



**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**  
**zawierający**  
**skrótowe skonsolidowane sprawozdanie**  
**finansowe**  
**i skrótowe jednostkowe sprawozdanie finansowe**  
**HM INWEST S.A.**  
**za I kwartał 2019**

## 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. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał 2019</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 .....	11
2.5 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych .....	12
<b>3. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości</b> .....	14
3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu.....	14
3.2 Najważniejsze zasady (politykę) rachunkowości stosowane do najistotniejszych pozycji wynikowych i bilansowych. ....	14
3.3 Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych .....	17
<b>4. Dodatkowe objaśnienia dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego</b> .....	18
4.1 Informacje na temat segmentów działalności.....	18
4.2 Informacje na temat przychodów .....	18
4.3 Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych .....	19
4.4 Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 (skonsolidowane sprawozdanie finansowe) .....	19
4.5 Analiza wymagalności zobowiązań finansowych .....	20
<b>5. 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</b> ...	21
<b>6. Informacja na temat prognoz wyników finansowych</b> .....	23
<b>7. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest</b> .....	23
<b>8. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za I kwartał 2019</b> .....	26
8.2 Jednostkowy rachunek zysków i strat .....	28
8.3 Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	29
8.4 Jednostkowe zestawienie w kapitale własnym .....	30
8.5 Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych .....	31
<b>9. Dodatkowe objaśnienia dotyczące skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego</b> .....	33
9.1 Informacje na temat segmentów działalności.....	33
9.2 Informacje na temat przychodów .....	33
9.3 Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 (jednostkowe sprawozdanie finansowe).....	33
<b>10. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi</b> .....	34
<b>11. Istotne transakcje po dniu bilansowym</b> .....	34

<b>12. Inicjatywy podejmowane w okresie objętym raportem w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, nastawione na wprowadzanie rozwiązań innowacyjnych .....</b>	<b>34</b>
<b>13. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty .....</b>	<b>35</b>

## 1. Informacje o Spółce

### 1.1 Podstawowe dane

<b>Nazwa</b>	HM Inwest S.A.
<b>Siedziba</b>	Warszawa
<b>Adres</b>	ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

Od dnia 01.02.2019r. Spółka zmieniła adres siedziby z ul. Solec 22 na ul. Fabryczna 5

<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
---------------	-------------------------------

#### **Rada Nadzorcza**

- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady
- Waldemar Ołdak – Członek Rady
- Edward Chopcian – Członek Rady
- Paula Glaser – Członek Rady
- Aneta Klimek – 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.

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

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.

Dzięki sprawnie prowadzonej polityce rozwoju, wykwalifikowanej kadrze z wieloletnim doświadczeniem w branży budowlanej, dobrym projektom 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 P.Hofman J.Mielcarz Sp.J.	1 911 466	81,82%	81,82%
2	Piotr Hofman - Członek Zarządu	22 828	0,98%	0,98%
3	Jarosław Mielcarz -Członek Rady Nadzorczej	47 828	2,05%	2,05%
4	Pozostali	354 190	15,16%	15,16%
	Łącznie	2 336 312	100%	100%

## 2. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał 2019

### 2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

NOTA      2019-03-31      2018-12-31      2018-03-31

#### AKTYWA TRWAŁE

Rzeczowe aktywa trwałe		25 597 452,99	26 204 949,89	273 204,61
Nieruchomości inwestycyjne		2 903 418,48	3 016 906,29	3 357 369,74
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		172 651,73	199 826,55	328 208,00

Aktywa trwałe razem		28 711 033,19	29 465 444,36	3 958 782,35
---------------------	--	---------------	---------------	--------------

#### AKTYWA OBROTOWE

Zapasy		72 471 619,96	59 457 178,84	58 202 472,61
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		9 376 141,97	9 507 948,58	3 087 134,18
Inwestycje krótkoterminowe		4 022,79	4 022,79	304 022,79
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych		6 141 949,54	6 097 281,27	33 719 144,31
Pozostałe aktywa obrotowe		229 594,82	57 611,49	7 851,53

