



**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
zawierający
skrótowe skonsolidowane sprawozdanie
finansowe
i skrótowe jednostkowe sprawozdanie finansowe
HM INWEST S.A.
ZA II 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
W dniu 29.05.2018r. zarejestrowano przekształcenie Timedix Sp. z o.o. w Spółkę Jawną na podstawie Aktu Notarialnego z dnia 7.05.2018r.	6
2. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za II 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	13
3. Informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości	15
3.1 Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu	15
3.2 Najważniejsze zasady (politykę) rachunkowości stosowane do najistotniejszych pozycji wynikowych i bilansowych	15
3.3 Wpływ na sprawozdanie finansowe nowo przyjętych standardów międzynarodowych	18
3.4 Zastosowane wyjątki i ułatwienia wynikające z MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy”	18
4. Dodatkowe objaśnienia dotyczące skonsolidowanego sprawozdania finansowego	19
4.1 Informacje na temat segmentów działalności	19
4.2 Informacje na temat przychodów	19
4.3 Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9	19
5. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki	21
6. Informacja na temat prognoz wyników finansowych	23
7. Wskazanie jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej	23
8. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za II kwartał 2018	25
8.2 Jednostkowy rachunek zysków i strat	27
8.3 Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	28
8.4 Jednostkowe zestawienie w kapitale własnym	29
8.5 Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych	30
9. Dodatkowe objaśnienia dotyczące skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	32
9.1 Informacje na temat segmentów działalności	32
9.2 Informacje na temat przychodów	32
9.3 Informacje na temat wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych podlegających MSSF 9 (jednostkowe sprawozdanie finansowe)	32
10. Skutek przejścia na MSR/MSSF	33
10.1 Uzgodnienie kapitału własnego – skonsolidowane sprawozdanie finansowe	33

10.2 Uzgodnienie zysków (strat) i całkowitych dochodów – skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	34
10.3 Uzgodnienie kapitału własnego – jednostkowe sprawozdanie finansowe	34
10.4 Uzgodnienie zysków (strat) i całkowitych dochodów – jednostkowe sprawozdanie finansowe.....	34
11. Inicjatywy podejmowane w okresie objętym raportem w obszarze rozwoju prowadzonej działalności, nastawione na wprowadzanie rozwiązań innowacyjnych	35
12. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty	36

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

Rada Nadzorcza

- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady
- Urszula Hofman – Członek Rady
- Edward Chopcian – Członek Rady
- Paula Glaser – Członek Rady
- Kamil Goral – Członek Rady

W dniu 21.06.2018r. odwołano z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki Leszka Hofmana i Mikołaja Mielcarza.

Jednocześnie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało na Członków Rady Nadzorczej na wspólną pięcioletnią kadencję Kamila Goralą i Paulę Glaser.

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.

1.2 Przedmiot działalności

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

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

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

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

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

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

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

Stan akcjonariatu na dzień przekazania raportu – lista znaczących akcjonariuszy:

L.p.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów WZA (%)
1	Timedix P.Hofman J. Mielcarz Sp.J.	2 201 966	94,25%	94,25%
2	Piotr Hofman - Członek Zarządu	23 363	1,00%	1,00%
3	Jarosław Mielcarz - Członek Rady Nadzorczej	48 363	2,07%	2,07%
4	Urszula Hofman - Członek Rady Nadzorczej	30 002	1,28%	1,28%
5	Pozostali	32 618	1,40%	1,40%
	łącznie	2 336 312	100%	100%

W dniu 29.05.2018r. zarejestrowano przekształcenie Timedix Sp. z o.o. w Spółkę Jawną na podstawie Aktu Notarialnego z dnia 7.05.2018r.

2. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za II kwartał

2.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

NOTA 30.06.2018 r. 31.12.2017 r. 30.06.2017 r. 01.01.2017 r.

