



HM INWEST S.A.

RAPORT KWARTALNY

HM INWEST S.A.

ZA IV KWARTAŁ 2013 ROKU

SPIS TREŚCI

1. INFORMACJE O SPÓŁCE

1.1.Podstawowe dane

1.2.Przedmiot działalności

1.3.Skład akcjonariatu

2. KWARTALNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

2.1.Bilans

2.2.Rachunek zysków i strat

2.3.Zestawienie zmian w kapitale własnym

2.4.Rachunek przepływów pieniężnych

3. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU, W TYM INFORMACJE O ZMIANACH STOSOWANYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

4. ZWIĘZŁA CHARAKTRYSTYKA ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z OPISEM NAJWAŻNIEJSZYCH CZYNNIKÓW MAJĄCYCH WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI

5. OPIS STANU REALIZACJI DZIAŁAŃ I INWESTYCJI EMITENTA ORAZ HARMONOGRAM ICH REALIZACJI

6. INFORMACJA NA TEMAT PROGNOZ

7. WSKAZANIE JEDNOSTEK WCHODZĄCYCH W SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ ORAZ PRZYCZYNY ZWOLNIENIA Z OBOWIĄZKU SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

8. INICJATYWY PODEJMOWANE W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI, NASTAWIONE NA WPROWADZANIE ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH

9. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH PRZEZ EMITENTA, W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY

1. Informacje o spółce

1.1. Podstawowe dane

Nazwa	HM Inwest S.A.
Siedziba	ul. Wąchocka 3 lok. 1, 03-934 Warszawa
Telefon/fax	22 616 31 94 22 617-85-74 22 616 43 28
Adres poczty elektronicznej	biuro@grupainwest.pl
Adres strony internetowej	www.grupainwest.pl
Sąd rejestrowy	Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS	0000413734
NIP	113-24-82-686
REGON	015717427
Kapitał zakładowy	2 336 312,00
Zarząd	Piotr Hofman – Prezes Zarządu Marcin Mielcarz – Vice Prezes Zarządu
Rada Nadzorcza	Urszula Hofman Jarosław Mielcarz Leszek Hofman Mikołaj Mielcarz Szymon Murawski

1.2. Przedmiot działalności

HM INWEST S.A. to doświadczona, działająca aktywnie ogólnopolska firma deweloperska. Zajmujemy 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 usługowej. Nasze inwestycje - kameralne budynki mieszkalne oraz mieszkalno-usługowe, charakteryzuje 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.

Nasza strategia oparta jest o małe i średnie projekty. Proponujemy mieszkania 2-4 pokojowe, o powierzchni 30-80 metrów kwadratowych. Nasze inwestycje realizowane są terminowo i zgodnie z zasadami sztuki budowlanej. Budynki charakteryzuje ciekawa i nowoczesna architektura, którą cechuje optymalizacja rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych. Swoim klientom oferujemy starannie wykończone mieszkania o wysokim standardzie technicznym, a także, w ramach zakupu, indywidualną obsługę architekta, który pomaga w dostosowaniu przestrzeni do wymagań nabywcy.

Spółka nasza prowadzi działalność deweloperską w segmencie budownictwa wielorodzinnego w Warszawie i Katowicach, jak również w mniejszym zakresie budownictwa usługowego i biurowego na tych terenach.

1.3. Skład akcjonariatu

Stan akcjonariatu na dzień przekazania raportu:

L.p.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów WZA (%)
1	Timedix Ltd	2 201 966	94,25%	94,25%
2	Piotr Hofman - Członek Zarządu	22 828	0,98%	0,98%
3	Jarosław Mielcarz - Członek Rady Nadzorczej	22 828	0,98%	0,98%
4	Urszula Hofman - Członek Rady Nadzorczej	30 002	1,28%	1,28%
5	Pozostali	58 688	2,51%	2,51%
	łącznie	2 336 312	100%	100%

2. Kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe

2.1. Bilans

Bilans - Aktywa	31-12-2013	31-12-2012
A. AKTYWA TRWAŁE	3 451 864,11	7 186 003,33
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	6 333,75
II. Rzeczowe aktywa trwałe	3 426 486,11	67 662,29
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	6 724 792,29
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	25 378,00	387 215,00
B. AKTYWA OBROTOWE	21 441 888,77	18 345 745,01
I. Zapasy	17 636 362,23	16 690 329,81
II. Należności krótkoterminowe	386 612,56	1 033 033,83
III. Inwestycje krótkoterminowe	3 407 403,86	616 830,27
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 510,12	5 551,10
AKTYWA RAZEM :	24 893 752,88	25 531 748,34

Bilans - Pasywa	31-12-2013	31-12-2012
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	18 137 973,56	18 245 328,38
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	2 336 312,00	2 336 312,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	15 909 016,38	14 242 346,79
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	1 892 645,18	1 666 669,59
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-2 000 000,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	6 755 779,32	7 286 419,96
I. Rezerwy na zobowiązania	113 942,00	191 895,65
II. Zobowiązania długoterminowe	12 149,58	1 951 303,54
III. Zobowiązania krótkoterminowe	6 629 687,74	5 143 220,77
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
PASYWA RAZEM :	24 893 752,88	25 531 748,34

2.2. Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012	01.10.2013 - 31.12.2013	01.10.2012 - 31.12.2012
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW				
I MATERIAŁÓW, w tym:	13 545 637,78	9 557 021,62	9 324 117,62	9 010 123,96
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	13 545 637,78	9 557 021,62	9 324 117,62	9 010 123,96
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
B. KOSZTY SPRZEDANYCH PRODUKTÓW, TOWARÓW I MATERIAŁÓW, w tym:	10 033 301,17	6 490 646,98	7 072 863,80	6 032 452,28
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	10 033 301,17	6 490 646,98	7 072 863,80	6 032 452,28
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	3 512 336,61	3 066 374,64	2 251 253,82	2 977 671,68
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	0,00	0,00	0,00	0,00
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	1 005 288,51	1 170 037,97	262 833,07	-59 335,48
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	2 507 048,10	1 896 336,67	1 988 420,75	3 037 007,16
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	248 534,03	41 490,88	122 534,62	31 688,42
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne przychody operacyjne	248 534,03	41 490,88	122 534,62	31 688,42
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	2 494 078,17	67 465,60	179 050,77	-46 850,27
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	2 212 694,84	18 478,92	101,62	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	281 383,33	48 986,68	178 949,15	-46 850,27
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	261 503,96	1 870 361,95	1 931 904,60	3 115 545,85
J. PRZYCHODY FINANSOWE	2 126 021,51	1 730 998,02	2 008 586,99	-44 785,99
I. Dywidendy i udziały w zyskach	359,32	1 718 315,54	0,00	-45 640,65
II. Odsetki	236 965,21	12 682,48	128 586,99	854,66
III. Zysk ze zbycia inwestycji	1 880 000,00	0,00	1 880 000,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Inne	8 696,98	0,00	0,00	0,00
K. KOSZTY FINANSOWE	38 324,29	1 964 714,38	507,99	1 962 950,10
I. Odsetki	28 746,89	203 726,40	507,99	202 112,12
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	1 760 813,00	0,00	1 760 813,00
IV. Inne	9 577,40	174,98	0,00	24,98
L. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	2 349 201,18	1 636 645,59	3 939 983,60	1 107 809,76
M. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (M.I.-M.II.)	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) BRUTTO (L±M)	2 349 201,18	1 636 645,59	3 939 983,60	1 107 809,76
O. PODATEK DOCHODOWY	456 556,00	-30 024,00	495 414,00	-30 024,00
P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P)	1 892 645,18	1 666 669,59	3 444 569,60	1 137 833,76

2.3. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012	01.10.2013 - 31.12.2013	01.10.2012 - 31.12.2012
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	18 245 328,38	16 578 658,79	16 693 403,96	17 107 494,62
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	18 245 328,38	16 578 658,79	16 693 403,96	17 107 494,62
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	18 137 973,56	18 245 328,38	18 137 973,56	18 245 328,38
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	18 137 973,56	18 245 328,38	18 137 973,56	18 245 328,38

2.4. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012	01.10.2013 - 31.12.2013	01.10.2012 - 31.12.2012
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ				
I. Zysk (strata) netto	1 892 645,18	1 666 669,59	3 444 569,60	1 137 833,76
II. Korekty razem	974 504,93	-5 211 078,71	40 072,08	-778 574,22
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	2 867 150,11	-3 544 409,12	3 484 641,68	359 259,54
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ				
I. Wpływy	4 066 638,74	1 748 315,54	1 897 500,00	-45 640,65
II. Wydatki	1 723 852,42	84 053,43	1 041 840,00	35 005,90
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	2 342 786,32	1 664 262,11	855 660,00	-80 646,55
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ				
I. Wpływy	1 534 231,91	1 929 022,61	-499 755,50	22 281,14
II. Wydatki	3 946 594,75	33 848,06	2 393 797,32	4 416,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-2 412 362,84	1 895 174,55	-2 893 552,82	17 865,14
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	2 797 573,59	15 027,54	1 446 748,86	296 478,13
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	2 797 573,59	15 027,54	1 446 748,86	296 478,13
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	609 830,27	594 802,73	1 960 655,00	313 352,14
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D)	3 407 403,86	609 830,27	3 407 403,86	609 830,27

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

Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu wynikają z następujących regulacji prawnych:

- 1) załącznik nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu (uwzględniający zmiany dla raportów sporządzonych po dniu 30 września 2013 roku),
- 2) ustawa o rachunkowości,
- 3) krajowe standardy rachunkowości,
- 4) zasady polityki rachunkowości tworzone w oparciu o ustawę o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe za IV kwartał 2013 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości i nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

Obowiązujące zasady wyceny:

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne. Grunty wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe, inne niż grunty wyceniane są według cen nabycia, kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych dokonuje się według stawek ustalonych w załączniku do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Środki trwałe w budowie. Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania.

Inwestycje w nieruchomości wycenia się według zasad stosowanych do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

Udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Zapasy materiałów i towarów wycenia się w ciągu roku obrotowego i na dzień bilansowy według rzeczywistych cen nabycia.

Zapasy wyrobów gotowych. Wyroby gotowe to lokale w stanie zdatnym do sprzedaży po odbiorze budowanego obiektu. Produkty gotowe wycenia się po pełnym koszcie wytworzenia.

Produkcja w toku. Mieszkania lub lokale o innym przeznaczeniu w okresie trwania budowy, do momentu ich zakończenia stanowią produkcje w toku, wycenianą po rzeczywistym koszcie wytworzenia.

Inwestycje krótkoterminowe z wyłączeniem środków pieniężnych i instrumentów finansowych, wyceniane są według ceny (wartości) rynkowej, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek w wartości godziwej.

Należności na dzień bilansowy wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Należności mogą być przedmiotem odpisów z tytułu trwałej utraty wartości.

Zobowiązania. Na dzień powstania zobowiązania wycenia się według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.

Środki pieniężne w banku i w kasie wycenia się według wartości nominalnej.

Kapitały własne. Na dzień bilansowy kapitał zakładowy wykazuje się w wysokości określonej w umowie i zarejestrowanej w Krajowym Rejestrze Sądowym. Kapitał akcyjny wykazywany jest w wartości nominalnej wyemitowanych i zarejestrowanych akcji.

Rezerwy na zobowiązania wycenia się według uzasadnionej oraz w sposób wiarygodny oszacowanej wartości

Pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według wartości nominalnej

Rezerwy i aktywa z tytułu podatku odroczonego. Odroczony podatek dochodowy jest ustalany w stosunku do wszystkich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów, a ich wartością bilansową wykazaną w sprawozdaniu finansowym.

Rachunek zysków i strat

Spółka HM Inwest S.A. sporządza rachunek zysków i strat w wariantie kalkulacyjnym.

Przychody i zyski. Za przychody i zyski Spółka uznaje uprawdopodobnione powstanie w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zwiększenia wartości aktywów, albo zmniejszenia wartości zobowiązań, które doprowadzą do wzrostu kapitału własnego lub zmniejszenia jego niedoboru w inny sposób niż wniesienie wkładów przez udziałowców lub właścicieli. Przychody ze sprzedaży nieruchomości są rozpoznawane w momencie przejścia na nabywcę nieruchomości kontroli nad nabywaną nieruchomością oraz znaczących ryzyk i korzyści właściwych dla prawa własności. Według oceny Spółki następuje to

w momencie podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości. Przychody ze sprzedaży usług wykazywane są w okresie, kiedy usługa jest świadczona.

Koszty i straty. Przez koszty i straty jednostka rozumie uprawdopodobnione zmniejszenia w okresie sprawozdawczym korzyści ekonomicznych, o wiarygodnie określonej wartości, w formie zmniejszenia wartości aktywów, albo zwiększenia wartości zobowiązań i rezerw, które doprowadzą do zmniejszenia kapitału własnego lub zwiększenia jego niedoboru w inny sposób niż wycofanie środków przez udziałowców lub właścicieli.

Spółka nie zmieniała stosowanych zasad (polityki) rachunkowości w stosunku do zasad obowiązujących w 2012 roku.

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

Okres IV kwartału 2013r. wiązał się z wytężoną pracą związaną zarówno z wejściem Spółki na rynek NewConnect jak i planowanym zakończeniem realizowanych inwestycji deweloperskich. W raportowanym kwartale Spółka wykonała zakładany plan inwestycyjny, podpisała końcowe akty sprzedaży lokali w budynkach przy ul. Domeyki 19 i Sulejkowskiej 20 w Warszawie oraz inwestycji przy ul. Opolskiej 17/19 w Katowicach. Osiągnięty planowany zysk z działalności deweloperskiej pozwolił pokryć powstałą w poprzednich kwartałach stratę ze sprzedaży nieruchomości.

Wyniki z podstawowej działalności Spółki- działalności deweloperskiej na koniec IV kwartału 2013 r. kształtują się następująco:

Zysk brutto ze sprzedaży: 3.512.336,61

Zysk ze sprzedaży: 2.507.048,10

Zysk netto: 1.892.645,18

W IV kwartale 2013r. spółka rozliczyła, tj. podpisała ostatnie akty notarialne przenoszące własność lokali w inwestycji przy ul. Sulejkowskiej 20 w Warszawie. Inwestycja zakończona z zyskiem.

W IV kwartale 2013r. Spółka rozliczyła również tj. podpisała końcowe akty notarialne przenoszące własność lokali w inwestycji przy ul. Domeyki 19 w Warszawie. W inwestycji tej na

koniec kwartału został jeden lokal na który podpisana jest umowa deweloperska. To jest kolejny element który wpłynął na dobry wynik Spółki.

Wcześniej niż planowano zakończyła się też inwestycja w Katowicach, przy ul. Opolskiej 17/19. W listopadzie 2013r Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie i w grudniu 2013r. rozpoczęto podpisywanie aktów notarialnych przenoszących własność lokali. Do końca IV kwartału podpisano 16 aktów notarialnych dotyczących lokali mieszkalnych i akt notarialny dotyczący lokalu biurowego. Na wszystkie pozostałe mieszkania podpisane są umowy deweloperskie i podpisywanie aktów końcowych nastąpi w I kwartale roku 2014. Spółka przed terminem spłaciła również kredyt zaciągnięty na finansowanie tej inwestycji. Inwestycja w zakresie sprzedaży mieszkań zakończyła się z planowanym zyskiem. Pozostała część lokali usługowych i biurowych planowana jest do sprzedaży w 2014 r.

W raportowanym kwartale spółka sprzedała osobom fizycznym udziały w spółce HL Inwest Sp. z o.o. Transakcja zakończyła się zyskiem i miała na celu skonsolidowanie działalności w ramach jednego podmiotu.

Powyższe czynniki miały wpływ na wypracowanie w okresie 01.10.2013-31.12.2013r. zysku netto w wysokości 3.444.569,60.

5. Opis stanu realizacji działań i inwestycji emitenta oraz harmonogram ich realizacji

Inwestycje w trakcie realizacji (aktualizacja na dzień 31.12.2013 r.)

LP	Adres	Opis	Planowane koszty netto	Planowane przychody netto	Dotychczas poniesione koszty	Planowany termin zakończenia	Ilość mieszkań	Lokale usługowe
1	Warszawa, ul. Domeyki 19	budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem	2 519 855,62 zł	3 413 835,19 zł	2 519 855,62 zł	Inwestycja zakończona	9	0
2	Warszawa, ul. Sulejowska 20	budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem	3 158 337,74 zł	4 295 846,62 zł	3 158 337,74 zł	Inwestycja zakończona	11	0
3	Warszawa, ul. Morgowa 1	budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem	10 500 000,00 zł	13 500 000,00 zł	5 554 108,68 zł	XII 2014	25	4
4	Katowice, ul. Opolska 17 i 19	budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnych	11 118 529,99 zł	16 200 000,00 zł	11 118 529,99 zł	Inwestycja zakończona	28	9
5	Warszawa, Zana 14	budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnych	2 700 000 zł	3 400 000 zł	892 678,42 zł	III 2015	8	0
6	Warszawa, Nizinna 29	budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem	4 000 000,00 zł	4 600 000,00 zł	1 402 687,64 zł	VI 2015	18	0

Ad.1 Warszawa, ul. Domeyki 19

Na koniec IV kwartału 2013r spółka sprzedała wszystkie mieszkania w tej inwestycji. Podpisano 8 aktów notarialnych przenoszących własność lokali, na jedno mieszkanie została podpisana umowa deweloperska.

Ad.2 Warszawa, ul. Sulejowska 20

Na koniec IV kwartału 2013 r. spółka sprzedała wszystkie mieszkania w tej inwestycji. W IV kwartale 2013 r. podpisano 2 ostatnie akty notarialne przenoszące własność lokali.

Ad. 3 Morgowa 1

Spółka jest w trakcie realizacji inwestycji. Do końca IV kwartału 2013 r. podpisano 12 umów deweloperskich na lokale mieszkalne i 1 umowę na lokal usługowy. Planowane koszty i przychody oraz terminy realizacji nie uległy zmianie. W tabeli zaktualizowano dotychczas poniesione koszty na dzień 31.12.2013r.

Ad. 4 Katowice, ul. Opolska 17 i 19

Spółka w listopadzie 2013 r. uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla tej inwestycji. W grudniu podpisano 17 aktów notarialnych przenoszących własność lokali (16 mieszkań i 1 lokal biurowy). Na wszystkie pozostałe mieszkania podpisane są umowy deweloperskie. Kolejne akty będą podpisywane w I kwartale 2014 r. natomiast sprzedaż lokali biurowych i usługowych planowana jest w 2014 r.

Ad.5 Warszawa, ul. Zana 14

Spółka jest w trakcie realizacji i sprzedaży inwestycji. Zweryfikowano planowane koszty i przychody oraz termin realizacji inwestycji. W tabeli zaktualizowano dotychczas poniesione koszty na dzień 31.12.2013 r.

Ad.6 Warszawa, ul. Nizinna 29

W IV kwartale 2013r. Spółka rozpoczęła realizację inwestycji w Warszawie przy ul. Nizinnej 29. Zweryfikowano planowane koszty i przychody oraz termin realizacji inwestycji. W tabeli zaktualizowano dotychczas poniesione koszty na dzień 31.12.2013 r.

6. Informacja na temat prognoz finansowych

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

7. Wskazanie jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej oraz przyczyny zwolnienia z obowiązku sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Na dzień 31.12.2013 r. w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A. nie wchodziły żadne jednostki. W grudniu 2013 r. Spółka sprzedała udziały w spółce HL Inwest Sp. z o.o.

Do 03.12.2013 r. w skład Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A. wchodziły następujące jednostki:

Szczegół Powiązania	Jednostka	Siedziba	% kapitału
<u>Emitent</u>	HM Inwest S.A.	Warszawa	x
<u>Spółka zależna</u>	HL Inwest Sp. z o.o.	Warszawa	100%

Zarząd spółki HM Inwest S.A. w wyniku dokonania analizy oraz oceny danych finansowych Spółki zależnej HL Inwest Sp. z o.o., stwierdził brak konieczności objęcia jednostki konsolidacją sprawozdania finansowego HM Inwest S.A. za okres (01.01-03.12.2013r) na podstawie art. 58 ustawy o rachunkowości, dotyczącego zwolnienia z obowiązku konsolidacji w sytuacji, gdy dane finansowe jednostki zależnej są nieistotne dla realizacji obowiązku określonego w art. 4 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

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

Spółka kontynuowała działania polegające na:

- realizacji nowych, kameralnych inwestycji, nastawionych przede wszystkim na bardzo dobrą strukturę mieszkań i ciekawe lokalizacje,
- pozyskiwaniu nowych gruntów w najlepszych lokalizacjach,
- wzmocnieniu pozycji na rynku aglomeracji śląskiej poprzez pozyskiwanie ciekawych gruntów.

W raportowanym kwartale Spółka rozpoczęła rozmowy i analizy dotyczące możliwości wprowadzenia systemu CRM, który miałby wspierać proces sprzedaży, działania marketingowe oraz inne działania związane z obsługą klienta. Spółka rozważa możliwość wprowadzenia tego systemu w 2014r.

Zastosowanie CRM może przynieść krótszy cykl sprzedaży, ograniczenie kosztów, wpłynąć na sprawozdawczość i szybszy czas realizacji, wzrost sprzedaży i zwiększenie zadowolenia klienta. W rezultacie, pozwala spółce zwiększyć przychody poprzez pozyskiwanie nowych klientów, utrzymanie istniejących, a to wszystko dzięki lepszemu zarządzaniu procesem sprzedaży.

Spółka publikuje swój firmowy kwartalnik redagowany przez współpracowników i pracowników, poświęcony bieżącej sytuacji na rynku nieruchomości, inwestycjom Spółki oraz bieżącym wydarzeniom w Spółce.

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. Wprowadzamy także system kamer i monitoringu na naszych budynkach.

9. Informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty

Według stanu na dzień przekazania raportu, Emitent zatrudnia 2 osoby na umowę o pracę, na pełny etat.

14.02.2014r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman

Vice Prezes Zarządu – Marcin Mielcarz