Aktywa obrotowe razem		88 223 329,08	75 124 042,97	95 320 625,42
-----------------------	--	---------------	---------------	---------------

Aktywa razem		116 934 362,27	104 589 487,33	99 279 407,77
--------------	--	----------------	----------------	---------------

#### 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
Zyski zatrzymane		19 485 775,85	23 450 128,25	22 006 264,03
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem		21 822 087,85	25 786 440,25	24 342 576,03

Udziały niekontrolujące		277 788,42	-612 125,58	50,00
-------------------------	--	------------	-------------	-------

Kapitał własny razem	22 099 876,27	25 174 314,67	24 342 626,03
----------------------	---------------	---------------	---------------

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA  
ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	48 423 516,59	51 871 405,15	46 606 337,21
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	85 392,00	85 392,00	8 023,00

Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	48 508 908,59	51 956 797,15	46 614 360,21
---	---------------	---------------	---------------

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	7 507 815,50	2 362 719,87	4 535 102,97
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	23 758 135,25	12 465 720,91	20 858 777,49
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	13 107 343,97	11 388 367,02	2 558 748,79
Zobowiązania publiczno-prawne	1 189 854,39	895 925,20	76 499,77
Rezerwy krótkoterminowe	250 000,00	288 776,37	288 776,37
Inne zobowiązania krótkoterminowe	512 428,30	57 016,14	4 516,14

Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	46 325 577,41	27 458 525,51	28 322 421,53
--	---------------	---------------	---------------

Zobowiązania i kapitały własne razem	116 934 362,27	104 589 637,33	99 279 407,77
--------------------------------------	----------------	----------------	---------------



## 2.2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	NOTA	2019.01.01 - 2019.03.31	2018.01.01 - 2018.03.31
Przychody ze sprzedaży		5 695 771,45	3 664 168,87
Koszt własny sprzedaży		-3 796 765,42	-2 715 897,99
Koszty sprzedaży i reklamy		-1 847 445,87	-536 853,38
Koszty ogólnego zarządu		-2 021 456,75	-624 723,14
Inne przychody		457 067,76	20 169,58
Inne koszty		-769 810,37	-2 373,36
Przychody finansowe		927,43	67 545,08
Koszty finansowe		-769 573,15	-729 036,96
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>-3 051 284,92</b>	<b>-857 001,30</b>
Podatek dochodowy		-29 547,82	34 834,00
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>-3 080 832,74</b>	<b>-822 167,30</b>
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:			
właścicieli jednostki dominującej		-3 356 248,22	-822 167,30
udziałów niekontrolujących		275 415,48	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję		-1,44	-0,35
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję		-1,44	-0,35

## 2.3 Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	2019.01.01 - 2019.03.31	2018.01.01 - 2018.03.31
<b>Zysk (strata) netto</b>		-3 080 832,74	-822 167,30
<b>Inne całkowite dochody razem</b>		0,00	0,00
<b>Całkowity dochód za okres</b>		-3 080 832,74	-822 167,30

Całkowite dochody przyporządkowane do:

właścicieli jednostki dominującej	<b>-3 356 248,22</b>	<b>-822 167,30</b>
udziałów niekontrolujących	275 415,48	0,00

## 2.4 Skonsolidowane zestawienie w kapitale własnym

Dane na koniec 2019-03-31	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 2019-01-01		2 336 312,00	22 842 024,07	25 178 336,07	50,00	25 178 386,07
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00		0,00
Stan na 2019-01-01 po korektach		2 336 312,00	22 842 024,07	25 178 336,07	50,00	25 178 386,07
Całkowity dochód za okres			-3 356 248,22	-3 356 248,22	277 738,42	-3 078 509,80
w tym				0,00		0,00
Zysk (strata) netto			-3 356 248,22	-3 356 248,22	275 415,48	-3 080 832,74
Inne całkowite dochody razem			0	0,00		0,00
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych				0,00	2 322,94	2 322,94
				0,00		0,00
Stan na 2019-03-31		2 336 312,00	19 485 775,85	21 822 087,85	277 788,42	22 099 876,27