AKTYWA TRWAŁE

Rzeczowe aktywa trwałe		2 336 930,30	284 604,41	276 012,70	263 624,40
Nieruchomości inwestycyjne		3 243 881,92	3 470 857,55	3 697 833,17	3 924 808,80
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		251 934,00	293 697,00	484 116,00	453 061,00

Aktywa trwałe razem		5 832 746,22	4 049 158,96	4 457 961,87	4 641 494,20
---------------------	--	--------------	--------------	--------------	--------------

AKTYWA OBROTOWE

Zapasy		54 356 180,05	57 488 378,77	45 117 891,80	52 027 181,27
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		2 613 012,85	2 007 027,85	1 735 275,37	43 643 932,75
Inwestycje krótkoterminowe		1 229 022,79	304 022,79	0,00	0,00
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych		34 475 674,30	13 957 440,35	26 891 599,56	33 583 727,91
Pozostałe aktywa obrotowe		6 754,55	4 493,51	2 613,59	6 355,21

Aktywa obrotowe razem		92 680 644,54	73 761 363,27	73 747 380,32	129 261 197,14
-----------------------	--	---------------	---------------	---------------	----------------

Aktywa razem		98 513 390,76	77 810 522,23	78 205 342,19	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		23 841 141,91	22 828 431,33	23 497 931,39	19 877 479,58

Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej, razem		26 177 453,91	25 164 743,33	25 834 243,39	22 213 791,58
---	--	---------------	---------------	---------------	---------------

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

Kapitał własny razem	26 177 503,91	25 164 793,33	25 834 243,39	22 213 791,58
----------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA
ZOBOWIĄZANIA
Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów		47 997 472,27	10 999 072,89	24 287 185,83	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	48 005 495,27	11 008 257,89	24 293 539,83	13 500 986,49
---	---------------	---------------	---------------	---------------

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów		4 729 143,23	25 155 069,90	10 253 382,57	32 070 276,66
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)		16 678 944,60	12 692 565,60	15 523 588,85	46 413 003,75
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		2 376 256,75	3 482 726,78	2 292 036,66	18 385 402,70
Zobowiązania publiczno-prawne		252 754,49	13 816,22	4 034,75	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	24 330 391,58	41 637 471,01	28 077 558,97	98 187 913,27
--	---------------	---------------	---------------	---------------

Zobowiązania i kapitały własne razem	98 513 390,76	77 810 522,23	78 205 342,19	133 902 691,34
--------------------------------------	---------------	---------------	---------------	----------------

2.2 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	NOTA	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017	01.04.2018 - 30.06.2018	01.04.2017 - 30.06.2017
Przychody ze sprzedaży		19 014 353,29	33 913 485,51	15 350 184,42	21 854 980,88
Koszt własny sprzedaży		-14 466 610,92	-27 101 877,30	-11 750 712,93	-17 731 734,34
Koszty sprzedaży i reklamy		-1 015 824,02	-843 094,03	-478 970,64	-398 338,42
Koszty ogólnego zarządu		-1 359 118,16	-1 056 223,72	-734 395,02	-491 212,23
Inne przychody		38 197,58	20 454,52	18 028,00	2 735,22
Inne koszty		-43 385,52	-126 071,99	-41 012,16	-24 160,37
Przychody finansowe		167 664,87	103 754,60	100 119,79	34 508,17
Koszty finansowe		-1 012 858,54	-545 918,78	-283 821,58	-256 785,41
Zysk przed opodatkowaniem		1 322 418,58	4 364 508,81	2 179 419,88	2 989 993,50
Podatek dochodowy		-309 708,00	-744 057,00	-344 542,00	-455 676,00
Zysk (strata) netto		1 012 710,58	3 620 451,81	1 834 877,88	2 534 317,50
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:					
właścicieli jednostki dominującej		1 012 710,58	3 620 451,81	1 834 877,88	2 534 317,50
udziałów niekontrolujących		0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję		0,43	1,55	0,79	1,08
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję		0,43	1,55	0,79	1,08

