.	Materiały	1 050 948	951 959
	-działalność deweloperska	-	-
	-działalność produkcyjna	1 050 948	951 959
2.	Półprodukty i produkty w toku	76 028 087	83 428 418
	-działalność deweloperska	76 028 087	83 428 418
	-działalność produkcyjna	-	-
3.	Produkty gotowe	12 538 047	60 053 931
	-działalność deweloperska	6 978 020	54 121 799
	-działalność produkcyjna	5 560 027	5 932 132
4.	Towary	-	-
5.	Zaliczki na dostawy	512 266	20 384
	Razem	90 129 349	145 100 193

W I półroczu 2021 r. Spółki z Grupy nie dokonywały odpisów aktualizujących wartość zapasów.

6.11. Istotne gwarancje i poręczenia

Spółki z Grupy Kapitałowej nie udzielały poręczeń i gwarancji poza Grupę.

6.12. Zobowiązania finansowe

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
	30.06.2021	30.06.2021		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	22 401 385	22 401 385	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 757 078	1 757 078	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	15 573 223	15 573 223	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	14 814 487	14 814 487	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	62 449 335	62 449 335	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	30.06.2020	30.06.2020		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	9 889 010	9 889 010	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 542 000	1 542 000	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	21 093 030	21 093 030	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	13 070 121	13 070 121	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	82 398 163	82 398 163	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	17 005 842	47 872 623	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	14 814 487		

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 powiązаныmi

W II kwartale 2021 r. Spółka HM Inwest S.A. oraz JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena Sp.k. i JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k. podpisały porozumienie na mocy którego dokonały konwersji wypłaconej przez do HM kwoty o łącznej wartości 7 900 000 zł tytułem zaliczki na poczet przyszłego zysku na pożyczki udziałowca.

W dniu 24.03.2021r. HM Inwest S.A. podpisała umowę przeniesienia własności nieruchomości przy ul. Anny Jantar w Poznaniu wraz z prawami majątkowymi w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.. Łączna wartość brutto aportu to kwota 11.789.000 zł.

HM Inwest S.A. świadczyła dla podmiotów powiązanych usługi obsługi biurowej, księgowe i inne administracyjne, których łączna wartość w I półroczu 2021 r. wyniosła ok. 1 624 170 zł.

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. W okresie sprawozdawczym zaobserwowano znaczny wzrost cen materiałów budowlanych. Grupa nie odnotowała negatywnych skutków tych zmian, ze względu na fakt wzrostu popytu na mieszkania oraz wzrost cen lokali.

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

IV. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2021

1. Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2021-06-30	2020-12-31	2020-06-30
AKTYWA TRWAŁE			
Rzeczowe aktywa trwałe	342 625	367 297	491 842
Nieruchomości inwestycyjne	0	2 109 004	2 335 979
Inwestycje w jednostki powiązane	55 926 784	43 927 209	33 303 086
Inne aktywa finansowe	24 415 455	16 159 299	7 226 220
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	409 776	1 182 726	1 048 344
Pozostałe aktywa trwałe	447 321	626 250	805 178
Aktywa trwałe razem	81 541 962	64 371 785	45 210 649
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	31 322 034	40 308 934	58 561 051
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 637 047	1 409 895	2 603 161
Inwestycje krótkoterminowe	4 550 000	0	2 612 006
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	5 016 575	1 342 438	3 756 328
Inne aktywa finansowe	0	0	1 105 411
Pozostałe aktywa obrotowe	0	19 750	81 524
Aktywa obrotowe razem	46 525 656	43 081 017	68 719 480
Aktywa razem	128 067 618	107 452 801	113 930 128

	2021-06-30	2020-12-31	2020-06-30
Kapitały własne i zobowiązania			
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	2 336 312	2 336 312	2 336 312
Zyski zatrzymane	53 450 074	48 900 717	35 780 156
Kapitał własny razem	55 786 386	51 237 029	38 116 468
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	40 399 671	36 276 456	46 706 393
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6 354	6 354	6 354
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	40 406 025	36 282 810	46 712 747
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	10 000 000	10 000 000	1 765 000
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	18 755 072	6 119 527	24 560 064
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	1 910 394	3 079 498	2 484 889
Zobowiązania publiczno-prawne	959 741	483 937	40 962
<i>w tym zobowiązania z tytułu podatku dochodowego</i>	-	-	-
Rezerwy krótkoterminowe	250 000	250 000	250 000
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	31 875 207	19 932 963	29 100 914
Zobowiązania i kapitały własne razem	128 067 618	107 452 801	113 930 128

2. Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat

	2021-01-01 - 2021-06-30	2020-01-01 - 2020-06-30
Przychody ze sprzedaży	4 805 609	1 450 443
Koszt własny sprzedaży	(2 963 334)	(54 350)
Koszty sprzedaży i reklamy	(1 404 955)	(996 884)
Koszty ogólnego zarządu	(2 799 022)	(1 904 365)
Inne przychody	193 188	145 754
Inne koszty	(33 024)	(76 528)
Przychody finansowe	12 311 497	2 510 726
Koszty finansowe	(1 296 590)	(2 465 024)
Zysk przed opodatkowaniem	8 813 370	(1 390 229)
Podatek dochodowy	(4 264 013)	(13 071)
Zysk (strata) netto	4 549 357	(1 403 300)
Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	1,95	(0,60)
Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	1,95	(0,60)

3. Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2021-01-01 - 2021-06-30	2020-01-01 - 2020-06-30
Zysk (strata) netto	4 549 357	(1 403 300)
Inne całkowite dochody razem	-	-
Całkowity dochód za okres	4 549 357	(1 403 300)

4. Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 2021-01-01	2 336 312	48 900 717	51 237 029
Stan na 2021-01-01 po korektach	2 336 312	48 900 717	51 237 029
Całkowity dochód za okres		4 549 357	4 549 357
w tym			0
Zysk (strata) netto		4 549 357	4 549 357
Inne całkowite dochody razem			0
			0
Stan na 2021-06-30	2 336 312	53 450 074	55 786 386
Stan na 2020-01-01	2 336 312	37 183 455	39 519 767
Stan na 2020-01-01 po korektach	2 336 312	37 183 455	39 519 767
Całkowity dochód za okres		(1 403 300)	(1 403 300)
w tym			
Zysk (strata) netto		(1 403 300)	(1 403 300)
Inne całkowite dochody razem			0
Stan na 2020-06-30	2 336 312	35 780 156	38 116 468

5. Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2021-01-01 - 2021-06-30	2020-01-01 - 2020-06-30
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	8 813 370	(1 390 229)
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	(4 520 735)	(80 764)
Korekty razem	(20 803 402)	(2 734 181)
Amortyzacja	251 647	273 450
Zysk/strata z tytułu odsetek	(18 720 420)	(1 099 236)
Zyski/straty inwestycyjne	(536 278)	15 417
Zmiana stanu rezerw	0	0
Zmiana stanu zapasów	(4 227 153)	(12 134 788)
Zmiana stanu należności	3 672 847	2 625 916
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	12 198 967	6 620 590
Inne korekty	(13 443 012)	964 470
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(16 510 768)	(4 205 173)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wpływy	29 825 025	2 228 018
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2 461 000	20 000
Odsetki otrzymane	0	0
Dywidendy i udziały w zyskach	27 364 025	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	2 208 018
Wydatki	(13 019 731)	(3 373 347)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	(11 801)
Inwestycje w jednostki powiązane	0	0
Pożyczki udzielone	(13 019 731)	(3 361 546)
	0	0
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	16 805 294	(1 145 329)
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy	7 900 000	37 430 633
Pożyczki i kredyty	7 900 000	37 430 633
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	0
Inne wpływy finansowe	0	0
Wydatki	(4 520 389)	(30 215 214)
Pożyczki i kredyty	(3 776 785)	(1 157 409)
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	(27 938 000)
Płatności z tytułu leasingu	0	(11 023)
Odsetki zapłacone	(743 604)	(1 108 782)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3 379 611	7 215 420
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	3 674 137	1 864 917

**BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH,
w tym:**

	3 674 137	1 864 917
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	1 342 438	1 891 411
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	5 016 575	3 756 328
- o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

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 oraz wytycznymi

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

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

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd HM Inwest SA. Zarząd wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE obowiązującymi na dzień sprawozdawczy 30 czerwca 2021 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.

6.3. Zasady rachunkowości

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 r., z wyjątkiem zastosowania zmian standardów omówionych w punkcie 6.4.

6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Z dniem 1 stycznia 2021 r. weszły w życie zmiany do następujących standardów:

- * Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”, odroczenie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe”;
- * Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 – Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej – Etap 2.

Wskazane zmiany nie mają wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany wchodzące w życie z dniem 1 kwietnia 2021 r.:

- * Zmiany w MSSF 16 Leasing - Ulgi w czynszach związane z Covid-19 po dniu 30 czerwca 2021 r.

Wskazane zmiany nie mają wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki.

Zmiany wchodzące w życie z dniem 1 stycznia 2022 r.:

- * Zmiany MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe – wpływy przed planowanym wykorzystaniem,
- * Zmiany MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe – umowy rodzące obciążenia – koszty wykonania umowy,
- * Zmiany MSSF 3 Połączenia jednostek - odniesienia do założeń koncepcyjnych
- * Roczne zmiany MSSF Okres 2018–2020 – zmiany do MSSF 1 oraz MSSF 9, MSR 41.

Powyższe zmiany zostały zatwierdzone do stosowania przez Unię Europejską. Spółka zastosuje te zmiany od momentu wejścia ich w życie.

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

6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 30.06.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	-	-
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	954 246	1 390 454
Razem	954 246	1 390 454

REZERWY	Wartość na 30.06.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 354	6 354
Pozostałe rezerwy	250 000	250 000
długoterminowe	0	0
krótkoterminowe	250 000	250 000
Rezerwy na zobowiązania ogółem	256 354	256 354

AKTYWA NA PODATEK ODROZONY	Wartość na 30.06.2021r.	Wartość na 31.12.2020r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	409 776	1 182 726

Zmiana składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego wiązała się m.in. z rozliczeniem strat podatkowych.

6.6. Informacje na temat segmentów działalności

Spółka nie identyfikuje segmentów działalności na poziomie jednostkowego sprawozdania finansowego.

6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów operacyjnych

	01.01.2021 – 30.06.2021	01.01.2020 – 30.06.2020
Sprzedaż produktów	3 139 127	29 906
Obsługa biurowo administracyjna	1 524 298	1 192 848
Usługi wynajmu	99 872	134 440
Pozostała sprzedaż	42 312	93 250
RAZEM	4 805 609	1 450 443

6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w jednostkowym rachunku zysków i strat za okres 01.01.2021 r. – 30.06.2021 r. wynosił 4 264 013 zł., na co składa się:
 podatek dochodowy bieżący w wysokości 3 491 063 zł.
 podatek dochodowy odroczony w wysokości 772 950. zł.

6.9. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 30.06.2021r.	Wartość na 30.06.2020r.
1.	Materiały	-	-
	-działalność deweloperska	-	-
2.	Półprodukty i produkty w toku	27 409 991	58 561 051
	-działalność deweloperska	27 409 991	58 561 051
3.	Produkty gotowe	3 912 043	-
	-działalność deweloperska	3 912 043	-
4.	Towary	-	-
5.	Zaliczki na dostawy	-	-
	Razem	31 322 034	58 561 051

W I półroczu 2021 r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

6.10. Inwestycje długoterminowe

W I kwartale 2021 r. HM Inwest S.A. podpisała umowę przeniesienia własności nieruchomości przy ul. Anny Jantar w Poznaniu wraz z prawami majątkowymi w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.. Łączna wartość brutto aportu to kwota 11.789.000 zł. HM inwest S.A. posiada 100% udziałów w tej spółce.

W II kwartale 2021 r. Spółka objęła 100 % udziałów w spółkach celowych Osiedle Wiklinowa Sp. z o.o. i Osiedle Wieniawa Sp. z o.o.

Spółka nie nabywała w I półroczu 2021 r. istotnych rzeczowych aktywów trwałych.

6.11. Istotne gwarancje i poręczenia

WYKAZ PORĘCZEŃ							
Lp.	Kto Poręcza	Komu Poręcza	Wierzyciel	przedmiot poręczenia	kwota poręczenia	Data udzielenia poręczenia	Data ważności poręczenia
1	HM Inwest	HM Factory Sp. z o.o.	Bank Millennium	zabezpieczenie umowy o linię gwarancyjną, 2 kredytów inwestycyjnych	do kwoty 20 mln	30.03.2020	bezterminowo - do czasu spłaty kredytów
2	HM Inwest	JP Niemena	Realbud RB Sp. zoo	zobowiązania Jp Niemena z umowy z Realbud RB Sp. zoo	4.300.000 zł 117.000 zł	18.03.2019	30.06.2020 31.12.2025
	HM Inwest	JP Development Sp. zoo Startap Poznań Sp. K	Bank Millennium	poręczenie do umowy kredytu Millennium Czarnieckiego	do kwoty 12.800.000,00 zł	18.03.2021	30.06.2023
	HM Inwest	JP Development Sp. zoo Horyzont Poznań Sp. K	Bank Millennium	poręczenie do umowy kredytu Millennium Czarnucha	do kwoty 26.400.000,00 zł	15.03.2021	30.06.2023

6.12. Zobowiązania finansowe

Istotne zmiany zobowiązań finansowych nie wystąpiły w I półroczu 2021r.

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
	30.06.2021	30.06.2021		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	27 208 377	27 208 377	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług	4 317 452	4 317 452	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 757 078	1 757 078	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 016 575	5 016 575	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	1 910 394	1 910 394	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	50 399 671	50 399 671	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	30.06.2020	30.06.2020		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	8 296 220	8 296 220	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług	981 634	981 634	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 542 000	1 542 000	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	4 861 738	4 861 738	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	2 548 656	2 548 656	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	48 471 393	48 471 393	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 powiązаныmi

W II kwartale 2021r. Spółka HM Inwest S.A. oraz JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena Sp.k. i JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k. podpisały porozumienie na mocy którego dokonały konwersji wypłaconej przez do HM kwoty o łącznej wartości 7 900 000 zł tytułem zaliczki na poczet przyszłego zysku na pożyczki udziałowca.

W dniu 24.03.2021r. HM Inwest S.A. podpisała umowę przeniesienia własności nieruchomości przy ul. Anny Jantar w Poznaniu wraz z prawami majątkowymi w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki Nowa Łacina 6 Sp. z o.o.. Łączna wartość brutto aportu to kwota 11.789.000 zł.

HM Inwest S.A. świadczyła dla podmiotów powiązanych usługi obsługi biurowej, księgowe i inne administracyjne, których łączna wartość w I półroczu 2021 r. wyniosła ok. 1 624 170 zł.

V. RAPORTY Z PRZEGLĄDU ŚRÓDROCZNYCH SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Raporty z przeglądu śródrocznych sprawozdań finansowych za I półrocze 2021 r. stanowią załącznik do niniejszego raportu.

30.09.2021r.



Prezes Zarządu – Piotr Hofman