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

## 2.5 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

	Nota	2019.01.01 -2019.03.31	2018.01.01 -2018.03.31
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
Zysk przed opodatkowaniem		-3 051 284,92	-857 001,30
Podatek dochodowy zapłacony		0,00	0,00
Korekty razem		2 265 847,06	6 665 646,26
Amortyzacja		534 310,41	124 887,61
Zysk/strata z tytułu odsetek		699 828,64	967 982,50
Zyski/straty inwestycyjne		477 797,12	-67 543,83
Zmiana stanu rezerw		-38 776,37	0,00
Zmiana stanu zapasów		-10 316 806,88	-580 294,12
Zmiana stanu należności		-1 653 932,46	-1 092 084,30
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych		12 336 337,84	7 316 895,42
Inne korekty		227 088,76	-4 197,02

Przeływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-785 437,86	5 808 644,96
---	-------------	--------------

### PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

Wpływy		302 287,02	67 543,83
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Splata pożyczek		266 174,00	0,00
Odsetki otrzymane		36 113,02	67 543,83
Inne wpływy inwestycyjne		0,00	0,00

Wydatki		-251 999,99	0,00
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-251 999,99	0,00
Pożyczki udzielone		0,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne		0,00	0,00

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	50 287,03	67 543,83
--	-----------	-----------

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z  
DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

Wpływy	6 525 280,61	37 174 259,39
Pożyczki i kredyty	6 525 280,61	2 896 924,67
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	34 277 334,72
Inne wpływy finansowe	0,00	0,00

Wydatki	-5 745 461,51	-23 288 744,22
Pożyczki i kredyty	-4 837 385,07	-7 740 744,22
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	-15 000 000,00
Płatności z tytułu leasingu finansowego	-5 511,30	0,00
Odsetki zapłacone	-902 565,14	-548 000,00

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	779 819,10	-13 885 515,17
---	------------	----------------

<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>	44 668,27	19 761 703,96
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:	44 668,27	19 761 703,96
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	6 097 281,27	13 957 440,35
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	6 141 949,54	33 719 144,31
- o ograniczonej możliwości dysponowania	4 438 828,22	3 770 608,73

### **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 załącznika 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 30 września 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” nie ma znaczącego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

## 4. Dodatkowe objaśnienia dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 4.1 Informacje na temat segmentów działalności

Działalność operacyjna Grupy prowadzona jest w ramach:

- działalności deweloperskiej,
- działalności produkcyjnej,

	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna
Przychody ze sprzedaży razem	648 200,00	5 074 571,45
Koszty operacyjne razem, w tym:	3 440 605,59	4 225 062,45
amortyzacja	132 486,88	401 823,53
Koszty finansowe	477 843,60	291 729,55
Zysk/strata segmentu	- 3 603 170,14	551 885,22
Zysk brutto (przed opodatkowaniem)	-3 603 170,14	551 885,22
Podatek dochodowy	-39 735,00	10 187,18
Zysk po opodatkowaniu	3 642 905,14	562 072,40
Aktywa segmentów	81 036 082,27	35 898 280,00

Ze względu na jednorodny rodzaj działalności w okresie porównawczym (działalność deweloperska) jednostka nie identyfikowała segmentów działalności.

### 4.2 Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	1.01.2019-31.03.2019	1.01.2018-31.03.2018
Sprzedaż produktów	5.332.592,19	3.564.915,03
Sprzedaż towarów i materiałów	266.979,26	0,00

Obsługa biurowa	7.970,00	32.773,36
Usługi najmu	88.230,00	29.800,00
Pozostała sprzedaż	0,00	36.680,48

### 4.3 Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych

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

### 4.4 Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 (skonsolidowane sprawozdanie finansowe)

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.12.2018	31.12.2018		31.03.2018	31.03.2018		
Należności z tytułu dostaw i usług	2 893 846,59	2 893 846,59	poziom 3	2 892 788,78	2 892 788,78	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	4 022,79	4 022,79	poziom 3	304 022,79	304 022,79	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6 141 949,54	6 141 949,54	poziom 3	33 719 144,31	33 719 144,31	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	12 465 795,34	12 465 795,34	poziom 3	1 253 141,95	1 253 141,95	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki	41 252 833,25	41 252 833,25	poziom 3	16 094 539,78	16 094 539,78	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	14 628 136,72	14 628 136,72	poziom 3	35 046 900,4	35 046 900,4	poziom 3	
Inne zobowiązania	1 881 765,14	1 881 765,14	poziom 3	1 305 606,84	1 305 606,84	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Zarząd Spółki uznaje, że rozwiązanie to jest uzasadnione, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki, co miałyby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Analogiczne podejście zastosowano do ustalenia wartości godziwej udzielonych pożyczek.

#### 4.5 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 (z uwzględnieniem odsetek)	9.528.015,00	35.904.116,25	10.995.002,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	12.493.395,34	22.762,12	

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.

## 5. 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 lat).

Skonsolidowane wyniki finansowe za 1 kwartał 2019 r. i 1 kwartał 2018 r. są następujące:

	1 kwartał 2019 r.	1 kwartał 2018 r.
Skonsolidowany zysk (strata) netto	- 3 080 832,74	-822 167,30
Skonsolidowany całkowity dochód	- 3 080 832,74	-822 167,30
Jednostkowy zysk (strata) netto	- 1 775 863,19	-608 045,20
Jednostkowy całkowity dochód	- 1 775 863,19	-608 045,20

W dniu 17.01.2019r. HM Inwest S.A. podpisała umowy przeniesienia własności oraz praw majątkowych nieruchomości przy ul. Karpia w Poznaniu w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki zależnej JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k. łączna wartość brutto aportu to kwota 10.182.782,92 zł.

W wyniku wniesienia wkładu niepieniężnego zwiększa się udział kapitałowy HM Inwest S.A. w spółce JP Development Sp.zo.o. Poznań Karpia Sp.k. o wartość brutto wniesionego wkładu.

Na nieruchomości tej Spółka JP Development Sp. z o.o. Poznań Karpia Sp.k realizują inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym.

W dniu 01.02.2019r. HM Inwest S.A. podpisała umowy przeniesienia własności nieruchomości przy ul. Niemena w Poznaniu wraz z prawami majątkowymi w wykonaniu zobowiązania do wniesienia aportu do Spółki zależnej JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp.k. łączna wartość brutto aportu to kwota 4.243.697,73 zł.

W wyniku wniesienia wkładu niepieniężnego zwiększa się udział kapitałowy HM Inwest S.A. w spółce JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp.k. o wartość brutto wniesionego wkładu.

Na nieruchomości tej Spółka JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp.k realizują inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym.

W I kwartale 2019 roku w ramach Grupy Kapitałowej prowadzono proces budowlany oraz proces sprzedaży na następujących inwestycjach w Warszawie:

- ul. Mehoffera – podpisano 11 umów deweloperskich/ przedwstępnych. Planowany termin zakończenia to II kwartał 2020r.
- ul. Osiecka - podpisano 2 umowy deweloperskie/ przedwstępne. Planowany termin zakończenia to III kwartał 2020r.
- ul. Karpią , Poznań- podpisano 46 umów deweloperskich/ przedwstępnych. Planowany termin zakończenia to IV kwartał 2020r.
- ul. Niemena, Poznań- rozpoczęto sprzedaż. Podpisano umowy rezerwacyjne. Planowany termin zakończenia to IV kwartał 2020r.
- ul. Augustówka – podpisano 77 umów deweloperskich/ przedwstępnych. Planowany termin zakończenia to II kwartał 2019r.

W I kwartale 2019r. spółka zależna HM Factory Sp. z o.o. prowadziła dalsze działania polegające na rozwoju rozpoczętej w ubiegłym kwartale produkcji w Zakładzie produkcyjnym w Sochaczewie przy. ul. Inżynierskiej.

W poprzednim kwartale spółka zależna HM Factory Sp. z o.o. wygrała przetarg na zakup gruntu o pow. 40,7 ha w Słomczynie za kwotę 10.100.000,00 zł. w raportowanym kwartale prowadzono działania w celu uzyskania zgód wymaganych do dokonania transakcji zakupu. Spółka na zakupionym gruncie planuje wybudować zawansowaną technologicznie fabrykę prefabrykatów budowlanych. Podpisano umowę z Biurem Projektów Budownictwa Sp. z o.o. na obsługę projektową ww. inwestycji. Umowa obejmuje wykonanie projektów: budowlanego, przetargowego, wykonawczego, powykonawczego oraz pełny nadzór autorski nad projektem.

W dniu 07.01.2019 r. zawarto Umowę o roboty budowlane w trybie Generalnego wykonawstwa z Instalbud Sp. z o.o. na realizację inwestycji przy ul. Osieckiej 57 i 59 w Warszawie. Na nieruchomościach tych powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami.

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

## 6. Informacja na temat prognoz wyników finansowych

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

## 7. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest

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. Poznań Karpia 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 trzech 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 na dzień sprawozdawczy 51% udziałów,
- HM Construction sp. z o.o., w której posiada 100%,

W dniu 25 kwietnia 2018 r. HM Inwest SA zawiązała (wraz ze spółką zależną JP Development Sp. z o.o.) spółkę osobową JP DEVELOPMENT Sp. z o.o. Poznań NIEMENA Spółka Komandytowa.

Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony.

W dniu 24 lipca 2018 r. HM Inwest S.A. sprzedała 49 % udziałów w spółce HM Factory Sp. zo.o.

SPÓŁKI ZALEŻNE na dzień sprawozdawczy 31.03.2019 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: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

St@rtap Kraków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

HM PROJECT sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

HM Construction sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

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

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 51%; 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).

## 8. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za I kwartał 2019

### 8.1 Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	NOTA	2019-03-31	2018-12-31	2018-03-31
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe		631 202,40	1 052 111,62	273 204,61
Nieruchomości inwestycyjne		2 903 418,48	3 016 906,29	3 357 369,74
Inwestycje w jednostki powiązane		25 400 932,38	10 974 451,73	10 971 951,73
Inne aktywa finansowe		12 119 763,24	7 699 763,24	670 937,24
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		152 378,00	189 740,00	328 208,00
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>41 207 694,50</b>	<b>22 932 972,88</b>	<b>15 601 671,32</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>				
Zapasy		14 704 293,90	24 440 437,42	38 686 156,69
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		1 998 788,03	6 736 204,12	3 079 968,37
Inwestycje krótkoterminowe		404 022,79	670 196,79	304 022,79
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych		1 178 405,28	2 020 684,42	33 615 578,71
Pozostałe aktywa obrotowe		32 855,78	36 970,20	7 851,53
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>18 318 365,78</b>	<b>33 904 492,95</b>	<b>75 693 578,09</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>59 526 060,28</b>	<b>56 837 465,83</b>	<b>91 295 249,41</b>
Kapitały własne i zobowiązania				
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>				
Kapitał podstawowy		2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00
Zyski zatrzymane		25 020 250,02	26 796 113,21	23 116 167,24
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>27 356 562,02</b>	<b>29 132 425,21</b>	<b>25 452 479,24</b>

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA  
ZOBOWIĄZANIA

## Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów		20 890 696,76	20 821 731,26	41 013 415,82
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego		85 392,00	85 392,00	8 023,00

Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem		20 976 088,76	20 907 123,26	41 021 438,82
---	--	---------------	---------------	---------------

## Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów		5 745 531,32	636 231,82	4 533 102,97
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)		768 429,98	471 765,45	17 953 004,87
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		3 940 604,54	5 383 342,72	1 974 134,23
Zobowiązania publiczno-prawne		484 327,52	13 284,86	67 796,77
Rezerwy krótkoterminowe		250 000,00	288 776,37	288 776,37
Inne zobowiązania krótkoterminowe		4 516,14	4 516,14	4 516,14

Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem		11 193 409,50	6 797 917,36	24 821 331,35
--	--	---------------	--------------	---------------

Zobowiązania i kapitały własne razem		59 526 060,28	56 837 465,83	91 295 249,41
--------------------------------------	--	---------------	---------------	---------------

## 8.2 Jednostkowy rachunek zysków i strat

	NOTA	01.01.2019 -31.03.2019	01.01.2018 -31.03.2018
Przychody ze sprzedaży		959 792,27	3 765 119,26
Koszt własny sprzedaży		-419 500,08	-2 715 897,99
Koszty sprzedaży i reklamy		-493 123,96	-458 083,74
Koszty ogólnego zarządu		-1 028 447,81	-600 147,44
Inne przychody		459 241,14	29 158,13
Inne koszty		-739 689,24	-2 373,29
Przychody finansowe		37 029,50	67 543,83
Koszty finansowe		-513 803,01	-729 036,96
Zysk przed opodatkowaniem		-1 738 501,19	-643 718,20
Podatek dochodowy		-37 362,00	35 673,00
Zysk (strata) netto		-1 775 863,19	-608 045,20
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:			
właścicieli jednostki dominującej		-1 775 863,19	-608 045,20
udziałów niekontrolujących		0,00	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję		-0,76	-0,26
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję		-0,76	-0,26

### 8.3 Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
<b>Zysk (strata) netto</b>		-1 775 863,19	-608 045,20
<b>Inne całkowite dochody razem</b>		0	0
<b>Całkowity dochód za okres</b>		-1 775 863,19	-608 045,20

Całkowite dochody przyporządkowane do:

właścicieli jednostki dominującej	<b>-1 775 863,19</b>	<b>-608 045,20</b>
udziałów niekontrolujących	0,00	0,00

## 8.4 Jednostkowe zestawienie w kapitale własnym

Dane na koniec 2019-03-31	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 2019-01-01		2 336 312,00	26 796 113,21	29 132 425,21
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00
Stan na 2019-01-01 po korektach		2 336 312,00	26 796 113,21	29 132 425,21
Całkowity dochód za okres			-1 775 863,19	-1 775 863,19
w tym				0,00
Zysk (strata) netto			-1 775 863,19	-1 775 863,19
Inne całkowite dochody razem			0	0,00
				0,00
Stan na 2019-03-31		2 336 312,00	25 020 250,02	27 356 562,02

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
Stan na 31.03.2018		2 336 312,00	22 220 386,13	24 556 698,13

## 8.5 Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych

	Nota	2019-01-01 - 2019-03-31	2018-01-01 - 2018-03-31
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
Zysk przed opodatkowaniem		-1 738 501,19	-643 718,20
Podatek dochodowy zapłacony		0,00	0,00
Korekty razem		390 496,25	7 389 171,85
Amortyzacja		132 486,88	124 887,61
Zysk/strata z tytułu odsetek		442 826,23	967 982,50
Zyski/straty inwestycyjne		477 797,12	-67 543,83
Zmiana stanu rezerw		-38 776,37	0,00
Zmiana stanu zapasów		-1 992 702,54	350 249,58
Zmiana stanu należności		4 737 416,09	-1 003 643,58
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych		-3 372 665,58	7 020 597,59
Inne korekty		4 114,42	-3 358,02

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 348 004,94	6 745 453,65
--	---------------	--------------

### PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

Wpływy		302 287,02	67 543,83
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00	0,00
Odsetki otrzymane		36 113,02	67 543,83
Inne wpływy inwestycyjne		266 174,00	0,00

Wydatki		-4 531 999,99	-16 518,00
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-111 999,99	0,00
Inwestycje w jednostki powiązane		0,00	-16 518,00
Pożyczki udzielone		-4 420 000,00	0,00

Inne wydatki inwestycyjne		0,00	0,00
---------------------------	--	------	------

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-4 229 712,97	51 025,83
--	--	---------------	-----------

**PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z  
DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ**

Wpływy		5 386 512,80	34 737 679,08
Pożyczki i kredyty		5 386 512,80	460 344,36
Emisja dłużnych papierów wartościowych		0,00	34 277 334,72
Inne wpływy finansowe		0,00	0,00

Wydatki		-651 074,03	-21 831 225,09
Pożyczki i kredyty		0,00	-6 283 225,09
Wykup dłużnych papierów wartościowych		0,00	-15 000 000,00
Płatności z tytułu leasingu finansowego		-5 511,30	0,00
Odsetki zapłacone		-645 562,73	-548 000,00

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		4 735 438,77	12 906 453,99
---	--	--------------	---------------

<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>		<b>-842 279,14</b>	<b>19 702 933,47</b>
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:		-842 279,14	19 702 933,47
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		2 020 684,42	13 912 645,24
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		1 178 405,28	33 615 578,71
- o ograniczonej możliwości dysponowania		303 700,00	3 706 494,35



## 9. Dodatkowe objaśnienia dotyczące skróconego 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

	1.01.2019-31.03.2019	1.01.2018-31.03.2018
Sprzedaż produktów	525 000,00	3 564 915,03
Obsługa biurowa	334 762,27	124 423,75
Usługi wynajmu	88 230,00	32 500,00
Pozostała sprzedaż	11 770,00	43 280,48
RAZEM	959 762,27	3 765 119,26

### 9.3 Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 (jednostkowe sprawozdanie finansowe)

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.03.2019	31.03.2019		31.03.2018	31.03.2018		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	12 519 763,24	12 519 763,24	poziom 3	670 937,24	670 937,24	poziom 3	Inne aktywa finansowe
Należności z tytułu dostaw i usług	992 956,97	992 956,97	poziom 3	2 972 204,97	2 972 204,97	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	4 022,79	4 022,79	poziom 3	304 022,79	304 022,79	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 178 405,28	1 178 405,28	poziom 3	33 615 578,71	33 615 578,71	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 441 810,12	3 441 810,12	poziom 3	1 253 141,95	1 253 141,95	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania kredyty i pożyczki	11 957 729,24	11 957 729,24	poziom 3	16 094 539,78	16 094 539,78	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	14 628 136,72	14 628 136,72	poziom 3	35 046 900,4	35 046 900,4	poziom 3	finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów
Inne zobowiązania	1 033 484,06	1 033 484,06	poziom 3	1 305 606,84	1 305 606,84	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Zarząd Spółki uznaje, że rozwiązanie to jest uzasadnione, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki, co miało wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Analogiczne podejście zastosowano do ustalenia wartości godziwej udzielonych pożyczek.

## 10. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi

Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi w 1 kwartale 2019r. nie wystąpiły.

## 11. Istotne transakcje po dniu bilansowym

Po zakończeniu okresu śródrocznego kończącego się 31.03.2013 r., nie wystąpiły istotne zdarzenia.

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

### -PROMOCJA POPRZEZ UŻYCIENIE NOWOCZESNYCH TECHNOLOGII

W obszarze sprzedaży Spółka kontynuuje 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 Spółki czy też partnerom biznesowym w podjęciu decyzji dotyczącej zakupu nieruchomości. Dodatkowo Spółka udostępnia filmy z realizacji inwestycji, które pokazują stan zaangażowania prac.

Spółka 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 Spółce.

- CRM ( customer relationship management)

Spółka 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

Spółka 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. Spółka wprowadza także system kamer i monitoringu w realizowanych budynkach.

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

Według stanu na dzień przekazania raportu Emitent zatrudniał 3 osoby na umowę o pracę.

15.05.2019r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman