



SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
zawierający
skrótowe skonsolidowane sprawozdanie
finansowe
i skrótowe jednostkowe sprawozdanie finansowe
HM INWEST S.A.
ZA III kwartał 2018

Spis treści

1. Informacje o Spółce	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
2. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał	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	14
3. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości	16
3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu.....	16
3.2 Najważniejsze zasady (politykę) rachunkowości stosowane do najistotniejszych pozycji wynikowych i bilansowych.	16
3.3 Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	19
3.4 Zastosowane wyjątki i ułatwienia wynikające z MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”	19
4. Dodatkowe objaśnienia dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego	20
4.1 Informacje na temat segmentów działalności.....	20
4.2 Informacje na temat przychodów	20
4.3 Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych	20
4.4 Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 (skonsolidowane sprawozdanie finansowe)	21
4.5 Analiza wymagalności zobowiązań finansowych	22
5. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki	23
6. Informacja na temat prognoz wyników finansowych	24
7. Wskazanie jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej	24
8. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za III kwartał 2018	27
8.2 Jednostkowy rachunek zysków i strat	29
8.3 Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	30
8.4 Jednostkowe zestawienie w kapitale własnym	31
8.5 Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych	32
9. Dodatkowe objaśnienia dotyczące skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	34
9.1 Informacje na temat segmentów działalności.....	34
9.2 Informacje na temat przychodów	34
9.3 Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 (jednostkowe sprawozdanie finansowe).....	34
10. Skutek przejścia na MSR/MSSF.....	35

10.1 Uzgodnienie kapitału własnego – skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	35
10.2 Uzgodnienie zysków (strat) i całkowitych dochodów – skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	36
10.3 Uzgodnienie kapitału własnego – jednostkowe sprawozdanie finansowe	36
10.4 Uzgodnienie zysków (strat) i całkowitych dochodów – jednostkowe sprawozdanie finansowe	37
11. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	37
12. Istotne transakcje po dniu bilansowym	37
13. Inicjatywy podejmowane w okresie objętym raportem w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, nastawione na wprowadzanie rozwiązań innowacyjnych	38
14. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty	39

1. Informacje o Spółce

1.1 Podstawowe dane

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	Warszawa
Adres	ul. Solec 22, 00-410 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 Marcin Mielcarz – Wiceprezes Zarządu

W dniu 31.10.2018r. Spółka otrzymała pismo Wiceprezesa Zarządu Marcina Mielcarza w sprawie rezygnacji z pełnionej funkcji. Skutek w postaci wygaśnięcia mandatu nastąpi z upływem dnia 30.11.2018r.

Rada Nadzorcza

- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady
- Waldemar Ołdak – Członek Rady
- Edward Chopcian – Członek Rady
- Paula Glaser – Członek Rady
- Kamil Goral – Członek Rady

W dniu 03.07.2018r. Spółka otrzymała pismo członka Rady Nadzorczej Agnieszki Ciołkowskiej w sprawie rezygnacji z pełnionej funkcji.

W dniu 19.07.2018r. powołano (dokooptowano) do składu Rady Nadzorczej Edwarda Chopciana.

W dniu 07.09.2018r. Spółka otrzymała pismo członka Rady Nadzorczej Urszuli Hofman w sprawie rezygnacji z pełnionej funkcji.

W dniu 11.09.2018r. powołano (dokooptowano) do składu Rady Nadzorczej Waldemara Ołdaka.

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

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

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

Stan akcjonariatu na dzień przekazania raportu – lista znaczących akcjonariuszy:

L.p.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów WZA (%)
1	Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.J.	2 201 966	94,25%	94,25%
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	63 690	2,73%	2,73%
	Łącznie	2 336 312	100%	100%

2. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za III kwartał

2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

NOTA 30.09.2018 r. 31.12.2017 r. 30.09.2017 r. 01.01.2017 r.

AKTYWA TRWAŁE

Rzeczowe aktywa trwałe	4.3	25 580 184,81	284 604,41	291 668,34	263 624,40
Nieruchomości inwestycyjne		3 130 394,10	3 470 857,55	3 584 345,36	3 924 808,80
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		178 504,00	293 697,00	355 761,00	453 061,00

Aktywa trwałe razem		29 960 251,69	4 049 158,96	4 231 774,70	4 641 494,20
---------------------	--	---------------	--------------	--------------	--------------

AKTYWA OBROTOWE

Zapasy		61 219 150,54	57 488 378,77	56 225 112,31	52 027 181,27
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		10 015 090,62	2 007 027,85	4 012 234,06	43 643 932,75
Inwestycje krótkoterminowe		304 022,79	304 022,79	0,00	0,00
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych		9 598 354,32	13 957 440,35	22 231 955,48	33 583 727,91
Pozostałe aktywa obrotowe		22 270,53	4 493,51	4 955,44	6 355,21

Aktywa obrotowe razem		81 158 888,80	73 761 363,27	82 474 257,29	129 261 197,14
-----------------------	--	---------------	---------------	---------------	----------------

Aktywa razem		111 119 140,49	77 810 522,23	86 706 031,99	133 902 691,34
--------------	--	----------------	---------------	---------------	----------------

Kapitały własne i zobowiązania

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej

Kapitał podstawowy		2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00
Zyski zatrzymane		22 749 425,38	22 828 431,33	21 378 822,74	19 877 479,58

Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem		25 085 737,38	25 164 743,33	23 715 134,74	22 213 791,58
-------------------------------------------------------------------------	--	---------------	---------------	---------------	---------------

Udziały niekontrolujące	-236 588,55	50,00	50,00	0,00
-------------------------	-------------	-------	-------	------

Kapitał własny razem	24 849 148,83	25 164 793,33	23 715 184,74	22 213 791,58
----------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA

ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	54 563 424,62	10 999 072,89	29 649 212,45	13 494 632,49
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego	8 023,00	9 185,00	6 354,00	6 354,00

Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem	54 571 447,62	11 008 257,89	29 655 566,45	13 500 986,49
---------------------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów	9 214 375,04	25 155 069,90	10 471 319,65	32 070 276,66
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)	17 200 072,18	12 692 565,60	20 807 978,25	46 413 003,75
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	4 884 722,47	3 482 726,78	2 037 457,08	18 385 402,70
Zobowiązania publiczno-prawne	106 081,84	13 816,22	14 009,68	1 263 360,64
Rezerwy krótkoterminowe	288 776,37	288 776,37	0,00	0,00
Inne zobowiązania krótkoterminowe	4 516,14	4 516,14	4 516,14	55 869,52

Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem	31 698 544,04	41 637 471,01	33 335 280,80	98 187 913,27
----------------------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Zobowiązania i kapitały własne razem	111 119 140,49	77 810 522,23	86 706 031,99	133 902 691,34
--------------------------------------	----------------	---------------	---------------	----------------

2.2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	NOTA	01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017	01.07.2018 - 30.09.2018	01.07.2017 - 30.09.2017
Przychody ze sprzedaży		23 504 102,01	35 527 986,58	4 489 748,72	1 614 501,07
Koszt własny sprzedaży		-17 876 800,88	-28 824 579,66	-3 410 189,96	-1 722 702,36
Koszty sprzedaży i reklamy		-1 601 466,70	-1 479 609,81	-585 642,68	-636 515,78
Koszty ogólnego zarządu		-2 539 989,45	-1 652 412,40	-1 180 871,29	-596 188,68
Inne przychody		544 950,91	26 669,60	506 753,33	6 215,08
Inne koszty		-104 339,68	-147 941,22	-60 954,16	-21 869,23
Przychody finansowe		222 148,52	168 976,32	54 483,65	65 221,72
Koszty finansowe		-1 868 741,23	-1 610 967,25	-855 882,69	-1 065 048,47
Zysk przed opodatkowaniem		279 863,50	2 008 122,16	-1 042 555,08	-2 356 386,65
Podatek dochodowy		-597 958,00	-506 779,00	-288 250,00	237 278,00
Zysk (strata) netto		-318 094,50	1 501 343,16	-1 330 805,08	-2 119 108,65
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:					
właścicieli jednostki dominującej		-79 133,01	1 501 343,16	-1 330 805,08	-2 119 108,65
udziałów niekontrolujących		-238 961,49	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję		-0,03	0,64	-0,57	-0,91
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję		-0,03	0,64	-0,57	-0,91

2.3 Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017	01.07.2018 - 30.09.2018	01.07.2017 - 30.09.2017
Zysk (strata) netto		-318 094,50	1 501 343,16	-1 330 805,08	-2 119 108,65
Inne całkowite dochody razem		0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowity dochód za okres		-318 094,50	1 501 343,16	-1 330 805,08	-2 119 108,65

Całkowite dochody przyporządkowane do:

właścicieli jednostki dominującej	-79 133,01	1 501 343,16	-1 091 843,59	-2 119 108,65
udziałów niekontrolujących	-238 961,49	0,00	-238 961,49	0,00

2.4 Skonsolidowane zestawienie w kapitale własnym

Dane na koniec III kwartału 2018 r.	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 1.01.2018		2 336 312,00	22 828 431,33	25 164 743,33	50,00	25 164 793,33
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00		0,00
Stan na 1.01.2018 po korektach		2 336 312,00	22 828 431,33	25 164 743,33	50,00	25 164 793,33
Całkowity dochód za okres			-79 133,01	-79 133,01	-236 638,55	-315 771,56
w tym				0,00		0,00
Zysk (strata) netto			-79 133,01	-79 133,01	-238 961,49	-318 094,50
Inne całkowite dochody razem			0	0,00		0,00
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych			127,06	127,06	2 322,94	2 450,00
				0,00		0,00
Stan na 30.09.2018		2 336 312,00	22 749 425,38	25 085 737,38	-236 588,55	24 849 148,83
Stan na 1.01.2017		2 336 312,00	19 877 479,58	22 213 791,58	0,00	22 213 791,58
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00		0,00
Stan na 1.01.2017 po korektach		2 336 312,00	19 877 479,58	22 213 791,58	0,00	22 213 791,58
Całkowity dochód za okres			1 501 343,16	1 501 343,16		1 501 343,16
w tym				0,00		0,00
Zysk (strata) netto			1 501 343,16	1 501 343,16		1 501 343,16
Inne całkowite dochody razem			0	0,00		0,00
				0,00		0,00
Stan na 30.09.2017		2 336 312,00	21 378 822,74	23 715 134,74	0,00	23 715 134,74

