



SKONSOLIDOWANY RAPORT ŚRÓDROCZNY

zawierający skrócone jednostkowe

sprawozdanie finansowe

HM INWEST S.A.

za 1 kwartał 2020 kończący się 31.03.2020 r.

Spis treści

I. WYBRANE DANE FINANSOWE	4
1. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 1 kwartał 2020r.	4
2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 1 kwartał 2020r. .	5
II. PODSTAWOWE INFORMACJE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.	6
1. Zatwierdzenie raportu śródrocznego.....	6
2. Podstawowe dane jednostki dominującej.....	6
3. Przedmiot działalności.....	7
4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest	8
5. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia niniejszego Raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu	11
6. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A. w okresie, którego dotyczy Raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki	11
7. Informacja na temat prognoz wyników finansowych	13
8. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej.....	13
9. Udzielone poręczenia i gwarancje.....	13
10. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	13
11. Istotne transakcje po dniu bilansowym	14
12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty 15	
III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 1 KWARTAŁ 2020	16
1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	16
2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat	18
3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów.	18
4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	19
5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	20
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	21
6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej.....	21
Podstawowym przedmiotem działalności spółek w Grupie jest realizacja wybranych projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.....	23
6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	23
6.3. Zasady rachunkowości.....	23

6.4.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	24
6.5.	Zmiany wartości szacunków	25
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności	26
6.7.	Informacje na temat przychodów	26
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	27
6.9.	Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych.....	27
6.10.	Zapasy.....	27
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	27
6.12.	Zobowiązania finansowe	27
6.13.	Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9.....	28
6.14.	Analiza wymagalności zobowiązań finansowych	29
6.15.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	30
IV.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 1 KWARTAŁ 2020	31
1.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej	31
2.	Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat.....	33
3.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów	33
4.	Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	34
5.	Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych	35
6.	Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego 36	
6.1.	Podstawowe dane o Spółce HM Inwest S.A.....	36
6.2.	Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	36
6.3.	Zasady rachunkowości.....	37
6.4.	Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	38
6.5.	Zmiany wartości szacunków	39
6.6.	Informacje na temat segmentów działalności	39
6.7.	Informacje na temat przychodów	39
6.8.	Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat	40
6.9.	Zapasy.....	40
6.10.	Inwestycje długoterminowe.....	40
6.11.	Istotne gwarancje i poręczenia.....	40
6.12.	Zobowiązania finansowe	41



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

I. WYBRANE DANE FINANSOWE

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

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 31.03.2020	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.03.2020	Stan na 31.12.2019
Aktywa trwałe	32 696 095,74	30 566 157,52	7 182 324,48	7 177 681,70
Zapasy	135 470 507,30	118 632 242,10	29 758 695,01	27 857 753,22
Należności krótkoterminowe	16 434 427,66	11 072 425,82	3 610 137,22	2 600 076,51
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	14 928 156,98	10 638 257,71	3 279 255,98	2 498 123,21
Kapitał własny	28 765 214,69	29 369 739,40	6 318 831,07	6 896 733,45
Zobowiązania długoterminowe	53 524 564,25	53 733 584,27	11 757 697,04	12 617 960,38
Zobowiązania krótkoterminowe	118 027 719,00	88 691 781,94	25 927 052,04	20 827 000,57
Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,5523	4,2585

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2020- 31.03.2020	okres 01.01.2019- 31.03.2019	okres 01.01.2020- 31.03.2020	okres 01.01.2019- 31.03.2019
Przychody netto ze sprzedaży	13 696 995,49	5 695 771,45	3 115 573,43	1 325 276,06
Zysk przed opodatkowaniem	-372 747,08	-3 051 284,92	-84 786,54	-709 964,38
Zysk netto	-570 023,08	-3 080 832,74	-129 659,73	-716 839,49
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,3963	4,2978

2. Wybrane dane finansowe z jednostkowego sprawozdania finansowego za 1 kwartał 2020r.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	Stan na 31.03.2020	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.03.2020	Stan na 31.12.2019
Aktywa trwałe	44 591 157,55	42 235 347,61	44 591 157,55	42 235 347,61
Zapasy	53 111 830,78	46 426 262,18	53 111 830,78	46 426 262,18
Należności krótkoterminowe	1 173 032,26	5 229 077,06	1 173 032,26	5 229 077,06
Środki pieniężne i inne aktywa finansowe	5 974 562,42	3 517 112,78	5 974 562,42	3 517 112,78
Kapitał własny	45 723 139,00	39 519 767,38	45 723 139,00	39 519 767,38
Zobowiązania długoterminowe	36 474 257,38	36 567 332,30	36 474 257,38	36 567 332,30
Zobowiązania krótkoterminowe	25 202 500,46	23 446 089,34	25 202 500,46	23 446 089,34
Kurs PLN/EUR na dzień bilansowy			4,5523	4,2585

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	okres 01.01.2020- 31.03.2020	okres 01.01.2018- 30.09.2018	okres 01.01.2019- 30.09.2019	okres 01.01.2018- 30.09.2018
Przychody netto ze sprzedaży	826 118,56	959 792,27	187 912,24	223 321,76
Zysk przed opodatkowaniem	6 399 533,62	-1 738 501,19	1 455 663,54	-404 509,56
Zysk netto	6 203 371,62	-1 775 863,19	1 411 043,75	-413 202,85
Kurs PLN/EUR średni za okres sprawozdawczy			4,3963	4,2978

II. PODSTAWOWE INFORMACJE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ HM INWEST S.A.

1. Zatwierdzenie raportu śródrocznego

Niniejszy Skonsolidowany raport śródroczny zawierający skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe HM Inwest S.A. za 1 kwartał 2020r. kończący się 31.03.2020r., (dalej: Raport) został przygotowany na podstawie par. 60 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji oraz podpisane przez zarząd w dniu 28 maja 2020r.

2. Podstawowe dane jednostki dominującej

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

3. Przedmiot działalności

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Wskazanie jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest

W skład Grupy kapitałowej HM Inwest S.A. (dalej: Grupa) wchodzi Emitent i 10 spółek zależnych. Wszystkie jednostki zależne zostały utworzone na czas nieokreślony, przy czym niektóre z nich są desygnowane do prowadzenia określonych inwestycji deweloperskich. W okresie sprawozdawczym jednostka nabyła udziały w hiszpańskiej spółce SQD oraz w polskiej spółce JP Development Sp. z o.o. Horyzont Poznań Sp.k. (dawniej: MH Inwest Sp. z o.o. Sp.k.) Emitent nabył również 50% udziałów w Spółce REB Project 111 Sp. z o.o. Wszystkie jednostki zależne podlegają konsolidacji. Spółka współkontrolowana podlega konsolidacji metodą praw własności.

SPÓŁKI ZALEŻNE na dzień sprawozdawczy 31.03.2020 r.

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.
ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
KRS: 0000664493; NIP : 7010670786; REGON :366668728
Wartość wkładu: 10.936.997,73 zł
Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp.k.
ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
KRS: 0000663975; NIP : 7010667318; REGON : 366589466
Wartość wkładu: 10.187.782,92 zł
Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Sp. z o.o.
ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
KRS: 0000582412; NIP : 1132897128; REGON : 362812000
Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł
Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k
ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa



KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

HM PROJECT sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

HM Construction sp. z o.o.

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

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: 7.505.000,00 zł

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

W raportowanym kwartale nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego HM Factory Sp. z o.o. do kwoty 7.505.000,00 zł. Spółka HM Inwest S.A. objęła nowe udziały w podwyższonym kapitale o łącznej wartości nominalnej 7.050.000,00.

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000729111; NIP : 7010820240; REGON : 380051224

Wartość wkładu: 4.248.697,73 zł

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

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

ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa

KRS: 0000587100; NIP : 1132898613; REGON : 363049887

Wartość wkładu: 10.000,00 zł

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

Nabycie udziałów w marcu 2020r.



JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k (dawniej: MH Inwest Sp. z o.o. Sp.k.)
ul. Fabryczna 5, 00-446 Warszawa
KRS: 0000587100; NIP : 1132898613; REGON : 363049887
Wartość wkładu: 10.000,00 zł
Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).
Nabycie udziałów w marcu 2020r.

SITGES QUALITY DEVELOPMENTS S.L.
Bassa Rodona, 6
Sitges (08870)
NIF B67213645
Kapitał: 3.000,00 EUR
Udział bezpośredni HM Inwest SA: 70%; konsolidacja metodą pełną (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).
Nabycie udziałów w lutym 2020r.

REB HMI Parkowa Sp. zo.o. (dawniej: REB Project 11 Sp. z o.o.)
ul. Emilii Plater 53lok. XXIII P, 00-113 Warszawa
KRS: 0000826071; NIP : 5252814325; REGON: 385439068
Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł
Udział bezpośredni HM Inwest SA: 50%; konsolidacja metodą praw własności (w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym).
Nabycie udziałów w marcu 2020r.

5. Informacja o strukturze akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających, na dzień sporządzenia niniejszego Raportu, co najmniej 5% głosów na walnym zgromadzeniu

Stan akcjonariatu na dzień przekazania Raportu – lista znaczących akcjonariuszy:

L.p.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów WZA (%)
1	Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.J.	1 911 466	81,82%	81,82%
2	Piotr Hofman – Prezes Zarządu	223 004	9,55%	9,55%
3	Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady Nadzorczej	47 828	2,05%	2,05%
4	Pozostali	154 014	6,59%	6,59%
	łącznie	2 336 312	100%	100%

Spółka nie posiada informacji o posiadaniu akcji Spółki przez pozostałych członków Rady Nadzorczej. W okresie od 1 stycznia do dnia przekazania Raportu nie zmienił się stan posiadania akcji przez akcjonariuszy wymienionych w poz. 1-3.

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

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

Skonsolidowane wyniki finansowe za 1 kwartał 2020 r. i za 1 kwartał 2019 r. są następujące:

	Za 1 kwartał 2020r. kończący się 31.03.2020	Za 1 kwartał 2019 r. kończący się 31.03.2019
Skonsolidowany zysk (strata) netto	-570 023,08	-3 080 832,74
Skonsolidowany całkowity dochód	-570 023,08	-3 080 832,74
Jednostkowy zysk (strata) netto	6 203 371,62	-1 775 863,19
Jednostkowy całkowity dochód	6 203 371,62	-1 775 863,19

W 1 kwartale 2020r. Spółka zależna JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k. podpisywała kolejne akty notarialne przenoszące własność lokali, w zakończonej w 2019r. inwestycji. Spółka HM Inwest S.A. rozpoznała przychód z tytułu zaliczki na poczet zysku za rok 2020 ze spółki JP Development Sp. z o.o. Augustówka Sp.k.

W 1 kwartale 2020 roku w ramach Grupy Kapitałowej prowadzono proces budowlany oraz proces sprzedaży na następujących inwestycjach:

- Warszawa, ul. Mehoffera – podpisano 31 umów deweloperskich/ przedwstępnych. Planowany termin zakończenia to III kwartał 2020r.
- Warszawa, ul. Osiecka - podpisano 30 umów deweloperskie/ przedwstępne. Planowany termin zakończenia to III kwartał 2020r.
- Warszawa, ul. Koprzywiańska – prowadzono proces budowy i sprzedaży, podpisano umowy rezerwacyjne na zakup lokali. Planowany termin zakończenia to III kwartał 2021r.
- Warszawa, ul. Pustelnicka - prowadzono proces budowy i sprzedaży, podpisano umowy rezerwacyjne na zakup lokali. Planowany termin zakończenia to IV kwartał 2021r..
- Poznań, ul. Karpia - podpisano 169 umów deweloperskich/ przedwstępnych. Planowany termin zakończenia to IV kwartał 2020r.
- Poznań, ul. Niemena, - podpisano 89 umów deweloperskich/ przedwstępnych. Planowany termin zakończenia to IV kwartał 2020r.
- Warszawa, ul. Augustówka – podpisano 140 umów deweloperskich/ przedwstępnych. Inwestycja zakończona w II kwartale 2019r. Kontynuowano proces sprzedaży ostatnich mieszkań i podpisywania aktów przenoszących własność lokali.

