



HM Inwest S.A.

RAPORT KWARTALNY

HM INWEST S.A.

ZA IV KWARTAŁ 2014

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 ZAANGAŻOWANIA PROSPOŁECZNEGO I CHARYTATYWNEGO SPÓŁKI

**10. 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 – Wiceprezes Zarządu
Rada Nadzorcza	Jarosław Mielcarz Urszula Hofman Leszek Hofman Mikołaj Mielcarz Szymon Murawski

1.2. Przedmiot działalności

HM INWEST S. A. 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.

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.

Naszym mottem są słowa Blaise'a Pascala:

„Twój dom może zastąpić Ci cały świat. Cały świat nigdy nie zastąpi Ci domu.”

W 2011 roku HM INWEST S.A. – działająca dotychczas przede wszystkim na rynku warszawskim oraz na terenie województwa mazowieckiego, zdecydowała się na rozszerzenie swojej działalności na inne aglomeracje w Polsce, mając nadzieję na powtórzenie sukcesu osiągniętego w stolicy. Na zakupionej działce przy ul. Opolskiej, w centrum Katowic, zrealizowana została z sukcesem inwestycja ekskluzywnego, sześciopiętrowego budynku usługowo-mieszkalnego. Do obsługi tej inwestycji powołane zostało osobne biuro handlowe.

W 2014 roku Spółka realizując dalsze założenia rozwoju zakupiła kolejną działkę w centrum Katowic, przy ul. Pułaskiego, na której zaprojektowano budynek mieszkalny, wielorodzinny z usługami, liczący łącznie 141 mieszkań.

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.

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.

Zawierane przez nas umowy zawsze spełniają wymogi Ustawy Deweloperskiej, Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz Polskiego Związku Firm Deweloperskich. Jesteśmy otwarci na negocjowanie z Klientami warunków umowy, oferujemy także atrakcyjne, sprawdzone i bezpieczne formy finansowania zakupu mieszkań.

Wszystkie nasze działania podporządkowujemy wygodzie i komfortowi Klientów. Staramy się organizować obsługę w sposób kompleksowy i profesjonalny, aby szybko i skutecznie przeprowadzić wszelkie formalności w jednym miejscu i w krótkim czasie. Jest to możliwe dzięki udostępnianiu maksymalnej ilości informacji, fachowości i doświadczeniu zespołu, zarówno w zakresie sprzedaży, jak i elementów doradztwa finansowego i podatkowego, oraz zwykłej życzliwości naszych pracowników. Każdego z Klientów traktujemy z jednakową dozą czasu i uwagi. Kompetencja zespołu zapewnia profesjonalną, sprawną względem indywidualnych potrzeb obsługę, która jest w stanie spełnić oczekiwania nawet najbardziej wymagających Klientów.

Tworzymy wyjątkowy dostępny produkt, o elitarnym charakterze. Stawiamy na inwestycje wplecione w „tkankę miasta” i będące jego częścią. Wiemy jak budować solidnie i w konkurencyjnych cenach. Mamy wykwalifikowanych i sprawdzonych wykonawców oraz dostawców, z którymi współpracujemy od lat.

Naszą siłą są zaufani, lojalni, wykształceni i wysoce wykwalifikowani pracownicy i współpracownicy – kadra profesjonalistów, albowiem zawsze stawiamy na solidne fundamenty.

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 Sp. z o.o.	2 201 966	94,25%	94,25%
2	Piotr Hofman - Prezes Zarządu	22 828	0,98%	0,98%
3	Jarosław Mielcarz - Przewodniczący 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	31-12-2014	31-12-2013
A. AKTYWA TRWAŁE	3 934 274,55	3 426 486,11
I. Wartości niematerialne i prawne	11 500,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	3 846 395,55	3 426 486,11
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	76 379,00	0,00
B. AKTYWA OBROTOWE	29 537 169,85	21 441 888,77
I. Zapasy	18 255 572,10	17 636 362,23
II. Należności krótkoterminowe	2 631 134,12	386 612,56
III. Inwestycje krótkoterminowe	8 642 966,23	3 407 403,86
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 497,40	11 510,12
AKTYWA RAZEM :	33 471 444,40	24 868 374,88

Bilans - Pasywa	31-12-2014	31-12-2013
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	18 421 999,27	18 137 973,56
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	13 801 661,56	11 909 016,38
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	2 000 000,00	4 000 000,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-352 976,89	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	637 002,60	1 892 645,18
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	-2 000 000,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	15 049 445,13	6 730 401,32
I. Rezerwy na zobowiązania	51 986,00	88 564,00
II. Zobowiązania długoterminowe	65 755,22	12 149,58
III. Zobowiązania krótkoterminowe	14 927 187,77	6 629 687,74
IV. Rozliczenia międzyokresowe	4 516,14	0,00
PASYWA RAZEM :	33 471 444,40	24 868 374,88

2.2. Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013	01.10.2014 - 31.12.2014	01.10.2013 - 31.12.2013
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW				
I MATERIAŁÓW, w tym:	10 911 886,77	13 545 637,78	75 492,04	9 324 117,62
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	10 911 886,77	13 545 637,78	75 492,04	9 324 117,62
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:	8 272 021,57	10 033 301,17	-293 113,45	7 072 863,80
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	8 272 021,57	10 033 301,17	-293 113,45	7 072 863,80
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	2 639 865,20	3 512 336,61	368 605,49	2 251 253,82
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	583 573,13	0,00	145 446,70	0,00
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	1 197 031,98	1 005 288,51	278 966,83	262 833,07
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	859 260,09	2 507 048,10	-55 808,04	1 988 420,75
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	222 079,92	114 965,29	-142 382,75	-11 034,12
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	222 079,92	114 965,29	-142 382,75	-11 034,12
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	227 033,61	2 360 509,43	62 161,28	45 482,03
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	2 212 694,84	0,00	101,62
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	227 033,61	147 814,59	62 161,28	45 380,41
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	854 306,40	261 503,96	-260 352,07	1 931 904,60
J. PRZYCHODY FINANSOWE	112 433,29	2 126 021,51	47 752,42	2 008 586,99
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	359,32	0,00	0,00
II. Odsetki	112 433,29	236 965,21	47 752,42	128 586,99
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	1 880 000,00	0,00	1 880 000,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Inne	0,00	8 696,98	0,00	0,00
K. KOSZTY FINANSOWE	145 220,04	38 324,29	10 990,15	507,99
I. Odsetki	54 881,94	28 746,89	1 090,15	507,99
II. Strata ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Inne	90 338,10	9 577,40	9 900,00	0,00
L. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	821 519,65	2 349 201,18	-223 589,80	3 939 983,60
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)	821 519,65	2 349 201,18	-223 589,80	3 939 983,60
O. PODATEK DOCHODOWY	184 517,05	456 556,00	-39 400,95	495 414,00
P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P)	637 002,60	1 892 645,18	-184 188,85	3 444 569,60

2.3. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013	01.10.2014 - 31.12.2014	01.10.2013 - 31.12.2013
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	18 137 973,56	18 245 328,38	18 959 165,01	16 693 403,96
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	17 784 996,67	18 245 328,38	18 959 165,01	16 693 403,96
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	18 421 999,27	18 137 973,56	18 421 999,27	18 137 973,56
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	18 421 999,27	18 137 973,56	18 421 999,27	18 137 973,56

2.4. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2013 - 31.12.2013	01.10.2014 - 31.12.2014	01.10.2013 - 31.12.2013
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ				
I. Zysk (strata) netto	637 002,60	1 892 645,18	-184 188,85	3 444 569,60
II. Korekty razem	7 027 097,68	974 504,93	2 187 668,38	40 072,08
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	7 664 100,28	2 867 150,11	2 003 479,53	3 484 641,68
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ				
I. Wpływy	0,00	4 066 638,74	0,00	1 897 500,00
II. Wydatki	2 387 679,77	1 723 852,42	985 144,66	1 041 840,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-2 387 679,77	2 342 786,32	-985 144,66	855 660,00
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ				
I. Wpływy	0,00	1 534 231,91	0,00	-499 755,50
II. Wydatki	40 858,14	3 946 594,75	10 686,66	2 393 797,32
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-40 858,14	-2 412 362,84	-10 686,66	-2 893 552,82
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.III±B.III±C.III)	5 235 562,37	2 797 573,59	1 007 648,21	1 446 748,86
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	5 235 562,37	2 797 573,59	1 007 648,21	1 446 748,86
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	3 407 403,86	609 830,27	7 635 318,02	1 960 655,00
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D)	8 642 966,23	3 407 403,86	8 642 966,23	3 407 403,86

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 2014 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości - 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 wariantcie 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 2013 roku.

4. 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 z funkcjonowaniem firmy, 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).

Wyniki narastająco Spółki na koniec IV kwartału 2014r. przedstawiają się następująco:

Zysk brutto ze sprzedaży: 2.639.865,20

Zysk ze sprzedaży: 859.260,09

Zysk netto: 637.002,60

W raportowanym kwartale Spółka nie rozliczała żadnych inwestycji. Wypracowany zysk wynika z zakończonej w poprzednich okresach sprzedaży inwestycji przy ul. Opolskiej w Katowicach.

W IV kwartale Spółka kontynuowała procedury wyboru generalnego wykonawcy dla inwestycji w Katowicach przy ulicy Pułaskiego w celu kontynuowania prac budowlanych. Ponadto w raportowanym kwartale 2014r. Spółka podpisała umowę z generalnym wykonawcą na budowę

inwestycji przy ul. Siedleckiej 60 w Warszawie, trwały prace na tej inwestycji. Trwały również prace na innych warszawskich budowach przy ulicy Morgowej, Zana i Nizinnej. W grudniu 2014r. Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji przy ulicy Morgowej. Sprawnie przebiegał także proces sprzedaży mieszkań we wszystkich inwestycjach.

Zgodnie z przyjętą strategią Spółka prowadzi proces pozyskiwania nowych działek pod inwestycje zarówno w Warszawie jak i Katowicach. Obecnie bardzo zaawansowane są procesy dotyczące zakupu kolejnych terenów inwestycyjnych.

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

Inwestycje w trakcie realizacji (aktualizacja na dzień 31.12.2014 r.)

LP	Adres	Opis	Planowany termin zakończenia	Ilość mieszkań	Lokale usługowe
1	Warszawa, ul. Morgowa 1	budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem	II 2015	25	4
2	Warszawa, ul. Zana 14	budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem	IV 2015	8	0
3	Warszawa, ul. Nizinna 29	budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem	VI 2015	13	0
4	Katowice, ul. Pułaskiego	budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem	VI 2017	141	ok. 500 m.kw.
5	Warszawa, ul. Siedlecka 60	budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem	XII 2016	31	0

Ad. 1 Morgowa 1

Spółka kończy realizację i sprzedaż inwestycji. Do końca IV kwartału 2014 r. podpisano 22 umowy deweloperskie na lokale mieszkalne i 1 umowę na lokal usługowy. W grudniu 2014r. uzyskano pozwolenia na użytkowanie dla tej inwestycji.

Ad.2 Warszawa, ul. Zana 14

Spółka jest w trakcie realizacji i sprzedaży inwestycji. Do końca IV kwartału 2014 r. podpisano 6 umów deweloperskich na lokale mieszkalne.

Ad.3 Warszawa, ul. Nizinna 29

Spółka jest w trakcie realizacji i sprzedaży inwestycji. Do końca IV kwartału 2014 r. podpisano 7 umów deweloperskich na lokale mieszkalne.

Ad.4 Katowice, ul. Pułaskiego

W IV kwartale trwały procedury wyboru generalnego wykonawcy w celu kontynuowania prac budowlanych. Kontynuowany jest proces sprzedaży lokali.

Ad.5 Warszawa, Siedlecka 60

W IV kwartale podpisano umowę z generalnym wykonawcą i prowadzono prace budowlane. Kontynuowany jest proces sprzedaży lokali.

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

Zgodnie z art. 4 ust. 16 Ustawy o Ofercie przez grupę kapitałową rozumie się podmiot dominujący wraz z podmiotami od niego zależnymi. Na dzień sporządzania niniejszego raportu Emitent nie tworzy grupy kapitałowej w rozumieniu Ustawy o Ofercie. Emitent w rozumieniu art. 4 ust. 15 Ustawy o Ofercie jest podmiotem zależnym, w stosunku do którego inny podmiot jest podmiotem dominującym.

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

W IV kwartale 2014r. zakończono wdrożenie systemu CRM, który będzie wspierał proces sprzedaży, działania marketingowe oraz inne działania związane z obsługą Klienta.

Zastosowanie CRM może przynieść krótszy cykl sprzedaży, ograniczenie kosztów, wpłynąć na sprawozdawczość i szybszy czas realizacji, wzrost sprzedaży i zwiększenie zadowolenia Klienta. W rezultacie, pozwoli Spółce zwiększyć przychody poprzez pozyskiwanie nowych Klientów, sprawniejszą obsługę 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 w naszych budynkach.

9. Informacje dotyczące zaangażowania prospołecznego i charytatywnego Spółki

W 2014 roku Zarząd Spółki podjął decyzję o rozszerzeniu działań prospołecznych.

Tym samym Spółka postanowiła wesprzeć Stowarzyszenie „Przymierze – Ziemia Piska” w Piszcu, działające na rzecz osób niepełnosprawnych, za co spotkała się z miłym podziękowaniem ze strony jego podopiecznych.

Spółka rozszerza swoje działania charytatywne w trosce, także o najmniejszych obywateli, gdyż im troski i opieki, a także uśmiechu potrzeba najwięcej. Spółka angażuje się w działalność artystyczną dla najmłodszych.

W dniu 1 czerwca 2014 roku z okazji Dnia Dziecka, Spółka HM Inwest S.A. zorganizowała i sfinansowała I Turniej Tenisowy Grupa Inwest Open. Turniej odbył się na kortach TKKF „Olszynka Grochowska”, na terenie dzielnicy Praga Południe, z którą Spółka związana jest od początku swojej działalności, albowiem na terenie tej właśnie warszawskiej dzielnicy realizowana jest większość inwestycji Spółki.

Doceniamy okazane zaufanie i cieszymy się, że mogliśmy zobaczyć Wasze uśmiechy. Z uwagi na tak wysoką frekwencję zapewne będziemy takie turnieje organizowali cyklicznie, jako, iż chcemy mieć swój wkład w rozwój tej wspaniałej dzielnicy, zarówno ten budowlany, jak i ten kulturalny, zależy nam także na wspieraniu sportowego ducha wśród dzieci i młodzieży.

Staramy się wspierać tych, którzy tego potrzebują dając tym samym dobry przykład do działania innym. Hołdujemy zasadzie: *„nie pytaj co inni mogą zrobić dla Ciebie, ale co Ty możesz zrobić dla innych”* i zgodnie z tą myślą działamy.

10. 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.

W przeliczeniu na pełne etaty zatrudnienie wynosi 1,13 etatu.

13.02.2015r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman

Wiceprezes Zarządu – Marcin Mielcarz