Dane za III kwartał 2018 r.	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 1.07.2018		2 336 312,00	23 841 141,91	26 177 453,91	50,00	26 177 503,91
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00		0,00
Stan na 1.07.2018 po korektach		2 336 312,00	23 841 141,91	26 177 453,91	50,00	26 177 503,91
Całkowity dochód za okres			-1 091 843,59	-1 091 843,59	-238 961,49	-1 330 805,08
w tym				0,00		0,00
Zysk (strata) netto			-1 091 843,59	-1 091 843,59	-238 961,49	-1 330 805,08
Inne całkowite dochody razem			0	0,00		0,00
Zmiana stanu posiadania w jednostkach zależnych			127,06	127,06	2 322,94	2 450,00
Stan na 30.09.2018		2 336 312,00	22 749 425,38	25 085 737,38	-236 588,55	24 849 148,83

Stan na 1.07.2017		2 336 312,00	23 497 931,39	25 834 243,39	0,00	25 834 243,39
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00		0,00
Stan na 1.07.2017 po korektach		2 336 312,00	23 497 931,39	25 834 243,39	0,00	25 834 243,39
Całkowity dochód za okres			-2 119 108,65	-2 119 108,65		-2 119 108,65
w tym				0,00		0,00
Zysk (strata) netto			-2 119 108,65	-2 119 108,65		-2 119 108,65
Inne całkowite dochody razem			0	0,00		0,00
Stan na 30.09.2017		2 336 312,00	21 378 822,74	23 715 134,74	0,00	23 715 134,74

Dane za I półrocze 2018 r.	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 1.01.2018		2 336 312,00	22 828 431,33	25 164 743,33	50,00	25 164 793,33
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00		0,00

Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00		0,00
Stan na 1.01.2018 po korektach		2 336 312,00	22 828 431,33	25 164 743,33	50,00	25 164 793,33
Całkowity dochód za okres			1 012 710,58	1 012 710,58		1 012 710,58
w tym				0,00		0,00
Zysk (strata) netto			1 012 710,58	1 012 710,58	0	1 012 710,58
Inne całkowite dochody razem			0	0,00		0,00
				0,00		0,00
Stan na 30.06.2018		2 336 312,00	23 841 141,91	26 177 453,91	50,00	26 177 503,91

Stan na 1.01.2017		2 336 312,00	19 877 479,58	22 213 791,58	0,00	22 213 791,58
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00		0,00
Stan na 1.01.2017 po korektach		2 336 312,00	19 877 479,58	22 213 791,58	0,00	22 213 791,58
Całkowity dochód za okres			3 620 451,81	3 620 451,81		3 620 451,81
w tym				0,00		0,00
Zysk (strata) netto			3 620 451,81	3 620 451,81		3 620 451,81
Inne całkowite dochody razem			0	0,00		0,00
				0,00		0,00
Stan na 30.06.2017		2 336 312,00	23 497 931,39	25 834 243,39	0,00	25 834 243,39

2.5 Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

	Nota	01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017	01.07.2018 - 30.09.2018	01.07.2017 - 30.09.2017
PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ					
Zysk przed opodatkowaniem		279 863,50	2 008 122,16	-1 042 555,08	-2 356 386,65
Podatek dochodowy zapłacony		-649 362,00	-2 074 371,00	-649 362,00	7 636,00
Korekty razem		-4 090 983,32	-5 167 067,30	-12 072 968,32	-7 960 865,22
Amortyzacja		372 908,90	387 491,16	124 065,26	126 732,19
Zysk/strata z tytułu odsetek		1 452 503,84	780 137,79	423 831,17	338 776,44
Zyski/straty inwestycyjne		-221 634,54	-184 666,21	-53 972,97	-65 220,55
Zmiana stanu rezerw		0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiana stanu zapasów		-3 859 231,96	6 734 066,68	-8 489 868,02	-551 222,79
Zmiana stanu należności		-8 014 233,16	39 970 641,29	-7 404 243,82	-1 938 016,09
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych		6 197 199,68	-52 804 160,40	3 343 455,10	-5 868 948,57
Inne korekty		-18 496,08	-50 577,61	-16 235,04	6 934,15
Przeływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		-4 460 481,82	-5 233 316,14	-13 764 885,40	-10 309 615,87

PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

Wpływy		224 084,54	184 666,21	56 422,97	65 220,55
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00	15 691,06	0,00	0,00
Odsetki otrzymane		221 634,54	168 975,15	53 972,97	65 220,55
Inne wpływy inwestycyjne		2 450,00	0,00	2 450,00	0,00
Wydatki		-26 337 809,91	-78 607,66	-23 338 616,01	-32 436,02
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-25 316 654,41	-75 071,66	-23 242 460,51	-28 900,02
Pożyczki udzielone		-1 021 155,50	0,00	-96 155,50	0,00
Inne wydatki inwestycyjne		0,00	-3 536,00	0,00	-3 536,00

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-26 113 725,37	106 058,55	-23 282 193,04	32 784,53
--------------------------------------------------------	----------------	------------	----------------	-----------

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z
DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

Wpływy	75 759 425,35	21 520 015,52	35 942 373,98	5 612 821,37
Pożyczki i kredyty	41 230 974,43	11 553 765,58	35 816 815,88	5 694 071,39
Emisja dłużnych papierów wartościowych	34 528 450,92	9 966 249,94	125 558,10	-81 250,02
Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00

Wydatki	-49 544 304,19	-27 744 530,36	-23 772 615,52	4 365,89
Pożyczki i kredyty	-11 173 598,29	-27 723 642,69	-1 856 094,89	-428 103,44
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-36 050 000,00	0,00	-21 050 000,00	0,00
Płatności z tytułu leasingu finansowego	-18 885,34	-20 526,32	-18 885,34	-8 530,67
Odsetki zapłacone	-2 301 820,56	-361,35	-847 635,29	441 000,00

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	26 215 121,16	-6 224 514,84	12 169 758,46	5 617 187,26
-----------------------------------------------------	---------------	---------------	---------------	--------------

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	-4 359 086,03	-11 351 772,43	-24 877 319,98	-4 659 644,08
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:	-4 359 086,03	-11 351 772,43	-24 877 319,98	-4 659 644,08
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	13 957 440,35	33 583 727,91	0,00	0,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	9 598 354,32	22 231 955,48	-24 877 319,98	-4 659 644,08
- o ograniczonej możliwości dysponowania	4 982 587,14	2 255 587,51	1 211 978,41	1 885 941,72

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” może mieć znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe spółki w związku z posiadaniem praw wieczystego użytkowania gruntów. Zarząd Spółki jest w trakcie analiz dotyczących zastosowania tego standardu.

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

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

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

4. Dodatkowe objaśnienia dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego

4.1 Informacje na temat segmentów działalności

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

4.2 Informacje na temat przychodów

Struktura rzeczowa przychodów ze sprzedaży

	1.01.2018-30.09.2018	1.01.2017-30.09.2017
Sprzedaż produktów	23.193.962,06	35.278.207,53
Sprzedaż materiałów	32.085,74	0,00
Obsługa biurowa	32.773,36	150.069,58
Usługi najmu	86.541,46	72.200,00
Pozostała sprzedaż	158.739,39	27.509,47

4.3 Informacje na temat rzeczowych aktywów trwałych

W III kwartale 2018r. spółka zależna od HM Inwest SA (HM Factory Sp. z o.o.) zawarła umowę zakupu nieruchomości gruntowej wraz z posadowionymi na tym gruncie budynkami zakładu produkcyjnego położonej w Sochaczewie przy. ul. Inżynierskiej oraz umowę na zakup ruchomości stanowiących środki trwałe i wyposażenie znajdujące się na nieruchomości. We wrześniu 2018 r. uruchomiono produkcję w zakupionych budynkach. Wartość zakupu w koszcie (cenie nabycia) wynosiła 24.995.000,00 zł. netto. Poniższa tabela obrazuje wartość bilansową nabytych istotnych rzeczowych aktywów trwałych ujętych według kosztu (ceny nabycia) w III kwartale 2018 r., pozyskanych przez HM Factory sp. z o.o. (kwoty zaokrąglone do tys. zł):

Rzeczowe aktywa trwałe	24 960 tys. zł
1. Środki trwałe	24 000 tys. zł
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 604 tys. zł
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	12 248 tys. zł
c) urządzenia techniczne i maszyny	9 897 tys. zł
d) środki transportu	67 tys. zł
e) inne środki trwałe	183 tys. zł
2. Środki trwałe w budowie	960 tys. zł

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
	30.06.2018	30.06.2018		31.12.2017	31.12.2017		
Należności z tytułu dostaw i usług	2 252 134,60	2 252 134,60	poziom 3	1 218 496,50	1 218 496,50	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 325 178,29	1 325 178,29	poziom 3	304 022,79	304 022,79	poziom 3	Inwestycje długo i krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 598 354,32	9 598 354,32	poziom 3	13 957 440,35	13 957 440,35	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3 593 404,30	3 593 404,30	poziom 3	1 945 638,64	1 945 638,64	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki	49 888 380,84	49 888 380,84	poziom 3	20 804 559,61	20 804 559,61	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	13 828 034,10	13 828 034,10	poziom 3	15 349 583,18	15 349 583,18	poziom 3	
Inne zobowiązania	1 213 752,53	1 213 752,53	poziom 3	1 537 088,14	1 537 088,14	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Wartość godziwą długoterminowych zobowiązań, ze względu na fakt ich pozyskania w I i III kwartale 2018 r. określono na poziomie wartości bilansowej. Zarząd Spółki uznaje, że rozwiązanie to jest uzasadnione, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki, co miałooby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych.

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)	11.165.701,27	43.385.418,54	10.995.002,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	4.831.475,67	37.065,88	

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 3 kwartały 2018 r. i 3 kwartały 2017 r. są następujące:

	3 kwartały 2018 r.	3 kwartały 2017 r.
Skonsolidowany zysk (strata) netto	-318 094,50	1 501 343,16
Skonsolidowany całkowity dochód	-318 094,50	1 501 343,16
Jednostkowy zysk (strata) netto	1 037 194,75	1 891 861,04
Jednostkowy całkowity dochód	1 037 194,75	1 891 861,04

W raportowanym kwartale Spółka kontynuowała podpisywanie aktów notarialnych przenoszących własność lokali i rozliczanie inwestycje przy ul. Pożaryskiego 71 w Warszawie. Na koniec 3 kwartału wszystkie lokale zostały sprzedane, nie podpisano jeszcze umów przenoszących własność 5 lokali.

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

- 1) ul. Domeyki 20 – podpisano umowy deweloperskie na wszystkie lokale w tej inwestycji, zakończono realizację inwestycji, trwały prace związane z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie
- 2) ul. Augustówka – podpisano 50 umów deweloperskich/ przedwstępnych. Planowany termin zakończenia to II kwartał 2019r.

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

W raportowanym kwartale Spółka zakupiła nieruchomość gruntową wraz z dokumentacją i pozwoleniem na budowę przy ul. Mehoffera w Warszawie. Na

nieruchomości tej powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami. Trwały prace związane z rozpoczęciem procesów budowy i sprzedaży inwestycji.

W III kwartale 2018r. spółka zależna HM Factory Sp. z o.o. podpisała umowę na zakup nieruchomości gruntowej wraz z posadowionymi na tym gruncie budynkami zakładu produkcyjnego położonej w Sochaczewie przy. ul. Inżynierskiej oraz umowę na zakup ruchomości stanowiących środki trwałe i wyposażenie znajdujące się na nieruchomości. We wrześniu 2018r. uruchomiono produkcję w zakupionych budynkach. Zakup sfinansowano pożyczkami od udziałowców oraz kredytem bankowym.

W raportowanym kwartale 2018 roku kontynuowano prace projektowe oraz działania związane z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę na inwestycji przy ul. Niemena w Poznaniu. Uzyskano decyzje o pozwoleniu na budowę drugiej inwestycji w Poznaniu przy ul. Karpia. Na obu nieruchomościach powstaną budynki mieszkalne wielorodzinne.

W raportowanym kwartale Spółka dokonała przedterminowego wykupu łącznie 21.050 obligacji na okaziciela serii C Spółki, o łącznej wartości nominalnej 21.050.000,00 PLN.

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. zawiązała:

- 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

JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Sp.k.

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

KRS: 0000664493; NIP : 7010670786; REGON :366668728

Wartość wkładu: 13.541.307,20 zł

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

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

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

KRS: 0000663975; NIP : 7010667318; REGON : 366589466

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

JP Development Sp. z o.o.

ul. Wąchocka 3/2, 03-934 Warszawa

KRS: 0000582412; NIP : 1132897128; REGON : 362812000

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

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

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

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

KRS: 0000692938; NIP : 7010713596; REGON : 368227508

Wartość wkładu: 5.000,00 zł

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

HM PROJECT sp. z o.o.

ul. Solec 22, 00-410 Warszawa

KRS: 0000729039; REGON: 380026798, NIP: 7010819679

Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł

Udział bezpośredni HM Inwest SA: 100%; konsolidacja metodą pełną.

HM Construction sp. z o.o.

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

HM Factory sp. z o.o.
ul. Solec 22, 00-410 Warszawa
Kapitał zakładowy: 5.000,00 zł
Udział bezpośredni HM Inwest SA: 51%; konsolidacja metodą pełną.

JP Development Sp. z o.o. Poznań Niemena SK
ul. Solec 22, 00-410 Warszawa
KRS: 0000729111; NIP : 7010820240; REGON : 380051224
Wartość wkładu: 5.000,00 zł
Udział bezpośredni HM Inwest SA: 99%; konsolidacja metodą pełną.

8. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za III kwartał 2018

8.1 Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	NOTA	30.09.2018 r.	31.12.2017 r.	30.09.2017 r.	01.01.2017 r.
AKTYWA TRWAŁE					
Rzeczowe aktywa trwałe		620 502,91	284 604,41	291 668,34	263 624,40
Nieruchomości inwestycyjne		3 130 394,10	3 470 857,55	3 584 345,36	3 924 808,80
Inwestycje w jednostki powiązane		10 974 451,73	10 955 433,73	13 469 793,20	0,00
Inne aktywa finansowe		9 017 092,74	670 937,24	666 174,00	0,00
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		178 504,00	293 697,00	355 761,00	453 061,00
Aktywa trwałe razem		23 920 945,48	15 675 529,93	18 367 741,90	4 641 494,20

AKTYWA OBROTOWE

Zapasy		34 206 088,27	38 905 891,79	41 607 055,27	52 027 181,27
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		3 700 229,26	2 076 324,79	1 126 858,46	43 643 932,75
Inwestycje krótkoterminowe		2 874 022,79	304 022,79	0,00	0,00
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych		974 849,42	13 912 645,24	22 024 639,72	33 583 727,91
Pozostałe aktywa obrotowe		6 023,15	4 493,51	4 955,44	6 355,21
Aktywa obrotowe razem		41 761 212,89	55 203 378,12	64 763 508,89	129 261 197,14

Aktywa razem		65 682 158,37	70 878 908,05	83 131 250,79	133 902 691,34
---------------------	--	----------------------	----------------------	----------------------	-----------------------

Kapitały własne i zobowiązania

KAPITAŁ WŁASNY

Kapitał podstawowy		2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00
Zyski zatrzymane		24 761 407,19	23 724 212,44	21 769 340,62	19 877 479,58

Kapitał własny razem		27 097 719,19	26 060 524,44	24 105 652,62	22 213 791,58
-----------------------------	--	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA
ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów		20 275 916,74	6 386 497,92	26 011 344,13	13 494 632,49
Rezerwy z tytułu podatku dochodowego odroczonego		8 023,00	9 185,00	6 354,00	6 354,00

Zobowiązania i rezerwy długoterminowe razem		20 283 939,74	6 395 682,92	26 017 698,13	13 500 986,49
---------------------------------------------	--	---------------	--------------	---------------	---------------

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów		6 033 525,04	25 155 069,90	10 471 319,65	32 070 276,66
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)		10 403 581,88	11 229 545,52	20 756 982,43	46 413 003,75
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		1 560 132,54	1 740 075,54	1 770 291,14	18 385 402,70
Zobowiązania publiczno-prawne		9 967,47	4 717,22	4 790,68	1 263 360,64
Rezerwy krótkoterminowe		288 776,37	288 776,37	0,00	0,00
Inne zobowiązania krótkoterminowe		4 516,14	4 516,14	4 516,14	55 869,52

Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe razem		18 300 499,44	38 422 700,69	33 007 900,04	98 187 913,27
----------------------------------------------	--	---------------	---------------	---------------	---------------

Zobowiązania i kapitały własne razem		65 682 158,37	70 878 908,05	83 131 250,79	133 902 691,34
--------------------------------------	--	---------------	---------------	---------------	----------------

8.2 Jednostkowy rachunek zysków i strat

	NOTA	01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017	01.07.2018 - 30.09.2018	01.07.2017 - 30.09.2017
Przychody ze sprzedaży		23 371 906,07	35 609 661,36	4 175 212,10	1 696 175,85
Koszt własny sprzedaży		-17 595 685,61	-28 823 079,66	-3 129 074,69	-1 721 202,36
Koszty sprzedaży i reklamy		-1 143 260,51	-1 289 992,23	-332 933,24	-446 898,20
Koszty ogólnego zarządu		-1 977 793,07	-1 542 402,07	-749 385,67	-486 178,35
Inne przychody		574 413,02	33 761,21	517 154,49	13 306,69
Inne koszty		-104 337,99	-147 940,47	-60 952,71	-21 868,48
Przychody finansowe		221 634,54	168 975,15	53 972,97	65 220,55
Koszty finansowe		-1 712 277,70	-1 610 967,25	-699 513,09	-1 065 048,47
Zysk przed opodatkowaniem		1 634 598,75	2 398 016,04	-225 519,84	-1 966 492,77
Podatek dochodowy		-597 404,00	-506 155,00	-287 696,00	237 902,00
Zysk (strata) netto		1 037 194,75	1 891 861,04	-513 215,84	-1 728 590,77
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:					
właścicieli jednostki dominującej		1 037 194,75	1 891 861,04		
udziałów niekontrolujących		0,00	0,00	-513 215,84 0,00	-1 728 590,77 0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję		0,44	0,81	-0,22	-0,74
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję		0,44	0,81	-0,22	-0,74

8.3 Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017	01.07.2018 - 30.09.2018	01.07.2017 - 30.09.2017
Zysk (strata) netto		1 037 194,75	1 891 861,04	-513 215,84	-1 728 590,77
Inne całkowite dochody razem		0	0	0,00	0,00
Całkowity dochód za okres		1 037 194,75	1 891 861,04	-513 215,84	-1 728 590,77

Całkowite dochody przyporządkowane do:

właścicieli jednostki dominującej	1 037 194,75	1 891 861,04	-513 215,84	-1 728 590,77
udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00

8.4 Jednostkowe zestawienie w kapitale własnym

Dane na koniec III kwartału 2018 r.	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 1.01.2018		2 336 312,00	23 724 212,44	26 060 524,44
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	23 724 212,44	26 060 524,44
Całkowity dochód za okres			1 037 194,75	1 037 194,75
w tym				0,00
Zysk (strata) netto			1 037 194,75	1 037 194,75
Inne całkowite dochody razem			0	0,00
				0,00
Stan na 30.09.2018		2 336 312,00	24 761 407,19	27 097 719,19

Stan na 1.01.2017		2 336 312,00	19 877 479,58	22 213 791,58
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00
Stan na 1.01.2017 po korektach		2 336 312,00	19 877 479,58	22 213 791,58
Całkowity dochód za okres			1 891 861,04	1 891 861,04
w tym				0,00
Zysk (strata) netto			1 891 861,04	1 891 861,04
Inne całkowite dochody razem			0	0,00
				0,00
Stan na 30.09.2017		2 336 312,00	21 769 340,62	24 105 652,62

Dane za III kwartał 2018	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 1.07.2018		2 336 312,00	24 378 841,92	26 715 153,92
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00
Stan na 1.07.2018 po korektach		2 336 312,00	24 378 841,92	26 715 153,92
Całkowity dochód za okres			-513 215,84	-513 215,84
w tym				0,00
Zysk (strata) netto			-513 215,84	-513 215,84
Inne całkowite dochody razem			0,00	0,00
				0,00
Stan na 30.09.2018		2 336 312,00	24 761 407,19	27 097 719,19

Stan na 1.07.2017		2 336 312,00	23 497 931,39	25 834 243,39
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00
Stan na 1.07.2017 po korektach		2 336 312,00	23 497 931,39	25 834 243,39
Całkowity dochód za okres			-1 728 590,77	-1 728 590,77
w tym				0,00
Zysk (strata) netto			-1 728 590,77	-1 728 590,77
Inne całkowite dochody razem			0,00	0,00
				0,00
Stan na 30.09.2017		2 336 312,00	21 769 340,62	24 105 652,62

8.5 Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych

	Nota	01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017	01.07.2018 - 30.09.2018	01.07.2017 - 30.09.2017
PRZEPIY WY ŚRODKÓ W PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ					
Zysk przed opodatkowaniem		1 634 598,75	2 398 016,04	-225 519,84	-1 966 492,77
Podatek dochodowy zapłacony		-649 362,00	-2 074 371,00	-649 362,00	7 636,00
Korekty razem		3 738 127,37	-1 440 334,62	-6 261 123,55	-4 234 132,54
Amortyzacja		372 908,90	387 491,16	124 065,26	126 732,19
Zysk/strata z tytułu odsetek		1 452 503,84	780 137,79	423 831,17	338 776,44
Zyski/straty inwestycyjne		-221 634,54	-184 666,21	-53 972,97	-65 220,55
Zmiana stanu rezerw		0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiana stanu zapasów		4 575 565,33	10 420 126,00	-3 732 295,84	3 134 836,53
Zmiana stanu należności		-1 458 721,47	40 411 550,81	-1 525 634,87	-1 497 106,57
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych		-981 771,05	-53 205 020,56	-1 498 653,70	-6 269 808,73
Inne korekty		-723,64	-49 953,61	1 537,40	-2 341,85

Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 723 364,12	-1 116 689,58	-7 136 005,39	-6 192 989,31
-----------------------------------------------------	--------------	---------------	---------------	---------------

PRZEPIY WY ŚRODKÓ W PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

Wpływy	224 084,54	184 666,21	56 422,97	65 220,55
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	15 691,06	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	221 634,54	168 975,15	53 972,97	65 220,55
Inne wpływy inwestycyjne	2 450,00	0,00	2 450,00	0,00

Wydatki	-11 244 582,73	-764 681,66	-7 705 114,73	-708 610,02
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-306 959,23	-75 071,66	-283 959,23	-28 900,02
Inwestycje w jednostki powiązane	-21 468,00	-689 610,00	2 570 000,00	-679 710,00
Pożyczki udzielone	-10 916 155,50	0,00	-9 991 155,50	0,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00	0,00

Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-11 020 498,19	-580 015,45	-7 648 691,76	-643 389,47
-------------------------------------------------------	----------------	-------------	---------------	-------------

PRZEPIŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z
DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

Wpływy		38 703 269,24	17 882 147,20	4 236 106,82	1 974 953,05
Pożyczki i kredyty		4 174 818,32	7 915 897,26	4 110 548,72	2 056 203,07
Emisja dłużnych papierów wartościowych		34 528 450,92	9 966 249,94	125 558,10	-81 250,02
Inne wpływy finansowe		0,00	0,00	0,00	0,00
				0,00	0,00
Wydutki		-45 343 930,99	-27 744 530,36	-22 606 520,63	4 365,89
Pożyczki i kredyty		-6 973 225,09	-27 723 642,69	-690 000,00	-428 103,44
Wypuk dłużnych papierów wartościowych		-36 050 000,00	0,00	-21 050 000,00	0,00
Płatności z tytułu leasingu finansowego		-18 885,34	-20 526,32	-18 885,34	-8 530,67
Odsetki zapłacone		-2 301 820,56	-361,35	-847 635,29	441 000,00

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		-6 640 661,75	-9 862 383,16	-18 370 413,81	1 979 318,94
-----------------------------------------------------	--	---------------	---------------	----------------	--------------

PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM		-12 937 795,82	-11 559 088,19	-33 155 110,96	-4 857 059,84
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:		-12 937 795,82	-11 559 088,19	-33 155 110,96	-4 857 059,84
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych		0,00	0,00	0,00	0,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU		13 912 645,24	33 583 727,91	0,00	0,00
ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU		974 849,42	22 024 639,72	-33 155 110,96	-4 857 059,84
- o ograniczonej możliwości dysponowania		3 706 494,35	2 220 851,85	0,00	1 851 206,06

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

	1.01.2018- 30.09.2018	1.01.2017- 30.09.2017
Sprzedaż produktów	22.839.003,06	35.278.207,53
Obsługa biurowa	298.251,04	233.344,36
Usługi wynajmu	109.641,46	75.600,00
Pozostała sprzedaż	125.010,51	22.509,47

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
	30.06.2018	30.06.2018		31.12.2017	31.12.2017		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	10 565 937,24	10 565 937,24	poziom 3	670 937,24	670 937,24	poziom 3	Inne aktywa finansowe
Należności z tytułu dostaw i usług	2 203 913,52	2 203 913,52	poziom 3	1 298 235,44	1 298 235,44	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 325 178,29	1 325 178,29	poziom 3	304 022,79	304 022,79	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	974 849,42	974 849,42	poziom 3	13 912 645,24	13 912 645,24	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	351 229,93	351 229,93	poziom 3	367 987,40	367 987,40	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki	12 420 022,96	12 420 022,96	poziom 3	16 191 984,64	16 191 984,64	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	13 828 034,10	13 828 034,10	poziom 3	15 349 583,18	15 349 583,18	poziom 3	finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów
Inne zobowiązania	1 208 882,53	1 208 882,53	poziom 3	1 372 088,14	1 372 088,14	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

Wartość godziwą długoterminowych zobowiązań, ze względu na fakt ich pozyskania w I oraz w III kwartale 2018 r. określono na poziomie wartości bilansowej. Zarząd Spółki uznaje, że rozwiązanie to jest uzasadnione, ponieważ od momentu pozyskania finansowania nie zmieniła się wiarygodność finansowa Spółki, co miałyby wpływ na wartość godziwą zobowiązań określoną na poziomie wartości bieżącej umownych przepływów pieniężnych.

10. Skutek przejścia na MSR/MSSF

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

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

Podstawowym obszarem zmian był sposób prezentacji sprawozdań finansowych.

10.1 Uzgodnienie kapitału własnego – skonsolidowane sprawozdanie finansowe

31.12.2017 – skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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

1.01.2017 – skonsolidowane sprawozdanie finansowe

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

10.2 Uzgodnienie zysków (strat) i całkowitych dochodów – skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Okres 1.01.2017-30.09.2017

Zysk (strata) netto ustalony na podstawie ustawy o rachunkowości	Zysk (strata) netto ustalony na MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
1 501 343,16 zł	1 501 343,16 zł	0,00 zł	BRAK

Całkowity dochód ustalony na podstawie ustawy o rachunkowości	Całkowity dochód ustalony na MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
1 501 343,16 zł	1 501 343,16 zł	0,00 zł	BRAK

10.3 Uzgodnienie kapitału własnego – jednostkowe sprawozdanie finansowe

31.12.2017 – jednostkowe sprawozdanie finansowe

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

1.01.2017 – Jednostkowe sprawozdanie finansowe

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

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

Okres 1.01.2017 - 30.09.2017

Zysk (strata) netto ustalony na podstawie ustawy o rachunkowości	Zysk (strata) netto ustalony na podstawie MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
1 891 861,04 zł	1 891 861,04 zł	0,00 zł	BRAK

Całkowity dochód ustalony na podstawie ustawy o rachunkowości	Całkowity dochód ustalony na podstawie MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
1 891 861,04 zł	1 891 861,04 zł	0,00 zł	BRAK

11. Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi

Istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi w 3 kwartale 2018r. obejmowały pożyczki udzielone przez HM Inwest S.A. do HM Factory Sp. z o.o. w łącznej kwocie 7 055 000,00 (wartość transakcji w 3 kwartale). Na dzień sprawozdawczy 30.09.2018 r. łączna wartość udzielonych pożyczek dla podmiotów zależnych wynosiła 7 995 937,24 zł.

12. Istotne transakcje po dniu bilansowym

Informacje dotyczące zdarzeń, które wystąpiły po zakończeniu okresu śródrocznego kończącego się 30.09.2018 r., które nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu finansowym za ten okres śródroczny:

1. W ślad za podpisaną przedwstępną warunkową umową sprzedaży podpisano w dniu 01.10.2018r. umowę sprzedaży nieruchomości w Krakowie przy ul. Jana Pawła II. łączna cena netto sprzedaży to 14.088.999,98 zł.
2. W dniu 15.10.2018r podpisano Umowę o roboty budowlane w trybie Generalnego wykonawstwa z Instalbud Sp.zo.o. na realizację inwestycji przy ul. Mehoffera w Warszawie. Wartość umowy netto to 5 750 000,00 zł. W listopadzie 2018r. rozpoczęto prace budowlane związane z tą inwestycją.
3. W dniu 5.11.2018r. Spółka zakupiła nieruchomość przy ul. Osieckiej 57 oraz Osieckiej 59 w Warszawie, na których powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami. łączna cena netto zakupu nieruchomości to 5.150.000,0
4. W październiku 2018r. uzyskano decyzję o pozwoleniu na budowę dla inwestycji przy ul. Niemena w Poznaniu.

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

-PROMOCJA POPRZEZ UŻYCIE 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.

14. 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.

14.11.2018r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman
Wiceprezes Zarządu – Marcin Mielcarz