W dniu 10.01.2020r. HM Inwest S.A zakupiła nieruchomość w centrum Poznania przy Czarnieckiego – działka numer 26, za cenę w kwocie 2.804.400,00 brutto. Jest to kameralna, apartamentowa inwestycja, która realizowana będzie w podwyższonym standardzie, pokazuje to dywersyfikację oferowanych przez spółkę produktów - lokali mieszkalnych w Poznaniu.

W dniu 10.02.2020 r. HM Inwest S.A. nabyło od Piotra Hofmana 2.100 udziałów w spółce "SITGES QUALITY DEVELOPMENTS, S.L" z siedzibą w Sitges stanowiących 70% kapitału zakładowego tej spółki. Cena za udziały została ustalona na poziomie 75.000 EUR.

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

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się wiadomości z Chin dotyczące koronawirusa. W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ nabrał dynamiki. Choć w chwili publikacji niniejszego Raportu sytuacja ta wciąż się zmienia, do tej pory Zarząd Grupy nie odnotował zauważalnego wpływu epidemii COVID-19 na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Zarząd będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla Grupy.

W 1-m kwartale nie odnotowano innych czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze mających istotny wpływ na zaprezentowane sprawozdanie finansowe.

7. Informacja na temat prognoz wyników finansowych

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

8. Postępowania sądowe, arbitrażowe lub przed organem administracji publicznej

Na dzień 31.03.2020r. r. spółki z Grupy nie były stroną istotnych postępowań sądowych, arbitrażowych lub przed organem administracji publicznej.

9. Udzielone poręczenia i gwarancje

Istotne udzielone poręczenia pokazano w informacji dodatkowej do sprawozdań finansowych.

10. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi

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

11. Istotne transakcje po dniu bilansowym

W dniach 11- 13.05.2020 r. Emitent podpisał z Getin Noble Bank S.A. umowę kredytu do kwoty 30.000.000 zł wraz z aneksem nr 1 oraz aneksem nr 2. Środki pozyskane przez Spółkę z Umowy Kredytu zostały przeznaczone na:

- 1) jednorazową spłatę 27.938 obligacji na okaziciela serii D Spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 każda,
- 2) finansowanie celów wchodzących w zakres statutowej działalności gospodarczej Spółki.

Data ostatecznej spłaty określona w Umowie Kredytowej została określona na dzień 30.09.2022 r.

Oprocentowanie kredytu jest oparte na zmiennej stopie procentowej WIBOR 3M plus marża Banku.

W umowie Strony postanowiły, że zabezpieczeniem spłaty kredytu będą m.in.:

- 1) hipoteka umowna łączna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 45.000.000,00 zł na nieruchomościach zlokalizowanych w Warszawie oraz Poznaniu, na których Spółka oraz jej spółka celowa realizują projekty deweloperskie;
- 2) zastawy finansowe i rejestrowe na rachunkach prowadzonych w Banku dla Spółki oraz spółki celowej realizującej jeden z projektów deweloperskich;
- 3) poręczenie osobiste Prezesa Zarządu Spółki;
- 4) przelewy wierzytelności z umów z nabywcami lokali;
- 5) przelewy wierzytelności z polis;
- 6) przelew wierzytelności z tytułu umów pożyczek udzielonych Spółce przez akcjonariuszy lub inne podmioty powiązane ze Spółką do kwoty nie niższej niż 6.387.000,00 zł;
- 7) hipoteka umowna z najwyższym pierwszeństwem do kwoty 45.000.000,00 zł na nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie, na której Spółka realizuje projekt deweloperski.

Zawarcie Umowy Kredytu przyczyni się do wzmocnienia stabilności finansowej Spółki poprzez pozyskanie nowego źródła finansowania oraz optymalizację warunków finansowych dotychczasowego zadłużenia wynikającego z Obligacji.

W dniu 20.04.2020 r. spółka zależna HM Factory Sp. z o.o. zawarła z Agencją Rozwoju Przemysłu S.A. porozumienie dotyczące realizacji wspólnego przedsięwzięcia, tj. budowy nowoczesnej fabryki prefabrykowanych elementów betonowych m.in. na cele rządowego programu Mieszkanie Plus, zlokalizowanej na terenie w województwa świętokrzyskiego. Porozumienie określa zasady zawiązania spółki celowej przez HM Factory Sp. z o.o., zasady przystąpienia do spółki celowej przez Agencję Rozwoju Przemysłu S.A. oraz zasady

funkcjonowania spółki celowej w okresie przejściowym. Spółka celowa została założona w dniu 21.04.2020r.

W dniu 14.05.2020, Spółka HM Factory Sp. z o.o. złożyła wniosek o subwencję z Polskiego Funduszu Rozwoju, z uwagi na znaczny spadek przychodów miesiącu IV. 2020 vs. III. 2020. Wysokość wnioskowanej subwencji stanowiła 4 % przychodów ze sprzedaży za rok 2019. W dniu 15.05.2020 otrzymano pozytywną decyzję, subwencja w kwocie 1.629. 650 PLN została wypłacona w dniu : 19.05.2020.

Środki z subwencji zostaną wykorzystane, zgodnie z regulaminem PFR, na wsparcie bieżącej działalności Fabryki, oraz na zakup maszyn i urządzeń na potrzeby bieżącej działalności produkcyjnej.

W dniu 05.05.2020 spółka HM Factory Sp. z o .o. otrzymała decyzję z PINB o pozwoleniu na użytkowanie hali produkcyjno-magazynowej.

Inwestycja w halę magazynową pozwoli Spółce na rozwinięcie i zwiększenie mocy produkcyjnych, rozwój oferty produktów (o elementy finalnie wykończone tj. malowane elementów już na hali produkcyjnej, z zamontowanymi oknami i osadzoną cegłą na elewacji) oraz zwiększenie powierzchni magazynu, co znacząco wpłynie na moce produkcyjne całej fabryki. Rozbudowa ta wpłynie pozytywnie na pracę fabryki i przyczyni się do realizacji jej celów na lata 2020/2021

12. 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.

III. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 1 KWARTAŁ 2020

1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2020-03-31	2019-12-31	2019-03-31
AKTYWA TRWAŁE			
Wartości niematerialne i prawne	12 740,82	19 029,98	
Rzeczowe aktywa trwałe	26 361 665,48	26 677 284,48	25 597 452,99
Inwestycje wyceniane metodą praw własności	2 500,00	0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	2 449 467,23	2 562 955,04	2 903 418,48
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 071 488,18	1 071 488,18	172 651,73
Pozostałe aktywa trwałe	2 798 234,03	235 399,84	37 509,99
Aktywa trwałe razem	32 696 095,74	30 566 157,52	28 711 033,19
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	135 470 507,30	118 632 242,10	72 471 619,96
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	16 434 427,66	11 072 425,82	9 376 141,97
Inwestycje krótkoterminowe	551 000,00	0,00	4 022,79
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	9 398 336,44	7 544 763,26	6 141 949,54
Inne aktywa finansowe	5 529 820,54	3 093 494,45	
Pozostałe aktywa obrotowe	528 166,46	1 142 376,46	229 594,82
Aktywa obrotowe razem	167 912 258,40	141 485 302,09	88 223 329,08
Aktywa razem	200 608 354,14	172 051 459,61	116 934 362,27

	2020-03-31	2019-12-31	2019-03-31
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	26 428 902,69	26 988 804,34	19 485 775,85
Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem	28 765 214,69	29 325 116,34	21 822 087,85
Udziały niekontrolujące	34 501,63	44 623,06	277 788,42
Kapitał własny razem	28 799 716,32	29 369 739,40	22 099 876,27
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	53 524 564,25	53 733 584,27	48 423 516,59
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6 354,00	6 354,00	85 392,00
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	53 530 918,25	53 739 938,27	48 508 908,59
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	29 935 412,90	17 312 827,49	7 507 815,50
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	71 128 186,22	49 704 004,64	23 758 135,25
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	15 078 346,42	21 242 759,55	13 107 343,97
Zobowiązania publiczno-prawne	1 778 774,04	432 190,26	1 189 854,39
Rezerwy krótkoterminowe	250 000,00	250 000,00	250 000,00
Inne zobowiązania krótkoterminowe	106 999,99	0,00	512 428,30
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	118 277 719,57	88 941 781,94	46 325 577,41
Zobowiązania i kapitały własne razem	200 608 354,14	172 051 459,61	116 934 362,27

2. Skrócony śródroczny skonsolidowany rachunek zysków i strat

	2020-01-01 – 2020-03-31	2019-01-01 – 2019-01-31
Przychody ze sprzedaży	13 696 995,49	5 695 771,45
Koszt własny sprzedaży	-10 336 084,81	-3 796 765,42
Koszty sprzedaży i reklamy	-1 510 971,13	-1 847 445,87
Koszty ogólnego zarządu	-1 738 409,18	-2 021 456,75
Inne przychody	70 400,99	457 067,76
Inne koszty	-33 465,11	-769 810,37
Przychody finansowe	15 960,83	927,43
Koszty finansowe	-537 174,16	-769 573,15
Zysk przed opodatkowaniem	-372 747,08	-3 051 284,92
Podatek dochodowy	-197 276,00	-29 547,82
Zysk (strata) netto	-570 023,08	-3 080 832,74
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:		
właścicieli jednostki dominującej	-559 901,65	-3 356 248,22
udziałów niekontrolujących	-10 121,43	275 415,48
Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję	-0,24	-1,44
Skonsolidowany rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję	-0,24	-1,44

3. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2020-01-01 – 2020-03-31	2019-01-01 – 2019-03-31
Zysk (strata) netto	-570 023,08	-3 080 832,74
Inne całkowite dochody razem	0,00	0,00
Całkowity dochód za okres	-570 023,08	-3 080 832,74
Całkowite dochody przyporządkowane do:		
właścicieli jednostki dominującej	-559 901,65	-3 356 248,22
udziałów niekontrolujących	-10 121,43	275 415,48

4. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 2020-01-01	2 336 312,00	26 988 804,34	29 325 116,34	44 623,06	29 369 739,40
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości			0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych			0,00		0,00
Stan na 2020-01-01 po korektach	2 336 312,00	26 988 804,34	29 325 116,34	44 623,06	29 369 739,40
Całkowity dochód za okres		-559 901,65	-559 901,65	-10 121,43	-570 023,08
w tym			0,00		0,00
Zysk (strata) netto		-559 901,65	-559 901,65	-10 121,43	-570 023,08
Inne całkowite dochody razem		0	0,00		0,00
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych			0,00		0,00
Stan na 2020-03-31	2 336 312,00	26 428 902,69	28 765 214,69	34 501,63	28 799 716,32
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
Stan na 2019-03-31	2 336 312,00	19 485 775,85	21 822 087,85	277 788,42	22 099 876,27

5. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2020.01.01 -2020.03.31	01.01.2019 - 31.03.2019
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	-372 747,08	-3 051 284,92
Podatek dochodowy zapłacony	-49 484,00	0,00
Korekty razem	-9 744 086,77	2 265 847,06
Amortyzacja	-12 720 406,09	534 310,41
Zysk/strata z tytułu odsetek	8 461 891,70	699 828,64
Zyski/straty inwestycyjne	0,00	477 797,12
Zmiana stanu rezerw	0,00	-38 776,37
Zmiana stanu zapasów	-16 838 265,20	-10 316 806,88
Zmiana stanu należności	-5 342 306,37	-1 653 932,46
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	3 762 693,59	12 336 337,84
Inne korekty	-2 764 419,81	227 088,76
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-10 166 317,85	-785 437,86
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wpływy	0,00	302 287,02
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
Splata pożyczek	0,00	266 174,00
Odsetki otrzymane	0,00	36 113,02
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Wydatki	-414 422,26	-251 999,99
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	136 577,74	-251 999,99
Pożyczki udzielone	-551 000,00	0,00
	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-414 422,26	50 287,03
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy	20 165 656,09	6 525 280,61
Pożyczki i kredyty	20 161 608,28	6 525 280,61
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne wpływy finansowe	4 047,81	0,00
Wydatki	-5 295 016,71	-5 745 461,51
Inne wydatki finansowe	-3 776 554,00	0,00
Pożyczki i kredyty	-1 165 979,06	-4 837 385,07

Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Płatności z tytułu leasingu	0,00	-5 511,30
Odsetki zapłacone	-352 483,65	-902 565,14
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	14 870 639,38	779 819,10
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	4 289 899,27	44 668,27
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:	4 289 899,27	44 668,27
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	5 108 437,17	6 097 281,27
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	9 398 336,44	6 141 949,54
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	6 141 949,54

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

6.1. Podstawowe dane o jednostce dominującej i Grupie Kapitałowej

JEDNOSTKA DOMINUJACA

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

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

GRUPA KAPITAŁOWA

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do grupy na dzień 31 marca 2020r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne				
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Sp. k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Sp. z o.o.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością St@rtap Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Horyzont Poznań Sp.k.	Polska	99%	99%	konsolidacja pełna
HM Project Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Construction Sp. z o.o.	Polska	100%	100%	konsolidacja pełna
HM Factory Sp. z o.o.	Polska	94%	94%	konsolidacja pełna
Sitges Quality Development S.L.	Hiszpania	70%	70%	konsolidacja pełna
REB HMI Parkowa Sp. z o.o.	Polska	50%	50%	konsolidacja metodą praw własności

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

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

6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

Zarząd Jednostki Dominującej wykorzystał swoją najlepszą wiedzę, co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej HM Inwest zgodnie z MSSF UE na dzień 30 września 2018 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

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

6.3. Zasady rachunkowości

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

Zasady rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy

sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2019r., za wyjątkiem zastosowania nowych standardów.

Leasing

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

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

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

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

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

- umów leasingu krótkoterminowego,
- umów leasingu pozycji niskocennych.

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

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

6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Z dniem 1 stycznia 2020 r. weszły w życie następujące zmiany w MSSF/MSR:

1. Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”. W standardzie zaktualizowano definicję przedsięwzięcia (ang. business). Wprowadzona zmiana ma ułatwić odróżnienie przejęcia przedsięwzięcia od przejęcia grupy aktywów (nie stanowiącej przedsięwzięcia) dla celów rozliczenia połączeń,
2. Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”. W standardach doprecyzowano definicję istotności, w wyniku czego nastąpiło zwiększenie spójności pomiędzy standardami w zakresie oceny istotności informacji finansowej.
3. Zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 – zmiany dotyczą reformy IBOR (Interest Rate Benchmark Reform) w zakresie referencyjnych stóp procentowych.
4. Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF.

Po przeanalizowaniu zmian kierownictwo jednostki uznało, że nie mają one wpływu na sprawozdawczość finansową.

6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 31.03.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	3 281 984,21	3 347 318,84
Razem	3 281 984,21	3 347 318,84

REZERWY	Wartość na 31.03.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 354,00	6 354,00
Pozostałe rezerwy	250 000,00	250 000,00
długoterminowe	0,00	0,00
krótkoterminowe	250 000,00	250 000,00
Rezerwy na zobowiązania ogółem	256 354,00	256 354,00

AKTYWO NA PODATEK ODRO CZONY	Wartość na 31.03.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 071 488,18	1 071 488,18

6.6. Informacje na temat segmentów działalności

Działalność operacyjna Grupy prowadzona jest w ramach:

- działalności deweloperskiej,
- działalności produkcyjnej,

	1 kwartał 2020			1 kwartał 2019		
	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Razem	Działalność deweloperska	Działalność produkcyjna	Razem
Przychody ze sprzedaży razem	53 079 035,56	-39 382 040,07	13 696 995,49	648 200,00	5 074 571,45	5 722 771,45
Koszty operacyjne razem, w tym:	5 464 919,11	8 120 546,01	13 585 465,12	3 440 605,59	4 225 062,45	7 665 668,04
amortyzacja	136 577,34	491 923,22	628 500,56	132 486,88	401 823,53	534 310,41
Koszty finansowe	184 690,51	352 483,65	537 174,16	477 843,60	291 729,55	769 573,15
Zysk/strata segmentu	-204 056,63	-168 690,45	-372 747,08	-3 603 170,14	551 885,22	-3 051 284,92
Zysk brutto (przed opodatkowaniem)	-204 056,63	-168 690,45	-372 747,08	-3 603 170,14	551 885,22	-3 051 284,92
Podatek dochodowy	197 276,00	0,00	197 276,00	-39 735,00	100 187,18	60 452,18
Zysk po opodatkowaniu	-401 332,63	-168 690,45	-570 023,08	3 642 905,14	562 072,40	4 204 977,54
Aktywa segmentów	155 902 196,00	44 706 158,14	200 608 354,14	81 036 082,27	35 898 280,00	116 934 362,27

6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	1.01.2020-31.03.2020	1.01.2019-31.03.2019
Sprzedaż produktów, w tym:	13 358 301,52	5 695 771,45
Nieruchomości: lokale	5 422 180,14	621 200,00
Elementy prefabrykowane	8 116 121,38	4 807 592,19
Sprzedaż towarów i materiałów	158 693,97	266 979,26

6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za okres 1.01.2020 r. – 31.03.2020 r. wyniósł -197 276,00 zł, na co składa się wyłącznie podatek bieżący.

6.9. Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych

W 1 kwartale nie miały miejsca znaczące zmiany w rzeczowych aktywach trwałych.

6.10. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.03.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
1.	Materiały	878 132,25	875 417,47
	-działalność deweloperska	0,00	0,00
	-działalność produkcyjna	878 132,25	875 417,47
2.	Półprodukty i produkty w toku	122 523 241,88	104 428 228,95
	-działalność deweloperska	122 523 241,88	104 428 228,95
	-działalność produkcyjna	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe	12 049 133,17	13 328 595,68
	-działalność deweloperska	5 326 240,31	7 974 482,94
	-działalność produkcyjna	6 722 892,86	5 354 112,74
4.	Towary	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
	Razem	135 450 507,30	118 632 242,10

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

6.11. Istotne gwarancje i poręczenia

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

6.12. Zobowiązania finansowe

Nie wystąpiły istotne zmiany.

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

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.03.2020	31.03.2020		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	16 434 427,66	16 434 427,66	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	3 098 565,19	3 098 565,19	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	14 928 156,98	14 928 156,98	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	16 858 120,46	16 858 120,46	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	83 459 977,15	83 459 977,15	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.03.2019	31.03.2019		
Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe	2 893 846,59	2 893 846,59	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	4 022,79	4 022,79	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6 141 949,54	6 141 949,54	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	14 347 560,48	14 347 560,48	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania: kredyty i pożyczki i dłużne papiery wartościowe	55 880 969,97	55 880 969,97	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

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

W odniesieniu do pozostałych pozycji zobowiązań Zarząd Spółki uznaje, że wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki i nie nastąpiły znaczące zmiany w warunkach gospodarowania, co miałyby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Analogiczne podejście zastosowano do ustalenia wartości godziwej udzielonych pożyczek.

6.14. Analiza wymagalności zobowiązań finansowych

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

Pozycja	Niezdykontowane przepływy do zapłaty w ciągu 1 roku od dnia bilansowego	Niezdykontowane przepływy do zapłaty w okresie od 1 roku do 3 lat od dnia bilansowego	Niezdykontowane przepływy do zapłaty w okresie powyżej 3 lat od dnia bilansowego
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów (z uwzględnieniem odsetek)	31 134 412,90	55 091 659,57	8 026 950,03
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16 885 437,27		

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

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

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

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

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

6.15. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w 1 kwartale 2020r. nie wystąpiły.

IV. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 1 KWARTAŁ 2020

1. Skrócone śródroczne sprawozdanie z sytuacji finansowej

	2020-03-31	2019-12-31	2019-03-31
AKTYWA TRWAŁE			
Rzeczowe aktywa trwałe	538 842,71	561 932,64	631 202,40
Nieruchomości inwestycyjne	2 449 467,23	2 562 955,04	2 903 418,48
Inwestycje w jednostki powiązane	33 303 085,66	25 912 057,38	25 400 932,38
Inne aktywa finansowe	7 002 997,11	11 901 637,71	12 119 763,24
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	1 061 415,00	1 061 415,00	152 378,00
Pozostałe aktywa trwałe	235 349,84	235 349,84	
Aktywa trwałe razem	44 591 157,55	42 235 347,61	41 207 694,50
AKTYWA OBROTOWE			
Zapasy	53 111 830,78	46 426 262,18	14 704 293,90
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 173 032,26	5 229 077,06	1 998 788,03
Inwestycje krótkoterminowe	2 611 006,00	2 060 006,00	404 022,79
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	5 326 966,40	1 891 410,66	1 178 405,28
Inne aktywa finansowe	647 596,02	1 625 702,12	
Pozostałe aktywa obrotowe	194 661,83	321 737,39	32 855,78
Aktywa obrotowe razem	63 065 093,29	57 554 195,41	18 318 365,78
Aktywa razem	107 656 250,84	99 789 543,02	59 526 060,28

	2020-03-31	2019-12-31	2019-03-31
Kapitały własne i zobowiązania			
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00
Zyski zatrzymane	43 386 827,00	37 183 455,38	25 020 250,02
Kapitał własny razem	45 723 139,00	39 519 767,38	27 356 562,02
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA			
Zobowiązania długoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	36 474 257,38	36 567 332,30	20 890 696,76
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	6 354,00	6 354,00	85 392,00
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	36 480 611,38	36 573 686,30	20 976 088,76
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	2 913 071,41	2 913 071,40	5 745 531,32
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	19 114 585,22	13 171 125,18	768 429,98
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	2 378 049,66	6 633 594,10	3 940 604,54
Zobowiązania publiczno-prawne	81 794,17	13 298,66	484 327,52
Rezerwy krótkoterminowe	250 000,00	250 000,00	250 000,00
Inne zobowiązania krótkoterminowe	715 000,00	715 000,00	4 516,14
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	25 452 500,46	23 696 089,34	11 193 409,50
Zobowiązania i kapitały własne razem	107 656 250,84	99 789 543,02	59 526 060,28

2. Skrócony śródroczny rachunek zysków i strat

	2020.01.01 - 2020-03-31	2019.01.01 - 2019.03.31
Przychody ze sprzedaży	826 118,56	959 792,27
Koszt własny sprzedaży	-31 778,23	-419 500,08
Koszty sprzedaży i reklamy	-595 653,60	-493 123,96
Koszty ogólnego zarządu	-971 926,95	-1 028 447,81
Inne przychody	47 526,34	459 241,14
Inne koszty	-22 727,05	-739 689,24
Przychody finansowe	7 472 219,22	37 029,50
Koszty finansowe	-324 244,67	-513 803,01
Zysk przed opodatkowaniem	6 399 533,62	-1 738 501,19
Podatek dochodowy	-196 162,00	-37 362,00
Zysk (strata) netto	6 203 371,62	-1 775 863,19
Jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	2,66	-0,76
Rozwodniony jednostkowy zysk (strata) netto na jedną akcję	2,66	-0,76

3. Skrócone śródroczne sprawozdanie z pozostałych całkowitych dochodów

	2020.01.01 - 2020-03-31	2019.01.01 - 2019.03.31
Zysk (strata) netto	6 203 371,62	-1 775 863,19
Inne całkowite dochody razem	0	0
Całkowity dochód za okres	6 203 371,62	-1 775 863,19

4. Skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 2020-01-01	2 336 312,00	37 183 455,38	39 519 767,38
Stan na 2020-01-01 po korektach	2 336 312,00	37 183 455,38	39 519 767,38
Całkowity dochód za okres		0,00	0,00
w tym			0,00
Zysk (strata) netto		6 203 371,62	6 203 371,62
Inne całkowite dochody razem		0	0,00
			0,00
Stan na 2020-03-31	2 336 312,00	43 386 827,00	45 723 139,00
		0	
Stan na 2019-01-01	2 336 312,00	26 796 113,21	29 132 425,21
Stan na 2019-01-01 po korektach	2 336 312,00	26 796 113,21	29 132 425,21
Całkowity dochód za okres		-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

5. Skrócone śródroczne sprawozdanie z przepływów pieniężnych

	2020-01-01 - 2020-03-31	2019-01-01 - 2019-03-31
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
Zysk przed opodatkowaniem	6 399 533,62	-1 738 501,19
Podatek dochodowy zwrócony (zapłacony)	-49 484,00	0,00
Korekty razem	-7 683,94	390 496,25
Amortyzacja	0,00	132 486,88
Zysk/strata z tytułu odsetek	0,00	442 826,23
Zyski/straty inwestycyjne	0,00	477 797,12
Zmiana stanu rezerw	0,00	-38 776,37
Zmiana stanu zapasów	-6 685 568,60	-1 992 702,54
Zmiana stanu należności	4 056 044,80	4 737 416,09
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych	1 516 658,20	-3 372 665,58
Inne korekty	1 105 181,66	4 114,42
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 342 365,68	-1 348 004,94
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Wpływy	0,00	302 287,02
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	
Odsetki otrzymane	0,00	36 113,02
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	266 174,00
Wydatki	-2 906 809,94	-4 531 999,99
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	136 577,74	-111 999,99
Inwestycje w jednostki powiązane	-3 776 504,00	
Pożyczki udzielone	733 116,32	-4 420 000,00
	0,00	
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 906 809,94	-4 229 712,97
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy	0,00	5 386 512,80
Pożyczki i kredyty	0,00	5 386 512,80
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
Wydatki	0,00	-651 074,03
Pożyczki i kredyty	0,00	
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	
Płatności z tytułu leasingu	0,00	-5 511,30
Odsetki zapłacone	0,00	-645 562,73
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	0,00	4 735 438,77
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	3 435 555,74	-842 279,14

BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:	3 435 555,74	-842 279,14
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0,00	
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	1 891 410,66	2 020 684,42
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	5 326 966,40	1 178 405,28
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	303 700,00

6. Dodatkowe informacje i objaśnienia do skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego

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

JEDNOSTKA DOMINUJĄCA

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

Podstawowym przedmiotem działalności Jednostki dominującej jest: Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków

6.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonego przez Unię Europejską i zostało zatwierdzone przez oraz wytycznymi Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018r. w

sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

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

Zarząd wykorzystał swoją najlepszą wiedzę co do zastosowania standardów i interpretacji, jak również metod i zasad wyceny poszczególnych pozycji skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE na dzień 30 września 2019 r. Przedstawione zestawienia i objaśnienia zostały ustalone przy dołożeniu należytej staranności.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe nie podlega przeglądowi przez biegłego rewidenta.

6.3. Zasady rachunkowości

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

Leasing

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

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

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

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

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

- umów leasingu krótkoterminowego,
- umów leasingu pozycji niskocennych.

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

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

6.4. Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych

Z dniem 1 stycznia 2020 r. weszły w życie następujące zmiany w MSSF/MSR:

1. Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”. W standardzie zaktualizowano definicję przedsięwzięcia (ang. business). Wprowadzona zmiana ma ułatwić odróżnienie przejęcia przedsięwzięcia od przejęcia grupy aktywów (nie stanowiącej przedsięwzięcia) dla celów rozliczenia połączeń,
2. Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” oraz MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”. W standardach doprecyzowano definicję istotności, w wyniku czego nastąpiło zwiększenie spójności pomiędzy standardami w zakresie oceny istotności informacji finansowej.
3. Zmiany do MSSF 9, MSR 39 oraz MSSF 7 – zmiany dotyczą reformy IBOR (Interest Rate Benchmark Reform) w zakresie referencyjnych stóp procentowych.
4. Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF.

Po przeanalizowaniu zmian kierownictwo jednostki uznało, że nie mają one wpływu na jej sprawozdawczość finansową.

6.5. Zmiany wartości szacunków

ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	Wartość na 31.03.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Odpisy aktualizujące należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Odpisy aktualizujące należności od pozostałych jednostek	3 281 984,21	3 347 318,84
Razem	3 281 984,21	3 347 318,84

REZERWY	Wartość na 31.03.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 354,00	6 354,00
Pozostałe rezerwy	250 000,00	250 000,00
długoterminowe	0,00	0,00
krótkoterminowe	250 000,00	250 000,00
Rezerwy na zobowiązania ogółem	256 354,00	256 354,00

AKTYWO NA PODATEK ODROZONY	Wartość na 31.03.2020r.	Wartość na 31.12.2019r.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 071 488,18	1 071 488,18

6.6. Informacje na temat segmentów działalności

W bieżącej fazie rozwoju Spółki, Zarząd nie identyfikuje segmentów prowadzonej działalności.

6.7. Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	1.01.2020-31.03.2020	1.01.2019-31.03.2019
Sprzedaż produktów	8 133,34	525 000,00
Obsługa biurowa	683 371,78	334 762,27
Usługi wynajmu	87 270,00	88 230,00
Pozostała sprzedaż	47 343,44	11 770,00
RAZEM	826 118,56	959 762,27

6.8. Podatek dochodowy w rachunku zysków i strat

Podatek dochodowy wykazany w jednostkowym rachunku zysków i strat za okres 1.01.2020 r. – 31.03.2020 r. wynosił -196.162,00 zł, na co składa się podatek dochodowy bieżący.

6.9. Zapasy

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość na 31.03.2020r.	Wartość na 31.03.2019r.
1.	Materiały	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	53 111 830,78	23 483 738,24
3.	Produkty gotowe	0,00	956 699,18
4.	Towary	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy	0,00	0,00
	Razem	53 111 830,78	24 440 437,42

W 1 kwartale 2020r. Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartość zapasów.

6.10. Inwestycje długoterminowe

W 1 kwartale 2020r. Spółka objęła 141.000 udziałów o łącznej wartości nominalnej 7.050.000,00 w podwyższonym kapitale zakładowym spółki zależnej HM Factory Sp. z o.o. Objęte udziały pokryto wkładem pieniężnym poprzez potrącenie wierzytelności wynikających z udzielonych pożyczek.

6.11. Istotne gwarancje i poręczenia

WYKAZ PORĘCZEŃ							
Lp.	Kto Poręcza	Komu Poręcza	Wierzyciel	przedmiot poręczenia	kwota poręczenia	Data udzielenia poręczenia	Data ważności poręczenia
1	HM Inwest	JP Karpia	Bank Millennium	zabezpieczenie kredytu JP Karpia - Millennium umowa z dnia 07.02.2019	do kwoty 56.800.000,00 zł	07.02.2019	30.06.2021
2	HM Inwest	JP Niemena	Bank Millennium	zabezpieczenie kredytu JP Niemena - Millennium umowa z dnia 30.07.2019	do kwoty 22.400.000,00 zł	30.07.2019	30.12.2021

3	HM Inwest	JP Niemena	Realbud RB Sp. zoo	zobowiązania Jp Niemena z umowy z Realbud RB Sp. zoo	4.300.000,00 zł 117.000,00 zł	18.03.2019	30.06.2020 31.12.2025
---	-----------	------------	--------------------	--	----------------------------------	------------	--------------------------

6.12. Zobowiązania finansowe

Istotne zmiany zobowiązań finansowych nie wystąpiły w 1 kwartale 2020r.

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

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.03.2020	31.03.2020		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	8 113 003,11	8 113 003,11	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług	164 039,13	164 039,13	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 501 000,00	1 501 000,00	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 974 562,42	5 974 562,42	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	3 174 843,83	3 174 843,83	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	39 387 328,79	39 387 328,79	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
	31.03.2019	31.03.2019		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	12 519 763,24	12 519 763,24	poziom 3	Inne aktywa finansowe (krótko i długoterminowe)
Należności z tytułu dostaw i usług	992 956,97	992 956,97	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	4 022,79	4 022,79	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 178 405,28	1 178 405,28	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania	4 475 294,18	4 475 294,18	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki oraz emisji dłużnych papierów wartościowych	26 585 865,96	26 585 865,96	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów

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

W odniesieniu do pozostałych pozycji zobowiązań Zarząd Spółki uznaje, że wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki i nie nastąpiły znaczące zmiany w warunkach gospodarowania, co miałyby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych. Analogiczne podejście zastosowano do ustalenia wartości godziwej udzielonych pożyczek.

Z uwagi na niską istotność ryzyk Spółka nie stosuje zaawansowanych instrumentów finansowych zabezpieczających. Poniżej opis poszczególnych ryzyk:

Ryzyko płynności

Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Zarząd na bieżąco monitoruje dostępność środków pieniężnych oraz istniejące oraz oczekiwane zobowiązania, które wymagać będą uregulowania w określonych przedziałach czasu. Na tej podstawie przygotowywane są prognozy przepływów pieniężnych oraz zapotrzebowanie na środki pieniężne.

W celu zabezpieczenia przed ryzykiem płynności jednostka utrzymuje określone poziomy środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych, a także wykorzystuje możliwości finansowania zewnętrznego.

W ocenie Zarządu ryzyko utraty płynności należy ocenić na dzień bilansowy jako nieznaczne. Poziom kapitału stałego Spółki w stosunku do kapitałów łącznych świadczy o wysokim stopniu stabilności źródeł finansowania.

Ryzyko kredytowe

Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko niewywiązania się przez wierzycieli ze swoich zobowiązań i tym samym spowodowanie strat dla Spółki. Z uwagi na charakter prowadzonej działalności (zgodnie z umowami rozliczanie wierzycieli w transzach w trakcie prowadzenia inwestycji deweloperskich), Zarząd ocenia ryzyko kredytowe jako nieznaczne.

Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na nieistotne ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na niewielkie zaangażowanie w transakcje walutowe i ponoszenie większości kosztów działalności w walucie krajowej. Ponadto Spółka nie posiadała kredytów ani pożyczek w walucie obcej, w związku z czym ekspozycja na ryzyko związane z walutami nie była istotna.

Ryzyko zmiany cen

Zgodnie z przyjętą strategią biznesową Spółka nie posiada ekspozycji, z których wynika ryzyko cen.

Ryzyko stopy procentowej

Jednostka narażona jest na ryzyko stopy procentowej w przypadku zaciągania zobowiązań oprocentowanych zmienną stopą procentową lub udzielania pożyczek oprocentowanych stopą zmienną. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację finansową Jednostki oraz kształtowanie się rynkowych stóp procentowych i w tym kontekście podejmuje decyzje co do finansowania działalności lub finansowania innych podmiotów. W przypadku istnienia znaczącej luki między pozycjami aktywów i zobowiązań oprocentowanych zmiennymi stopami procentowymi, Zarząd może podjąć decyzję co do zabezpieczenia tych transakcji. Na dzień bilansowy Zarząd ocenia ryzyko stopy procentowej jako niskie.

6.14. Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi

Istotne transakcje z podmiotami powiązanymi w 1 kwartale 2020r. nie wystąpiły.

Data sporządzenia: 28.05.2020r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman