



**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**  
**zawierający**  
**skrótowe skonsolidowane sprawozdanie**  
**finansowe**  
**i skrótowe jednostkowe sprawozdanie finansowe**  
**HM INWEST S.A.**  
**ZA I KWARTAŁ 2018**

## Spis treści

<b>1. Informacje o Spółce</b> .....	4
1.1 Podstawowe dane .....	4
1.2 Przedmiot działalności .....	5
1.3 Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia niniejszego raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu.....	6
<b>2. Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe</b> .....	7
2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	7
2.2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat .....	9
2.3 Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	10
2.4 Skonsolidowane zestawienie w kapitale własnym .....	10
2.5 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych .....	10
<b>3. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości</b> .....	12
3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu.....	12
3.2 Najważniejsze zasady (politykę) rachunkowości stosowane do najistotniejszych pozycji wynikowych i bilansowych. ....	12
3.3 Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych .....	15
3.4 Zastosowane wyjątki i ułatwienia wynikające z MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” .....	15
<b>4. Dodatkowe objaśnienia dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b> .....	16
4.1 Informacje na temat segmentów działalności.....	16
4.2 Informacje na temat przychodów .....	16
4.3 Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9.....	16
<b>5. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki</b> ...18	
<b>6. Informacja na temat prognoz wyników finansowych</b> .....	19
<b>7. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej oraz przyczyny zwolnienia z obowiązku sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b> .....	20
<b>8. Jednostkowe sprawozdanie finansowe</b> .....	22
8.1 Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	22
8.2 Jednostkowy rachunek zysków i strat .....	24
8.3 Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	25
8.4 Jednostkowe zestawienie w kapitale własnym .....	25
8.5 Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych .....	26
<b>9. Dodatkowe objaśnienia dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego</b> .....	27
9.1 Informacje na temat segmentów działalności.....	27
9.2 Informacje na temat przychodów .....	27
9.3 Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9.....	27
10. Skutek przejścia na MSR/MSSF.....	29
10.1 Uzgodnienie kapitału własnego – skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	29

10.2 Uzgodnienie zysków (strat) i całkowitych dochodów – skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	29
10.3 Uzgodnienie kapitału własnego – jednostkowe sprawozdanie finansowe .....	29
10.4 Uzgodnienie zysków (strat) i całkowitych dochodów – jednostkowe sprawozdanie finansowe .....	30
<b>11. Inicjatywy podejmowane w okresie objętym raportem w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, nastawione na wprowadzanie rozwiązań innowacyjnych .....</b>	<b>30</b>
<b>12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Grupę Kapitałową Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty .....</b>	<b>31</b>

## 1. Informacje o Spółce

### 1.1 Podstawowe dane

<b>Nazwa</b>	HM Inwest S.A.
<b>Siedziba</b>	Warszawa
<b>Adres</b>	ul. Solec 22, 00-410 Warszawa
<b>Telefon/fax</b>	22 616 31 94
<b>Adres poczty elektronicznej</b>	<a href="mailto:biuro@grupainwest.pl">biuro@grupainwest.pl</a>
<b>Adres strony internetowej</b>	<a href="http://www.grupainwest.pl">www.grupainwest.pl</a>
<b>Sąd rejestrowy</b>	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>Numer KRS</b>	0000413734
<b>NIP</b>	113-24-82-686
<b>REGON</b>	015717427
<b>Kapitał zakładowy</b>	2 336 312,00 zł
<b>Zarząd</b>	Piotr Hofman – Prezes Zarządu Marcin Mielcarz – Wiceprezes Zarządu
<b>Rada Nadzorcza</b>	
	- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady
	- Urszula Hofman – Członek Rady
	- Leszek Hofman – Członek Rady
	- Agnieszka Ciołkowska – Członek Rady
	- Mikołaj Mielcarz – Członek Rady

## 1.2 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.

Spółka jest właścicielem znaku towarowego Grupa Inwest wraz z elementami graficznymi, tj. logiem, które wykorzystuje do celów marketingowych, posiada świadectwo ochronne wydane przez Urząd Patentowy Rzeczypospolitej Polskiej Nr 239795, prawo ochronne trwa nieprzerwanie od 2010 roku. Znak towarowy został wyceniony przez rzeczoznawców majątkowych w roku 2017 na kwotę 2.735.000 zł.

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

Nasze inwestycje - kameralne 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.

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.

### 1.3 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 Ltd	2 201 966	94,25%	94,25%
2	Piotr Hofman - Członek Zarządu	22 828	0,98%	0,98%
3	Jarosław Mielcarz - Członek Zarządu	22 828	0,98%	0,98%
4	Urszula Hofman - Członek Rady Nadzorczej	30 002	1,28%	1,28%
5	Pozostali	58 688	2,51%	2,51%
	Łącznie	2 336 312	100%	100%

## 2. Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

## 2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

NOTA 31.03.2018 r. 31.12.2017 r. 31.03.2017 r. 01.01.2017 r.

## AKTYWA TRWAŁE

Rzeczowe aktywa trwałe		273 204,61	284 604,41	251 570,35	263 624,40
Nieruchomości inwestycyjne		3 357 369,74	3 470 857,55	3 811 320,99	3 924 808,80
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		328 208,00	293 697,00	481 173,00	453 061,00

Aktywa trwałe razem		3 958 782,35	4 049 158,96	4 544 064,34	4 641 494,20
---------------------	--	--------------	--------------	--------------	--------------

## AKTYWA OBROTOWE

Zapasy		58 202 472,61	57 488 378,77	49 966 191,50	52 027 181,27
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		3 087 134,18	2 007 027,85	1 679 785,23	43 643 932,75
Inwestycje krótkoterminowe		304 022,79	304 022,79	0,00	0,00
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych		33 719 144,31	13 957 440,35	20 267 198,99	33 583 727,91
Pozostałe aktywa obrotowe		7 851,53	4 493,51	5 938,22	6 355,21

Aktywa obrotowe razem		95 320 625,42	73 761 363,27	71 919 113,94	129 261 197,14
-----------------------	--	---------------	---------------	---------------	----------------

Aktywa razem		99 279 407,77	77 810 522,23	76 463 178,28	133 902 691,34
--------------	--	---------------	---------------	---------------	----------------

## 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		22 006 264,03	22 828 431,33	20 963 613,89	19 877 479,58

Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem		24 342 576,03	25 164 743,33	23 299 925,89	22 213 791,58
---	--	---------------	---------------	---------------	---------------

Udziały niekontrolujące		50,00	50,00	0,00	0,00
-------------------------	--	-------	-------	------	------

Kapitał własny razem		24 342 626,03	25 164 793,33	23 299 925,89	22 213 791,58
----------------------	--	---------------	---------------	---------------	---------------

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

## Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów		46 606 337,21	10 999 072,89	24 094 729,29	13 494 632,49
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego		8 023,00	9 185,00	6 354,00	6 354,00

Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem		46 614 360,21	11 008 257,89	24 101 083,29	13 500 986,49
---	--	---------------	---------------	---------------	---------------

## Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów		4 535 102,97	25 155 069,90	7 259 414,22	32 070 276,66
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)		20 858 777,49	12 692 565,60	18 334 522,65	46 413 003,75
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		2 558 748,79	3 482 726,78	2 769 704,24	18 385 402,70
Zobowiązania publiczno-prawne		76 499,77	13 816,22	694 011,85	1 263 360,64

## GRUPA KAPITAŁOWA HM INWEST S.A.

Rezerwy krótkoterminowe		288 776,37	288 776,37	0,00	0,00
Inne zobowiązania krótkoterminowe		4 516,14	4 516,14	4 516,14	55 869,52
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem		28 322 421,53	41 637 471,01	29 062 169,10	98 187 913,27
Zobowiązania i kapitały własne razem		99 279 407,77	77 810 522,23	76 463 178,28	133 902 691,34



## 2.2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	NOTA	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
Przychody ze sprzedaży	4.2	3 664 168,87	12 058 504,63
Koszt własny sprzedaży		-2 715 897,99	-9 370 142,96
Koszty sprzedaży i reklamy		-536 853,38	-444 755,61
Koszty ogólnego zarządu		-624 723,14	-565 011,49
Inne przychody		20 169,58	17 719,30
Inne koszty		-2 373,36	-101 911,62
Przychody finansowe		67 545,08	69 246,43
Koszty finansowe		-729 036,96	-289 133,37
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>-857 001,30</b>	<b>1 374 515,31</b>
Podatek dochodowy		34 834,00	-288 381,00
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>-822 167,30</b>	<b>1 086 134,31</b>
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:			
właścicieli jednostki dominującej		-822 167,30	1 086 134,31
udziałów niekontrolujących		0,00	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję		-0,35	0,46
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję		-0,35	0,46

## 2.3 Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
<b>Zysk (strata) netto</b>	-822 167,30	1 086 134,31
<b>Inne całkowite dochody razem</b>	0,00	0,00
<b>Całkowity dochód za okres</b>	-822 167,30	1 086 134,31

Całkowite dochody przyporządkowane do:

właściciele jednostki dominującej	<b>-822 167,30</b>	<b>1 086 134,31</b>
udziałów niekontrolujących	0,00	0,00

## 2.4 Skonsolidowane zestawienie w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 1.01.2018	2 336 312,00	22 828 431,33	25 164 743,33	50,00	25 164 793,33
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości			0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych			0,00		0,00
Stan na 1.01.2018 po korektach	2 336 312,00	22 828 431,33	25 164 743,33	50,00	25 164 793,33
Całkowity dochód za okres		-822 167,30	-822 167,30		-822 167,30
w tym			0,00		0,00
Zysk (strata) netto		-822 167,30	-822 167,30	0	-822 167,30
Inne całkowite dochody razem		0	0,00		0,00
			0,00		0,00
Stan na 31.03.2018	2 336 312,00	22 006 264,03	24 342 576,03	50,00	24 342 626,03

Stan na 1.01.2017	2 336 312,00	19 877 479,58	22 213 791,58	0,00	22 213 791,58
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości			0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych			0,00		0,00
Stan na 1.01.2017 po korektach	2 336 312,00	19 877 479,58	22 213 791,58	0,00	22 213 791,58
Całkowity dochód za okres		1 086 134,31	1 086 134,31		1 086 134,31
w tym			0,00		0,00
Zysk (strata) netto		1 086 134,31	1 086 134,31		1 086 134,31
Inne całkowite dochody razem		0	0,00		0,00
			0,00		0,00
Stan na 31.03.2017	2 336 312,00	20 963 613,89	23 299 925,89	0,00	23 299 925,89

## 2.5 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

## GRUPA KAPITAŁOWA HM INWEST S.A.

	Nota	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
<b>PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
Zysk przed opodatkowaniem		-857 001,30	1 374 515,31
Podatek dochodowy zapłacony		0,00	-1 548 209,00
Korekty razem		6 665 646,26	1 363 607,42
Amortyzacja		124 887,61	129 941,86
Zysk/strata z tytułu odsetek		967 982,50	376 214,50
Zyski/straty inwestycyjne		-67 543,83	-84 937,49
Zmiana stanu rezerw		0,00	0,00
Zmiana stanu zapasów		-580 294,12	2 060 989,77
Zmiana stanu należności		-1 092 084,30	41 964 147,52
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych		7 316 895,42	-43 031 812,35
Inne korekty		-4 197,02	-60 836,39

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 808 644,96	1 189 913,73
--	--------------	--------------

### PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

Wpływy		67 543,83	84 937,49
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00	15 691,06
Odsetki otrzymane		67 543,83	69 246,43
Wydatki		0,00	-4 400,00
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00	-4 400,00

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	67 543,83	80 537,49
--	-----------	-----------

### PRZEPLYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

Wpływy		37 174 259,39	11 877 866,78
Pożyczki i kredyty		2 896 924,67	1 854 116,80
Emisja dłużnych papierów wartościowych		34 277 334,72	10 023 749,98
Wydatki		-23 288 744,22	-26 464 846,92
Pożyczki i kredyty		-7 740 744,22	-26 458 668,42
Wykup dłużnych papierów wartościowych		-15 000 000,00	0,00
Płatności z tytułu leasingu finansowego		0,00	-5 964,00
Odsetki zapłacone		-548 000,00	-214,50

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	13 885 515,17	-14 586 980,14
---	---------------	----------------

<b>PRZEPLYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>		<b>19 761 703,96</b>	<b>-13 316 528,92</b>
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:		19 761 703,96	-13 316 528,92
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		13 957 440,35	33 583 727,91
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		33 719 144,31	20 267 198,99
- o ograniczonej możliwości dysponowania		3 770 608,73	2 008 243,83

### **3. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości**

#### **3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu**

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 załącznik nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu

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 31 marca 2018 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

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

#### **3.2 Najważniejsze zasady (politykę) rachunkowości stosowane do najistotniejszych pozycji wynikowych i bilansowych.**

##### **Spółki zależne**

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.

Dla potrzeb skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółki zależne wykazywane są w koszcie (cenie nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy aktualizujące).

##### **Przychody i koszty operacyjne**

Spółka rozpoznaje przychody i koszty z kontraktów deweloperskich odnośnie sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”. Przychody i koszt własny sprzedaży ujmuje w momencie przekazania kupującemu składnika aktywów, czyli w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym

składnikiem. Zaliczki otrzymywane od klientów wykazywane są jako zobowiązania z tytułu umów do dnia ujęcia przychodów.

### **Rzeczowe aktywa trwałe**

Spółka wykazuje rzeczowe aktywa trwałe wg modelu kosztu, tj. w wartości początkowej (zazwyczaj cenie nabycia lub koszcie wytworzenia) pomniejszonej o skumulowane odpisy amortyzacyjne i ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Grunty zaliczone do rzeczowych aktywów trwałych nie podlegają amortyzacji. Amortyzacja ustalana jest na podstawie oczekiwanego okresu użytkowania danego składnika aktywów.

### **Nieruchomości inwestycyjne**

Spółka wykazuje nieruchomości inwestycyjne wg modelu kosztu, tj. w wartości początkowej (zazwyczaj cenie nabycia lub koszcie wytworzenia) pomniejszonej o skumulowane odpisy amortyzacyjne i ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości. Grunty zaliczone do nieruchomości inwestycyjnych nie podlegają amortyzacji. Amortyzacja ustalana jest na podstawie oczekiwanego okresu użytkowania danego składnika aktywów.

### **Zapasy**

Zapasy składników nabytych ujmowane są w cenie nabycia, a zapasów wytworzonych w koszcie wytworzenia, nie wyższych niż wartość możliwa do realizacji netto.

### **Należności**

Należności zaliczone do aktywów finansowych klasyfikowane są do kategorii określonych przez MSSF 9. Na dzień bilansowy wyceniane są one w zamortyzowanym koszcie lub wartości godziwej.

Należności niezaliczone do aktywów finansowych podlegających MSSF 9 wyceniane są w wartości nominalnej lub początkowej, pomniejszonej o ewentualne odpisy aktualizujące i powiększonej o ewentualne odsetki.

### **Środki pieniężne**

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminu ich zapadalności, wyceniane są według wartości nominalnej będącej odpowiednikiem ich zamortyzowanego kosztu.

### **Prawo wieczystego użytkowania gruntów**

Jednostka klasyfikuje prawo wieczystego użytkowania gruntów do rzeczowych aktywów trwałych lub zapasów i stosuje zasady przewidziane dla tych pozycji.

### **Zobowiązania**

Zobowiązania zaliczone do zobowiązań finansowych klasyfikowane są do kategorii określonych przez MSSF 9. Na dzień bilansowy wyceniane są one w zamortyzowanym koszcie lub wartości godziwej.

Zobowiązania z tytułu pożyczek, kredytów i emisji dłużnych papierów wartościowych wyceniane są w zamortyzowanym koszcie.

Zobowiązania finansowe niezaliczone do zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 wyceniane są w wartości nominalnej lub początkowej powiększonej o ewentualne odsetki.

### **Rezerwy**

Spółka tworzy rezerw w wysokości stanowiącej najbardziej właściwy, wiarygodny szacunek.

### **Aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego dochodowego**

Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe oraz straty podatkowe, jakie w Spółce może wykorzystać.

### **Kapitały własne**

Wniesione kapitały własne odzwierciedlające kapitał zakładowy wykazywane są w wartości nominalnej. Pozostałe kapitały własne ujmowane są na podstawie wartości przypisanej do transakcji, w wyniku której następuje ich ujęcie.

### **3.3 Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych**

Po przeprowadzonej analizie Zarząd Spółki uznał, że:

- stosowany od 1 stycznia 2018 r. MSSF 9 „Instrumenty finansowe” nie ma znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki. Wpływ taki może się pojawić w momencie pogorszenia sytuacji kredytowej dłużników i wzrostu odpisów na oczekiwane straty kredytowe.
- stosowany od 1 stycznia 2018 r. MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” nie ma znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki,
- wchodzący w życie z dniem 1 stycznia 2019 r. MSSF 16 „Leasing” może mieć znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe spółki w związku z posiadaniem praw wieczystego użytkowania gruntów. Zarząd Spółki jest w trakcie analiz dotyczących zastosowania tego standardu.

### **3.4 Zastosowane wyjątki i ułatwienia wynikające z MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”**

Spółka zastosowała następujące wyjątki i ułatwienia zawarte w MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”:

- klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych,
- utrata wartości aktywów finansowych,
- zwolnienie z wymogu przekształcania informacji porównawczych dla MSSF 9.

## 4. Dodatkowe objaśnienia dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 4.1 Informacje na temat segmentów działalności

W bieżącej fazie rozwoju Spółki, Zarząd nie identyfikuje segmentów prowadzonej działalności. Wraz ze rozwojem prowadzonej działalności pojawi się konieczność wyodrębnienia segmentów.

### 4.2 Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów operacyjnych

	1.01.2018-31.03.2018	1.01.2017-31.03.2017
Sprzedaż produktów	3.564.915,03	11.968.993,83
Obsługa biurowa	32.773,36	54.628,01
Wynajem lokali	29.800,00	25.000,00
Pozostała sprzedaż	36.680,48	9.882,79

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

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.03.2018	31.03.2018		31.12.2017	31.12.2017		
Należności z tytułu dostaw i usług	2 892 788,78	2 892 788,78	poziom 3	1 218 496,50	1 218 496,50	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	304 022,79	304 022,79	poziom 3	304 022,79	304 022,79	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	33 719 144,31	33 719 144,31	poziom 3	13 957 440,35	13 957 440,35	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 253 141,95	1 253 141,95	poziom 3	1 945 638,64	1 945 638,64	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki	16 094 539,78	16 094 539,78	poziom 3	20 804 559,61	20 804 559,61	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	35 046 900,4	35 046 900,4	poziom 3	15 349 583,18	15 349 583,18	poziom 3	



							kredytów
Inne zobowiązania	1 305 606,84	1 305 606,84	poziom 3	1 537 088,14	1 537 088,14	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Wartość godziwą długoterminowych zobowiązań, ze względu na fakt ich pozyskania w I kwartale 2018 r. określono na poziomie wartości bilansowej. Zarząd Spółki uznaje, że rozwiązanie to jest uzasadnione, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki, co miałooby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Odpisy aktualizujące należności na dzień na 31.12.2018r. wynosiły 2.851.586,84 zł. Na koniec kwartału wartość ta nie uległa zmianie.

## 5. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej Emitenta 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 i Grupa Kapitałowa ponoszą 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 lat).

Skonsolidowane wyniki finansowe za I kwartał 2018 r. i I kwartał 2017 r. są następujące:

	I kwartał 2018 r.	I kwartał 2017 r.
Skonsolidowany zysk (strata) netto	-822 167,30	1 086 134,31
Skonsolidowany całkowity dochód	-822 167,30	1 086 134,31
Jednostkowy zysk (strata) netto	-608 045,20	1 086 134,31
Jednostkowy całkowity dochód	-608 045,20	1 086 134,31

W I kwartale 2018r. podpisywano umowy przenoszące własność lokali w zakończonej inwestycji przy ul. Kałuszyńskiej w Warszawie.

W I kwartale 2018 roku w ramach Grupy Kapitałowej prowadzono proces budowlany oraz proces sprzedaży na następujących inwestycjach w Warszawie:

- 1) ul. Pożaryskiego – podpisano 32 umowy deweloperskie/przedwstępne, planowany termin zakończenia to II kwartał 2018r.
- 2) ul. Domeyki 20 – podpisano 21 umów deweloperskich, planowany termin zakończenia to III kwartał 2018r.
- 3) ul. Augustówka – podpisano 35 umów deweloperskich/ przedwstępnych. Planowany termin zakończenia to I kwartał 2019r.

Inwestycja przy ul. Augustówka w Warszawie realizowana jest przez Spółkę JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k.

W raportowanym kwartale 2018 roku kontynuowano pracę projektowe oraz działania związane ze zmianą decyzji o pozwoleniu na budowę na inwestycji przy ul. Jana Pawła

II w Krakowie, na której powstanie budynek usługowo- hotelowy z biurami i garażem podziemnym. Podpisano również list intencyjny z BGK Nieruchomości S.A. dotyczący zasad współpracy prowadzących do zawarcia umowy przedwstępnej na sprzedaż tej inwestycji.

W raportowanym kwartale 2018 roku kontynuowano pracę projektowe oraz działania związane z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę na inwestycjach przy ul. Karpia i ul. Niemena w Poznaniu, na których powstaną budynki mieszkalne wielorodzinne.

W I kwartale 2018 roku podpisano umowy na zakup następujących nieruchomości w Warszawie:

- 1) ul. Bogusławskiego – podpisano warunkową umowę na zakup nieruchomości wraz z dokumentacją projektową i decyzjami administracyjnymi.
- 2) ul. Tarnowiecka – podpisano warunkową umowę na zakup nieruchomości.
- 3) ul. Mehoffera – podpisano warunkową umowę na zakup nieruchomości wraz z dokumentacją projektową i decyzjami administracyjnymi.
- 4) ul. Osiecka 57 i 59 – podpisano warunkową umowę na zakup nieruchomości wraz z dokumentacją projektową i decyzjami administracyjnymi.
- 5) ul. Koprzywiańska – podpisano warunkową umowę na zakup nieruchomości wraz z dokumentacją projektową i decyzjami administracyjnymi.

W I kwartale dokonano całkowitej spłaty kredytu odnawialnego na finansowanie inwestycji przy ul. Pożaryskiego w Warszawie. W ślad za spłaconym kredytem Bank zwolnił wszystkie zabezpieczenia z nim związane.

W styczniu 2018r. spółka dokonała wykupu całości obligacji serii A i serii B w łącznej wartości 15.000.000,00 zł. Spłata obligacji nastąpiła ze środków z emisji obligacji serii C.

Dzięki przeprowadzonej emisji obligacji serii C Spółka pozyskała kwotę 35.000.224,00 zł. Celem emisji obligacji serii C był wykup obligacji serii A i B, finansowanie inwestycji w Krakowie przy ul. Jana Pawła II oraz nabycie nowych nieruchomości pod realizację inwestycji deweloperskich. Tytułem zabezpieczenia tej emisji ustanowiono hipotekę łączną do kwoty 54.075.000,00 zł na nieruchomości przy ul. Jana Pawła II w Krakowie.

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

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

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

## **7. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej oraz przyczyny zwolnienia z obowiązku sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

W dniu 6 lutego 2017 r. HM Inwest S.A. zawiązała dwie spółki osobowe: JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k. oraz JP Development Sp. z o.o. Sp.k., w których jest komandytariuszem i w których posiada 99% udziału w kapitale.

Dodatkowo HM Inwest S.A. posiada 100% udziałów w spółce JP Development Sp. z o.o. (komplementariusz w dwóch spółkach osobowych).

W dniu 4 sierpnia 2017r. HM Inwest S.A. zawiązała spółkę St@rtap Kraków Sp. z o.o. Sp.k., w której posiada 99% udziału w kapitale.

W dniu 26 marca 2018 r. HM Inwest S.A. zawiązał:

- HM Project sp. z o.o., w której posiada 100% udziałów,
- HM Factory sp. z o.o., w której posiada 100% udziałów,
- HM Construction sp. z o.o., w której posiada 100%.

Do dnia bilansowego 31 marca 2018 r. żadna ze spółek utworzonych 26 marca 2018 r. nie prowadziła działalności operacyjnej.

Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony.

### **SPÓŁKI ZALEŻNE**

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

KRS: 0000664493; NIP : 7010670786; REGON : 366668728

Wartość wkładu: 13.541.307,20 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

KRS: 0000663975; NIP : 7010667318; REGON : 366589466

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną.

JP Development Sp. z o.o.

ul. Wąchocka 3/2, 03-934 Warszawa

KRS: 0000582412; NIP : 1132897128; REGON : 362812000

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną.

St@rtap Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.  
ul. Solec 22, 00-410 Warszawa  
KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508  
Wartość wkładu: 5.000,00 zł  
Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną.

HM PROJECT sp. z o.o.  
ul. Solec 22, 00-410 Warszawa  
KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679  
Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł  
Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną.

HM Construction sp. z o.o.  
ul. Solec 22, 00-410 Warszawa  
Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł  
Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną.

HM Factory sp. z o.o.  
ul. Solec 22, 00-410 Warszawa  
Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł  
Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną.

## 8. Jednostkowe sprawozdanie finansowe

### 8.1 Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	NOTA	31.03.2018 r.	31.12.2017 r.	31.03.2017 r.	01.01.2017 r.
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>					
Rzeczowe aktywa trwałe		273 204,61	284 604,41	251 570,35	263 624,40
Nieruchomości inwestycyjne		3 357 369,74	3 470 857,55	3 811 320,99	3 924 808,80
Inwestycje w jednostki powiązane		10 971 951,73	10 955 433,73	9 900,00	0,00
Inne aktywa finansowe		670 937,24	670 937,24	0,00	0,00
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		328 208,00	293 697,00	481 173,00	453 061,00
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>15 601 671,32</b>	<b>15 675 529,93</b>	<b>4 553 964,34</b>	<b>4 641 494,20</b>

<b>AKTYWA OBROTOWE</b>					
Zapasy		38 686 156,69	38 905 891,79	49 966 191,50	52 027 181,27
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		3 079 968,37	2 076 324,79	1 679 785,23	43 643 932,75
Inwestycje krótkoterminowe		304 022,79	304 022,79	0,00	0,00
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych		33 615 578,71	13 912 645,24	20 257 298,99	33 583 727,91
Pozostałe aktywa obrotowe		7 851,53	4 493,51	5 938,22	6 355,21
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>75 693 578,09</b>	<b>55 203 378,12</b>	<b>71 909 213,94</b>	<b>129 261 197,14</b>

<b>Aktywa razem</b>		<b>91 295 249,41</b>	<b>70 878 908,05</b>	<b>76 463 178,28</b>	<b>133 902 691,34</b>
---------------------	--	----------------------	----------------------	----------------------	-----------------------

#### 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		23 116 167,24	23 724 212,44	20 963 613,89	19 877 479,58

<b>Kapitał własny razem</b>		<b>25 452 479,24</b>	<b>26 060 524,44</b>	<b>23 299 925,89</b>	<b>22 213 791,58</b>
-----------------------------	--	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

#### ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

##### Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów		41 013 415,82	6 386 497,92	24 094 729,29	13 494 632,49
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego		8 023,00	9 185,00	6 354,00	6 354,00

<b>Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem</b>		<b>41 021 438,82</b>	<b>6 395 682,92</b>	<b>24 101 083,29</b>	<b>13 500 986,49</b>
--	--	----------------------	---------------------	----------------------	----------------------

##### Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów		4 533 102,97	25 155 069,90	7 259 414,22	32 070 276,66
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)		17 953 004,87	11 229 545,52	18 334 522,65	46 413 003,75
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		1 974 134,23	1 740 075,54	2 769 704,24	18 385 402,70
Zobowiązania publiczno-prawne		67 796,77	4 717,22	694 011,85	1 263 360,64
Rezerwy krótkoterminowe		288 776,37	288 776,37	0,00	0,00
Inne zobowiązania krótkoterminowe		4 516,14	4 516,14	4 516,14	55 869,52

## GRUPA KAPITAŁOWA HM INWEST S.A.

Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	24 821 331,35	38 422 700,69	29 062 169,10	98 187 913,27
Zobowiązania i kapitały własne razem	91 295 249,41	70 878 908,05	76 463 178,28	133 902 691,34

## 8.2 Jednostkowy rachunek zysków i strat

	NOTA	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
Przychody ze sprzedaży	9.2	3 765 119,26	12 058 504,63
Koszt własny sprzedaży		-2 715 897,99	-9 370 142,96
Koszty sprzedaży i reklamy		-458 083,74	-444 755,61
Koszty ogólnego zarządu		-600 147,44	-565 011,49
Inne przychody		29 158,13	17 719,30
Inne koszty		-2 373,29	-101 911,62
Przychody finansowe		67 543,83	69 246,43
Koszty finansowe		-729 036,96	-289 133,37
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>-643 718,20</b>	<b>1 374 515,31</b>
Podatek dochodowy		35 673,00	-288 381,00
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>-608 045,20</b>	<b>1 086 134,31</b>
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:			
właścicieli jednostki dominującej		-608 045,20	1 086 134,31
udziałów niekontrolujących		0,00	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję		-0,26	0,46
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję		-0,26	0,46



## 8.3 Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
<b>Zysk (strata) netto</b>		-608 045,20	1 086 134,31
<b>Inne całkowite dochody razem</b>		0	0
<b>Całkowity dochód za okres</b>		-608 045,20	1 086 134,31

Całkowite dochody przyporządkowane do:

właściciele jednostki dominującej	-608 045,20	1 086 134,31
udziałów niekontrolujących	0,00	0,00

## 8.4 Jednostkowe zestawienie w kapitale własnym

	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 1.01.2018		2 336 312,00	22 828 431,33	25 164 743,33
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00
Stan na 1.01.2018 po korektach		2 336 312,00	22 828 431,33	25 164 743,33
Całkowity dochód za okres			-608 045,20	-608 045,20
w tym				0,00
Zysk (strata) netto			-608 045,20	-608 045,20
Inne całkowite dochody razem			0	0,00
				0,00
<b>Stan na 31.03.2018</b>		<b>2 336 312,00</b>	<b>22 220 386,13</b>	<b>24 556 698,13</b>
Stan na 1.01.2017		2 336 312,00	19 877 479,58	22 213 791,58
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00
Stan na 1.01.2017 po korektach		2 336 312,00	19 877 479,58	22 213 791,58
Całkowity dochód za okres			1 086 134,31	1 086 134,31
w tym				0,00
Zysk (strata) netto			1 086 134,31	1 086 134,31
Inne całkowite dochody razem			0	0,00
				0,00
<b>Stan na 31.03.2017</b>		<b>2 336 312,00</b>	<b>20 963 613,89</b>	<b>23 299 925,89</b>

## 8.5 Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych

	Nota	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
<b>PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
Zysk przed opodatkowaniem		-643 718,20	1 374 515,31
Podatek dochodowy zapłacony		0,00	-1 548 209,00
Korekty razem		7 389 171,85	1 363 607,42
Amortyzacja		124 887,61	129 941,86
Zysk/strata z tytułu odsetek		967 982,50	376 214,50
Zyski/straty inwestycyjne		-67 543,83	-84 937,49
Zmiana stanu rezerw		0,00	0,00
Zmiana stanu zapasów		350 249,58	2 060 989,77
Zmiana stanu należności		-1 003 643,58	41 964 147,52
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych		7 020 597,59	-43 031 812,35
Inne korekty		-3 358,02	-50 936,39
<b>Przeływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>6 745 453,65</b>	<b>1 189 913,73</b>
<b>PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>			
<b>Wpływy</b>		<b>67 543,83</b>	<b>84 937,49</b>
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00	15 691,06
Odsetki otrzymane		67 543,83	69 246,43
<b>Wydatki</b>		<b>-16 518,00</b>	<b>-14 300,00</b>
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00	-4 400,00
Inwestycje w jednostki powiązane		-16 518,00	-9 900,00
<b>Przeływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>51 025,83</b>	<b>70 637,49</b>
<b>PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>			
<b>Wpływy</b>		<b>34 737 679,08</b>	<b>11 877 866,78</b>
Pożyczki i kredyty		460 344,36	1 854 116,80
Emisja dłużnych papierów wartościowych		34 277 334,72	10 023 749,98
<b>Wydatki</b>		<b>-21 831 225,09</b>	<b>-26 464 846,92</b>
Pożyczki i kredyty		-6 283 225,09	-26 458 668,42
Wykup dłużnych papierów wartościowych		-15 000 000,00	0,00
Płatności z tytułu leasingu finansowego		0,00	-5 964,00
Odsetki zapłacone		-548 000,00	-214,50
<b>Przeływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>12 906 453,99</b>	<b>-14 586 980,14</b>
<b>PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>		<b>19 702 933,47</b>	<b>-13 326 428,92</b>
<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:</b>		<b>19 702 933,47</b>	<b>-13 326 428,92</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>		<b>13 912 645,24</b>	<b>33 583 727,91</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>		<b>33 615 578,71</b>	<b>20 257 298,99</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania		3 706 494,35	2 008 243,83

## 9. Dodatkowe objaśnienia dotyczące jednostkowego sprawozdania finansowego

### 9.1 Informacje na temat segmentów działalności

W bieżącej fazie rozwoju Spółki, Zarząd nie identyfikuje segmentów prowadzonej działalności. Wraz ze rozwojem prowadzonej działalności pojawi się konieczność wyodrębnienia segmentów.

### 9.2 Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów operacyjnych

	1.01.2018-31.03.2018	1.01.2017-31.03.2017
Sprzedaż produktów	3.564.915,03	11.968.993,83
Obsługa biurowa	124.423,75	54.628,01
Wynajem lokali	32.500,00	25.000,00
Pozostała sprzedaż	43.280,48	9.882,79

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

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.03.2018	31.03.2018		31.12.2017	31.12.2017		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	670 937,24	670 937,24	poziom 3	670 937,24	670 937,24	poziom 3	Inne aktywa finansowe
Należności z tytułu dostaw i usług	2 972 204,97	2 972 204,97	poziom 3	1 298 235,44	1 298 235,44	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	304 022,79	304 022,79	poziom 3	304 022,79	304 022,79	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	33 615 578,71	33 615 578,71	poziom 3	13 912 645,24	13 912 645,24	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 253 141,95	1 253 141,95	poziom 3	1 945 638,64	1 945 638,64	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki	16 094 539,78	16 094 539,78	poziom 3	20 804 559,61	20 804 559,61	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych	35 046 900,4	35 046 900,4	poziom 3	15 349 583,18	15 349 583,18	poziom 3	finansowe z tytułu emisji dłużnych

papierów wartościowych							papierów wartościowych, pożyczek i kredytów
Inne zobowiązania	1 305 606,84	1 305 606,84	poziom 3	1 537 088,14	1 537 088,14	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Wartość godziwą długoterminowych zobowiązań, ze względu na fakt ich pozyskania w I kwartale 2018 r. określono na poziomie wartości bilansowej. Zarząd Spółki uznaje, że rozwiązanie to jest uzasadnione, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki, co miałooby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Odpisy aktualizujące należności na dzień na 31.12.2018r. wynosiły 2.851.586,84 zł. Na koniec kwartału wartość ta nie uległa zmianie.

**10. Skutek przejścia na MSR/MSSF**

HM Inwest SA (dla jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego) stosuje MSSF od 1 stycznia 2018 r. z datą przejścia na MSSF ustaloną zgodnie z MSSF 1 na 1 stycznia 2017 r.

Ocena stosowanych dotychczas zasad wynikających z ustawy o rachunkowości oraz porównanie ich z wymaganiami MSR/MSSF daje podstawy do stwierdzenia, że przejście na MSR/MSSF nie wyłynęło na wykazywane dotychczas pozycje wynikowe oraz aktywa, zobowiązania i kapitały własne.

Podstawowym obszarem zmian był sposób prezentacji sprawozdań finansowych.

**10.1 Uzgodnienie kapitału własnego – skonsolidowane sprawozdanie finansowe****31.12.2017 – skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Kapitał własny wykazywany na podstawie ustawy o rachunkowości	Kapitał własny wykazywany na podstawie MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
25 164 793,33 zł	25 164 743,33 zł	+ 50,00 zł	Do kapitału własnego włączone zostały udziały niekontrolujące.

**1.01.2017 – skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Kapitał własny wykazywany na podstawie ustawy o rachunkowości	Kapitał własny wykazywany na podstawie MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
22 213 791,58 zł	22 213 791,58 zł	0,00 zł	BRAK

**10.2 Uzgodnienie zysków (strat) i całkowitych dochodów – skonsolidowane sprawozdanie finansowe****Okres 1.01.2017-31.03.2017**

Zysk (strata) netto i całkowity dochód ustalone na podstawie ustawy o rachunkowości	Zysk (strata) netto i całkowity dochód ustalone na MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
1 086 134,31 zł	1 086 134,31 zł	0,00 zł	BRAK

**10.3 Uzgodnienie kapitału własnego – jednostkowe sprawozdanie finansowe**

## 31.12.2017 – jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kapitał własny wykazywany na podstawie ustawy o rachunkowości	Kapitał własny wykazywany na podstawie MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
26 060 524,44 zł	26 060 524,44 zł	0,00 zł	BRAK

## 1.01.2017 – Jednostkowe sprawozdanie finansowe

Kapitał własny wykazywany na podstawie ustawy o rachunkowości	Kapitał własny wykazywany na podstawie MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
22 213 791,58 zł	22 213 791,58 zł	0,00 zł	BRAK

#### 10.4 Uzgodnienie zysków (strat) i całkowitych dochodów – jednostkowe sprawozdanie finansowe

Okres 1.01.2017-31.03.2017

Zysk (strata) netto i całkowity dochód ustalone na podstawie ustawy o rachunkowości	Zysk (strata) netto i całkowity dochód ustalone na MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
22 213 791,58 zł	22 213 791,58 zł	0,00 zł	BRAK

#### 11. Inicjatywy podejmowane w okresie objętym raportem w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, nastawione na wprowadzanie rozwiązań innowacyjnych

##### -PROMOCJA POPRZEZ UŻYCIĘ NOWOCZESNYCH TECHNOLOGII

W obszarze sprzedaży Grupa Kapitałowa i Spółka kontynuują wdrażanie nowych rozwiązań związanych m.in. z wizualizacją nieruchomości, tzw. spacerami 3D po nieruchomościach, które będąc jeszcze w budowie, wyglądają w świecie wirtualnym, jak gotowe do zamieszkania.

Wdrażanie nowoczesnych technologii pozwala potencjalnym klientom czy też partnerom biznesowym w podjęciu decyzji dotyczącej zakupu nieruchomości. Dodatkowo udostępniane są filmy i transmisje na żywo z realizacji inwestycji, które pokazują stan zaangażowania prac.

Grupa współpracuje z mediami nowych technologii. Posiada własny kanał na platformie streamingowej Stream1.pl. Jest to portal, który wdraża nowoczesne rozwiązania technologiczne dotyczące dystrybucji sygnału internetowego w postaci

live. W ten sposób relacjonowane materiały są następnie przechowywane na portalu w formie materiałów VOD.

Na portalu stream1.pl znajdują się w głównej mierze materiały korporacyjne oraz związane z bieżącymi wydarzeniami w Grupie.

- CRM ( customer relationship management)

Grupa pracuje z wykorzystaniem systemu CRM, który wspiera proces sprzedaży, działania marketingowe oraz inne działania związane z obsługą Klienta.

Zastosowanie CRM ma przynieść krótszy cykl sprzedaży, ograniczenie kosztów, wpłynąć na sprawozdawczość i szybszy czas realizacji, wzrost sprzedaży i zwiększenie satysfakcji Klienta.

- ENERGOOSZCZĘDNOŚĆ PROJEKTOWANYCH INWESTYCJI

Grupa stosuje szereg innowacyjnych rozwiązań związanych z energooszczędnością projektowanych inwestycji i analizuje możliwość realizowania kolejnych inwestycji z alternatywnych materiałów budowlanych przy współpracy z zagranicznymi producentami materiałów budowlanych.

Nowobudowane mieszkania zaopatrzone będą w instalację światłowodową przystosowaną do odbioru najszybszego w tej chwili sygnału internetowego. Grupa wprowadza także system kamer i monitoringu w realizowanych budynkach.

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

Według stanu na dzień przekazania raportu Emitent zatrudniał 1 osobę na umowę o pracę. Inne spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta nie zatrudniały osób na umowę o pracę.

15.05.2018r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman

Wiceprezes Zarządu – Marcin Mielcarz