2.3 Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017	01.04.2018 - 30.06.2018	01.04.2017 - 30.06.2017
Zysk (strata) netto		1 012 710,58	3 620 451,81	1 834 877,88	2 534 317,50
Inne całkowite dochody razem		0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowity dochód za okres		1 012 710,58	3 620 451,81	1 834 877,88	2 534 317,50

Całkowite dochody przyporządkowane do:

właścicieli jednostki dominującej	1 012 710,58	3 620 451,81	1 834 877,88	2 534 317,50
udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00

2.4 Skonsolidowane zestawienie w kapitale własnym

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

Dane za II kwartał 2018 r.	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany do akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Stan na 1.04.2018		2 336 312,00	22 006 264,03	24 342 576,03	50,00	24 342 626,03

Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00		0,00
Stan na 1.04.2018 po korektach		2 336 312,00	22 006 264,03	24 342 576,03	50,00	24 342 626,03
Całkowity dochód za okres			1 834 877,88	1 834 877,88	0,00	1 834 877,88
w tym				0,00		0,00
Zysk (strata) netto			1 834 877,88	1 834 877,88	0,00	1 834 877,88
Inne całkowite dochody razem			0	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 1.04.2017		2 336 312,00	20 963 613,89	23 299 925,89	0,00	23 299 925,89
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00		0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00		0,00
Stan na 1.04.2017 po korektach		2 336 312,00	20 963 613,89	23 299 925,89	0,00	23 299 925,89
Całkowity dochód za okres			2 534 317,50	2 534 317,50		2 534 317,50
w tym				0,00		0,00
Zysk (strata) netto			2 534 317,50	2 534 317,50		2 534 317,50
Inne całkowite dochody razem			0	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 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017	01.04.2018 - 30.06.2018	01.04.2017 - 30.06.2017
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ					
Zysk przed opodatkowaniem		1 322 418,58	4 364 508,81	2 179 419,88	2 989 993,50
Podatek dochodowy zapłacony		0,00	-2 082 007,00	0,00	-533 798,00
Korekty razem		7 981 985,00	2 793 797,92	1 316 338,74	1 430 190,50
Amortyzacja		248 843,64	260 758,97	123 956,03	130 817,11
Zysk/strata z tytułu odsetek		1 028 672,67	441 361,35	60 690,17	65 146,85
Zyski/straty inwestycyjne		-167 661,57	-119 445,66	-100 117,74	-34 508,17
Zmiana stanu rezerw		0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiana stanu zapasów		4 630 636,06	7 285 289,47	5 210 930,18	5 224 299,70
Zmiana stanu należności		-609 989,34	41 908 657,38	482 094,96	-55 490,14
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych		2 853 744,58	-46 935 211,83	-4 463 150,84	-3 903 399,48
Inne korekty		-2 261,04	-57 511,76	1 935,98	3 324,63

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 304 403,58	5 076 299,73	3 495 758,62	3 886 386,00
--	--------------	--------------	--------------	--------------

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

Wpływy		167 661,57	119 445,66	100 117,74	34 508,17
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00	15 691,06	0,00	0,00
Odsetki otrzymane		167 661,57	103 754,60	100 117,74	34 508,17
				0,00	0,00
Wydatki		-2 999 193,90	-46 171,64	-2 999 193,90	-41 771,64
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-2 074 193,90	-46 171,64	-2 074 193,90	-41 771,64
Pożyczki udzielone		-925 000,00	0,00	-925 000,00	0,00

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 831 532,33	73 274,02	-2 899 076,16	-7 263,47
--	---------------	-----------	---------------	-----------

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z
DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

Wpływy		39 817 051,37	15 907 194,15	2 642 791,98	4 029 327,37
Pożyczki i kredyty		5 414 158,55	5 859 694,19	2 517 233,88	4 005 577,39
Emisja dłużnych papierów wartościowych		34 402 892,82	10 047 499,96	125 558,10	23 749,98

Wydatki		-25 771 688,67	-27 748 896,25	-2 482 944,45	-1 284 049,33
Pożyczki i kredyty		-9 317 503,40	-27 295 539,25	-1 576 759,18	-836 870,83
Wykup dłużnych papierów wartościowych		-15 000 000,00	0,00	0,00	0,00
Płatności z tytułu leasingu finansowego		0,00	-11 995,65	0,00	-6 031,65
Odsetki zapłacone		-1 454 185,27	-441 361,35	-906 185,27	-441 146,85

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	14 045 362,70	-11 841 702,10	159 847,53	2 745 278,04
---	---------------	----------------	------------	--------------

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM		20 518 233,95	-6 692 128,35	756 529,99	6 624 400,57
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:		20 518 233,95	-6 692 128,35	756 529,99	6 624 400,57
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		34 475 674,30	26 891 599,56	756 529,99	6 624 400,57
- o ograniczonej możliwości dysponowania		3 770 608,73	369 645,79	0,00	-1 638 598,04

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

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

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

Spółki zależne

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

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

Przychody i koszty operacyjne

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

Nieruchomości inwestycyjne

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

Zapasy

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

Należności

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

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

Środki pieniężne

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

Prawo wieczystego użytkowania gruntów

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

Zobowiązania

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

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

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

Rezerwy

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

Aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego dochodowego

Rezerwa na odroczony 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

	1.01.2018-30.06.2018	1.01.2017-30.06.2017
Sprzedaż produktów	18.812.494,62	33.746.031,39
Obsługa biurowa	32.773,36	103.580,00
Usługi najmu	49.874,80	48.700,00
Pozostała sprzedaż	119.210,51	9.882,79

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

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa 30.06.2018	Wartość godziwa 30.06.2018	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Wartość bilansowa 31.12.2017	Wartość godziwa 31.12.2017	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
Należności z tytułu dostaw i usług	1 563 648,77	1 563 648,77	poziom 3	1 218 496,50	1 218 496,50	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 229 022,79	1 229 022,79	poziom 3	304 022,79	304 022,79	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	34 475 674,30	34 475 674,30	poziom 3	13 957 440,35	13 957 440,35	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 140 973,90	1 140 973,90	poziom 3	1 945 638,64	1 945 638,64	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki	16 905 978,00	16 905 978,00	poziom 3	20 804 559,61	20 804 559,61	poziom 3	Długo krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	35 820 637,50	35 820 637,50	poziom 3	15 349 583,18	15 349 583,18	poziom 3	

							kredytów
Inne zobowiązania	1 225 832,85	1 225 832,85	poziom 3	1 537 088,14	1 537 088,14	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

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

5. Zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie, którego dotyczy raport, wraz z opisem najważniejszych czynników mających wpływ na osiągnięte wyniki

Działalność deweloperska charakteryzuje się długim procesem inwestycyjnym, dlatego też w poszczególnych okresach sprawozdawczych możliwy jest mniejszy zysk a nawet wystąpienie straty. Sytuacja ta spowodowana jest trwającymi inwestycjami, które rozliczane będą w następnych okresach. W tych też okresach wykazane zostaną przychody z inwestycji. Spółka 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 2 kwartały 2018 r. i 2 kwartały 2017 r. są następujące:

	2 kwartały 2018 r.	2 kwartały 2017 r.
Skonsolidowany zysk (strata) netto	1 012 710,58	3 620 451,81
Skonsolidowany całkowity dochód	1 012 710,58	3 620 451,81
Jednostkowy zysk (strata) netto	1 550 410,59	3 620 451,81
Jednostkowy całkowity dochód	1 550 410,59	3 620 451,81

W raportowanym kwartale Spółka uzyskała decyzje o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na nieruchomości przy ul. Pożaryskiego 71 w Warszawie.

Spółka rozpoczęła podpisywanie aktów notarialnych przenoszących własność lokali i częściowo rozliczyła inwestycje – 37 lokali.

W II 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, planowany termin zakończenia to III kwartał 2018r.
- 2) ul. Augustówka – podpisano 36 umów deweloperskich/ przedwstępnych. Planowany termin zakończenia to I kwartał 2019r.

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

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

II w Krakowie, na której powstanie budynek usługowo- hotelowy z biurami i garażem podziemnym. Podpisano również przedwstępną warunkową umowę sprzedaży tej nieruchomości wraz z dokumentacją.

W II kwartale 2018r. spółka zależna HM Factory Sp. z o.o. podpisała przedwstępną warunkową umowę na zakup nieruchomości gruntowej wraz z posadowionymi na tym gruncie budynkami zakładu produkcyjnego położonej w Sochaczewie przy. ul. Inżynierskiej oraz przedwstępną umowę na zakup ruchomości stanowiących środki trwałe i wyposażenie znajdujące się na nieruchomości.

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

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

W II kwartale 2018 r. Spółka opracowała dokument – Nowa Strategia Grupy HM Inwest S.A. Zakres prac nad Nową Strategią obejmował:

1.Opracowanie nowej struktury organizacyjnej

- Weryfikację potrzeb organizacji pod kątem rozwoju
- Analizę „logiki” struktury organizacyjnej
- Porównanie z konkurencją, analiza opisu stanowisk pracy
- Opracowanie nowej struktury organizacyjnej
- Opracowanie opisów stanowisk pracy
- Opracowanie struktury grupy kapitałowej

2.Weryfikacje i aktualizacje procesów

- Analizę istniejących procesów
- Analizę wymogów prawnych
- Aktualizację i opracowanie nowych procesów
- Identyfikację odpowiedzialności, dokumentów itp.

3.Opracowanie Bazy Wiedzy

- Określenie formuły i struktury Bazy Wiedzy
- Określenie powiązanych procedur związanych z tworzeniem i utrzymaniem Bazy Wiedzy
- Opracowanie wstępnej wersji bazy kontrahentów
- Identyfikacja rozwiązań IT w tym obszarze

4.Ocena rozwiązań IT

- Ocena istniejących rozwiązań

- Analiza trendów rynkowych IT w obszarze budownictwa i działalności deweloperskiej
- Identyfikacja potencjalnych rozwiązań oraz dostawców

Głównymi celami opracowania Nowej Strategii było:

1. Modyfikacja kształtu Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A.
2. Zmiana struktury organizacyjnej HM Inwest S.A.
3. Regionalizacja działalności
4. Poszerzenie obszarów działalności
5. Wzrost liczby sprzedawanych mieszkań do poziomu 500 rocznie i więcej
6. Poprawa efektywności, optymalizacja procesów

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

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 Karpią Sp.k., w których jest komandytariuszem i w których posiada 99% udziału w kapitale. Dodatkowo HM Inwest S.A. posiada 100% udziałów w spółce JP Development Sp. z o.o. (komplementariusz w trzech spółkach osobowych).

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

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

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

W dniu 25 kwietnia 2018 r. HM Inwest SA zawiązał (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.

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: 100%; 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 II kwartał 2018

8.1 Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

	NOTA	30.06.2018 r.	31.12.2017 r.	30.06.2017 r.	01.01.2017 r.
AKTYWA TRWAŁE					
Rzeczowe aktywa trwałe		285 736,40	284 604,41	276 012,70	263 624,40
Nieruchomości inwestycyjne		3 243 881,92	3 470 857,55	3 697 833,17	3 924 808,80
Inwestycje w jednostki powiązane		10 976 901,73	10 955 433,73	9 900,00	0,00
Inne aktywa finansowe		670 937,24	670 937,24	0,00	0,00
Aktywa z tytułu podatku odroczonego		251 934,00	293 697,00	484 116,00	453 061,00
Aktywa trwałe razem		15 429 391,29	15 675 529,93	4 467 861,87	4 641 494,20
AKTYWA OBROTOWE					
Zapasy		32 091 704,72	38 905 891,79	45 117 891,80	52 027 181,27
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		2 009 411,39	2 076 324,79	1 735 275,37	43 643 932,75
Inwestycje krótkoterminowe		1 229 022,79	304 022,79	0,00	0,00
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych		34 129 960,38	13 912 645,24	26 881 699,56	33 583 727,91
Pozostałe aktywa obrotowe		6 754,55	4 493,51	2 613,59	6 355,21
Aktywa obrotowe razem		69 466 853,83	55 203 378,12	73 737 480,32	129 261 197,14
Aktywa razem		84 896 245,12	70 878 908,05	78 205 342,19	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		25 274 623,03	23 724 212,44	23 497 931,39	19 877 479,58
Kapitał własny razem		27 610 935,03	26 060 524,44	25 834 243,39	22 213 791,58

ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA
ZOBOWIĄZANIA

Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów		41 138 973,92	6 386 497,92	24 287 185,83	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		41 146 996,92	6 395 682,92	24 293 539,83	13 500 986,49
---	--	---------------	--------------	---------------	---------------

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, pożyczek i kredytów		4 654 692,73	25 155 069,90	10 253 382,57	32 070 276,66
Zobowiązania z tytułu umów z klientami (zaliczki)		12 227 145,87	11 229 545,52	15 523 588,85	46 413 003,75
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		1 288 983,57	1 740 075,54	2 292 036,66	18 385 402,70
Zobowiązania publiczno-prawne		244 198,49	4 717,22	4 034,75	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		18 708 313,17	38 422 700,69	28 077 558,97	98 187 913,27
--	--	---------------	---------------	---------------	---------------

Zobowiązania i kapitały własne razem		87 466 245,12	70 878 908,05	78 205 342,19	133 902 691,34
--------------------------------------	--	---------------	---------------	---------------	----------------

8.2 Jednostkowy rachunek zysków i strat

	NOTA	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017	01.04.2018 - 30.06.2018	01.04.2017 - 30.06.2017
Przychody ze sprzedaży		19 196 693,97	33 913 485,51	15 431 574,71	21 854 980,88
Koszt własny sprzedaży		-14 466 610,92	-27 101 877,30	-11 750 712,93	-17 731 734,34
Koszty sprzedaży i reklamy		-810 327,27	-843 094,03	-352 243,53	-398 338,42
Koszty ogólnego zarządu		-1 228 407,40	-1 056 223,72	-628 259,96	-491 212,23
Inne przychody		57 258,53	20 454,52	28 100,40	2 735,22
Inne koszty		-43 385,28	-126 071,99	-41 011,99	-24 160,37
Przychody finansowe		167 661,57	103 754,60	100 117,74	34 508,17
Koszty finansowe		-1 012 764,61	-545 918,78	-283 727,65	-256 785,41
Zysk przed opodatkowaniem		1 860 118,59	4 364 508,81	2 503 836,79	2 989 993,50
Podatek dochodowy		-309 708,00	-744 057,00	-345 381,00	-455 676,00
Zysk (strata) netto		1 550 410,59	3 620 451,81	2 158 455,79	2 534 317,50
Zysk (strata) netto przyporządkowane do:					
właścicieli jednostki dominującej		1 550 410,59	3 620 451,81		
udziałów niekontrolujących		0,00	0,00	2 158 455,79	2 534 317,50
				0,00	0,00
Zysk (strata) netto na jedną akcję		0,66	1,55	0,92	1,08
Rozwodniony zysk (strata) netto na jedną akcję		0,66	1,55	0,92	1,08

8.3 Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Nota	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017	01.04.2018 - 30.06.2018	01.04.2017 - 30.06.2017
Zysk (strata) netto		1 550 410,59	3 620 451,81	2 158 455,79	2 534 317,50
Inne całkowite dochody razem		0	0	0,00	0,00
Całkowity dochód za okres		1 550 410,59	3 620 451,81	2 158 455,79	2 534 317,50

Całkowite dochody przyporządkowane do:

właścicieli jednostki dominującej	1 550 410,59	3 620 451,81	2 158 455,79	2 534 317,50
udziałów niekontrolujących	0,00	0,00	0,00	0,00

8.4 Jednostkowe zestawienie w kapitale własnym

Dane za I półrocze 2018 r.	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 1.01.2018		2 336 312,00	22 828 431,33	25 164 743,33
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00
Stan na 1.01.2018 po korektach		2 336 312,00	22 828 431,33	25 164 743,33
Całkowity dochód za okres			1 550 410,59	1 550 410,59
w tym				0,00
Zysk (strata) netto			1 550 410,59	1 550 410,59
Inne całkowite dochody razem			0	0,00
				0,00
Stan na 30.06.2018		2 336 312,00	24 378 841,92	26 715 153,92

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			3 620 451,81	3 620 451,81
w tym				0,00
Zysk (strata) netto			3 620 451,81	3 620 451,81
Inne całkowite dochody razem			0	0,00
				0,00
Stan na 30.06.2017		2 336 312,00	23 497 931,39	25 834 243,39

Dane za II kwartał 2018	Nota	Kapitał podstawowy	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 1.04.2018		2 336 312,00	22 220 386,13	24 556 698,13
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00
Stan na 1.04.2018 po korektach		2 336 312,00	22 220 386,13	24 556 698,13
Całkowity dochód za okres			2 158 455,79	2 158 455,79
w tym				0,00
Zysk (strata) netto			2 158 455,79	2 158 455,79
Inne całkowite dochody razem			0,00	0,00
				0,00
Stan na 30.06.2018		2 336 312,00	24 378 841,92	26 715 153,92

Stan na 1.04.2017		2 336 312,00	20 963 613,89	23 299 925,89
Korekty bilansu otwarcia - zmiany polityki rachunkowości				0,00
Korekty bilansu otwarcia - błędy z lat ubiegłych				0,00
Stan na 1.04.2017 po korektach		2 336 312,00	20 963 613,89	23 299 925,89
Całkowity dochód za okres			2 534 317,50	2 534 317,50
w tym				0,00
Zysk (strata) netto			2 534 317,50	2 534 317,50
Inne całkowite dochody razem			0,00	0,00
				0,00
Stan na 30.06.2017		2 336 312,00	23 497 931,39	25 834 243,39

8.5 Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych

	Nota	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017	01.04.2018 - 30.06.2018	01.04.2017 - 30.06.2017
PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ					
Zysk przed opodatkowaniem		1 860 118,59	4 364 508,81	2 503 836,79	2 989 993,50
Podatek dochodowy zapłacony		0,00	-2 082 007,00	0,00	-533 798,00
Korekty razem		9 999 250,92	2 793 797,92	2 610 079,07	1 430 190,50
Amortyzacja		248 843,64	260 758,97	123 956,03	130 817,11
Zysk/strata z tytułu odsetek		1 028 672,67	441 361,35	60 690,17	65 146,85
Zyski/straty inwestycyjne		-167 661,57	-119 445,66	-100 117,74	-34 508,17
Zmiana stanu rezerw		0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiana stanu zapasów		8 307 861,17	7 285 289,47	7 957 611,59	5 224 299,70
Zmiana stanu należności		66 913,40	41 908 657,38	1 070 556,98	-55 490,14
Zmiana stanu zobowiązań operacyjnych		516 882,65	-46 935 211,83	-6 503 714,94	-3 903 399,48
Inne korekty		-2 261,04	-47 611,76	1 096,98	3 324,63

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 859 369,51	5 076 299,73	5 113 915,86	3 886 386,00
--	---------------	--------------	--------------	--------------

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

Wpływy		167 661,57	119 445,66	100 117,74	34 508,17
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		0,00	15 691,06	0,00	0,00
Odsetki otrzymane		167 661,57	103 754,60	100 117,74	34 508,17
				0,00	0,00
Wydatki		-3 539 468,00	-56 071,64	-3 522 950,00	-41 771,64
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		-23 000,00	-46 171,64	-23 000,00	-41 771,64
Inwestycje w jednostki powiązane		-2 591 468,00	-9 900,00	-2 574 950,00	0,00
Pożyczki udzielone		-925 000,00	0,00	-925 000,00	0,00

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 371 806,43	63 374,02	-3 422 832,26	-7 263,47
--	---------------	-----------	---------------	-----------

PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z
DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

Wpływy	34 467 162,42	15 907 194,15	-270 516,66	4 029 327,37
Pożyczki i kredyty	64 269,60	5 859 694,19	-396 074,76	4 005 577,39
Emisja dłużnych papierów wartościowych	34 402 892,82	10 047 499,96	125 558,10	23 749,98
			0,00	0,00
Wydatki	-22 737 410,36	-27 748 896,25	-906 185,27	-1 284 049,33
Pożyczki i kredyty	-6 283 225,09	-27 295 539,25	0,00	-836 870,83
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-15 000 000,00	0,00	0,00	0,00
Płatności z tytułu leasingu finansowego	0,00	-11 995,65	0,00	-6 031,65
Odsetki zapłacone	-1 454 185,27	-441 361,35	-906 185,27	-441 146,85

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	11 729 752,06	-11 841 702,10	-1 176 701,93	2 745 278,04
---	---------------	----------------	---------------	--------------

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	20 217 315,14	-6 702 028,35	514 381,67	6 624 400,57
BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, w tym:	20 217 315,14	-6 702 028,35	514 381,67	6 624 400,57
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	34 129 960,38	26 881 699,56	514 381,67	6 624 400,57
- o ograniczonej możliwości dysponowania	3 706 494,35	369 645,79	0,00	-1 638 598,04

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

	1.01.2018-30.06.2018	1.01.2017-30.06.2017
Sprzedaż produktów	18.812.494,62	33.746.031,39
Obsługa biurowa	198.914,04	103.580,00
Usługi wynajmu	66.074,80	48.700,00
Pozostała sprzedaż	119.210,51	9.882,79

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

Pozycja bilansowa	Wartość bilansowa 30.06.2018	Wartość godziwa 30.06.2018	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Wartość bilansowa 31.12.2017	Wartość godziwa 31.12.2017	Poziom w hierarchii ustalenia wartości godziwej	Pozycja bilansowa
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	670 937,24	670 937,24	poziom 3	670 937,24	670 937,24	poziom 3	Inne aktywa finansowe
Należności z tytułu dostaw i usług	1 659 691,31	1 659 691,31	poziom 3	1 298 235,44	1 298 235,44	poziom 3	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
Pożyczki udzielone	1 229 022,79	1 229 022,79	poziom 3	304 022,79	304 022,79	poziom 3	Inwestycje krótkoterminowe
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	34 129 960,38	34 129 960,38	poziom 3	13 912 645,24	13 912 645,24	poziom 3	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	63 150,72	63 150,72	poziom 3	367 987,40	367 987,40	poziom 3	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Zobowiązania kredyty i pożyczki	9 973 029,15	9 973 029,15	poziom 3	16 191 984,64	16 191 984,64	poziom 3	Długo i krótkoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu emisji dłużnych papierów
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów	35 820 637,50	35 820 637,50	poziom 3	15 349 583,18	15 349 583,18	poziom 3	

wartościowych							wartościowych, pożyczek i kredytów
Inne zobowiązania	1 225 832,85	1 225 832,85	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 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 miałoby 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 wpłynęło 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	Kapitał własny wykazywany na	Różnica	Objaśnienie różnicy
------------------------------	------------------------------	---------	---------------------

podstawie ustawy o rachunkowości	podstawie MSSF		
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 1.01.2017-30.06.2017

Zysk (strata) netto i całkowity dochód ustalony na podstawie ustawy o rachunkowości	Zysk (strata) netto i całkowity dochód ustalony na MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
3 620 451,81 zł	3 620 451,81 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 - 30.06.2017

Zysk (strata) netto i całkowity dochód ustalony na podstawie ustawy o rachunkowości	Zysk (strata) netto i całkowity dochód ustalony na MSSF	Różnica	Objaśnienie różnicy
3 620 451,81 zł	3 620 451,81 zł	0,00 zł	BRAK

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

-PROMOCJA POPRZECZ 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.

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

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

10.08.2018r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman
Wiceprezes Zarządu – Marcin Mielcarz