



HM Inwest S.A.

RAPORT KWARTALNY

HM INWEST S.A.

ZA III 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. ZWIĘŻŁA 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 2013 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. Budynek 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. Ściśle współpracujemy z Bankiem Millennium w kwestii korzystnej oferty kredytowej dla naszych Klientów.

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. Kwartałne skrócone sprawozdanie finansowe

2.1. Bilans

Bilans - Aktywa	30-09-2014	31-12-2013	30-09-2013
A. AKTYWA TRWAŁE	4 916 543,84	3 426 486,11	1 822 886,61
I. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	206,25
II. Rzeczowe aktywa trwałe	4 888 300,84	3 426 486,11	68 147,13
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	1 382 520,23
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	28 243,00	0,00	372 013,00
B. AKTYWA OBROTOWE	24 071 498,08	21 441 888,77	26 897 544,41
I. Zapasy	15 862 934,16	17 636 362,23	21 809 376,98
II. Należności krótkoterminowe	547 049,61	386 612,56	3 100 250,21
III. Inwestycje krótkoterminowe	7 635 318,02	3 407 403,86	1 960 655,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	26 196,29	11 510,12	27 262,22
AKTYWA RAZEM :	28 988 041,92	24 868 374,88	28 720 431,02

Bilans - Pasywa	30-09-2014	31-12-2013	30-09-2013
A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	18 959 165,01	18 137 973,56	16 693 403,96
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	2 336 312,00	2 336 312,00	2 336 312,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0,00	0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
IV. Kapitał (fundusz) zapasowy	13 801 661,56	11 909 016,38	15 909 016,38
V. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	2 000 000,00	4 000 000,00	0,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	821 191,45	1 892 645,18	-1 551 924,42
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0,00	-2 000 000,00	0,00
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	10 028 876,91	6 730 401,32	12 027 027,06
I. Rezerwy na zobowiązania	92 031,00	88 564,00	92 195,00
II. Zobowiązania długoterminowe	71 092,26	12 149,58	511 905,08
III. Zobowiązania krótkoterminowe	9 861 237,51	6 629 687,74	11 422 926,98
IV. Rozliczenia międzyokresowe	4 516,14	0,00	0,00
PASYWA RAZEM :	28 988 041,92	24 868 374,88	28 720 431,02

2.2. Rachunek zysków i strat

Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny)	01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2013 - 30.09.2013	01.07.2014 - 30.09.2014	01.07.2013 - 30.09.2013
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW				
I MATERIAŁÓW, w tym:	10 836 394,73	4 221 520,16	151 968,26	3 653 216,56
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	10 836 394,73	4 221 520,16	151 968,26	3 653 216,56
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:	8 565 135,02	2 960 437,37	151 453,85	2 671 851,47
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	8 565 135,02	2 960 437,37	151 453,85	2 671 851,47
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B)	2 271 259,71	1 261 082,79	514,41	981 365,09
D. KOSZTY SPRZEDAŻY	438 126,43	0,00	438 126,43	0,00
E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU	918 065,15	742 455,44	172 877,75	228 714,85
F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E)	915 068,13	518 627,35	-610 489,77	752 650,24
G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	364 462,67	125 999,41	256 741,02	30 491,77
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	364 462,67	125 999,41	256 741,02	30 491,77
H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	164 872,33	2 315 027,40	38 735,80	-48 498,81
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	2 212 593,22	0,00	-75 804,86
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	164 872,33	102 434,18	38 735,80	27 306,05
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H)	1 114 658,47	-1 670 400,64	-392 484,55	831 640,82
J. PRZYCHODY FINANSOWE	64 680,87	117 434,52	33 732,23	109 241,87
I. Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	359,32	0,00	0,00
II. Odsetki	64 680,87	108 378,22	33 732,23	105 544,89
III. Zysk ze zbycia inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	0,00	0,00	0,00	0,00
V. Inne	0,00	8 696,98	0,00	3 696,98
K. KOSZTY FINANSOWE	134 229,89	37 816,30	14 960,02	6 835,93
I. Odsetki	53 791,79	28 238,90	1 060,02	835,93
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	80 438,10	9 577,40	13 900,00	6 000,00
L. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K)	1 045 109,45	-1 590 782,42	-373 712,34	934 046,76
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)	1 045 109,45	-1 590 782,42	-373 712,34	934 046,76
O. PODATEK DOCHODOWY	223 918,00	-38 858,00	-70 922,00	-38 573,00
P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	0,00	0,00	0,00	0,00
N. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P)	821 191,45	-1 551 924,42	-302 790,34	972 619,76

2.3. Zestawienie zmian w kapitale własnym

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym	01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2013 - 30.09.2013	01.07.2014 - 30.09.2014	01.07.2013 - 30.09.2013
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	18 137 973,56	18 245 328,38	19 261 955,35	15 720 784,20
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	18 137 973,56	18 245 328,38	19 261 955,35	15 720 784,20
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	18 959 165,01	16 693 403,96	18 959 165,01	16 693 403,96
III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	18 959 165,01	16 693 403,96	18 959 165,01	16 693 403,96

2.4. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)	01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2013 - 30.09.2013	01.07.2014 - 30.09.2014	01.07.2013 - 30.09.2013
A. PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ				
I. Zysk (strata) netto	821 191,45	-1 551 924,42	-302 790,34	972 619,76
II. Korekty razem	4 839 429,30	934 432,85	564 658,82	-920 591,51
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	5 660 620,75	-617 491,57	261 868,48	52 028,25
B. PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ				
I. Wpływy	0,00	2 169 138,74	0,00	1 230 500,00
II. Wydatki	1 402 535,11	682 012,42	520 474,98	550 430,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-1 402 535,11	1 487 126,32	-520 474,98	680 070,00
C. PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ				
I. Wpływy	0,00	2 033 987,41	0,00	292 707,74
II. Wydatki	30 171,48	1 552 797,43	19 249,24	-75 748,74
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-30 171,48	481 189,98	-19 249,24	368 456,48
D. PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.II±B.III±C.III)	4 227 914,16	1 350 824,73	-277 855,74	1 100 554,73
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH	4 227 914,16	1 350 824,73	-277 855,74	1 100 554,73
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	3 407 403,86	609 830,27	7 913 173,76	860 100,27
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D)	7 635 318,02	1 960 655,00	7 635 318,02	1 960 655,00

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 III 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 użytkowania.

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 III kwartału 2014r. przedstawiają się następująco:

Zysk brutto ze sprzedaży: 2.271.259,71

Zysk ze sprzedaży: 915.068,13

Zysk netto: 821.191,45

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

W III kwartale Spółka uzyskała ostateczną decyzję zatwierdzającą projekt zamienny dla inwestycji w Katowicach przy ulicy Pułaskiego. Projekt obejmuje budowę 9-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego, liczącego 141 mieszkań, z lokalem usługowym w parterze, o łącznej powierzchni

użytkowej około 8 150 m² oraz garażem podziemnym na poziomie parteru i kondygnacji -1, wraz z zagospodarowaniem terenu. Zakończono również prace nad kompletnymi projektami wykonawczymi zamiennymi dla tej inwestycji. Trwały procedury wyboru generalnego wykonawcy w celu kontynuowania prac budowlanych. Ponadto w raportowanym kwartale 2014r. Spółka uzyskała ostateczną decyzję pozwolenia na budowę inwestycji przy ul. Siedleckiej 60 w Warszawie. Trwały również prace na warszawskich budowach przy ulicy Morgowej, Zana i Nizinnej. Sprawnie przebiegał także proces sprzedaży mieszkań. Spółka zawarła więcej umów przedwstępnych, niż zakładały wstępne plany na ten okres.

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 30.09.2014 r.)

LP	Adres	Opis	Planowany termin zakończenia	Ilość mieszkań	Lokale usługowe
1	Warszawa, ul. Morgowa 1	budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem	III 2015	25	4
2	Warszawa, ul. Zana 14	budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem	III 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 jest w trakcie realizacji i sprzedaży inwestycji. Do końca III kwartału 2014 r. podpisano 21 umów deweloperskich na lokale mieszkalne i 1 umowę na lokal usługowy.

Ad.2 Warszawa, ul. Zana 14

Spółka jest w trakcie realizacji i sprzedaży inwestycji. Do końca III kwartału 2014 r. podpisano 5 umów deweloperskich na lokale mieszkalne.

Ad.3 Warszawa, ul. Nizinna 29

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

Ad.4 Katowice, ul. Pułaskiego

W III kwartale Spółka uzyskała ostateczną decyzję zatwierdzającą projekt zamienny dla inwestycji w Katowicach przy ulicy Pułaskiego. Projekt obejmuje budowę 9-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego, liczącego 141 mieszkań, z lokalem usługowym w parterze, o łącznej powierzchni użytkowej około 8 150 m² oraz garażem podziemnym na poziomie parteru i kondygnacji -1, wraz z zagospodarowaniem terenu. Zakończono również prace nad kompletnymi projektami wykonawczymi zamiennymi dla tej inwestycji. Trwały procedury wyboru generalnego wykonawcy w celu kontynuowania prac budowlanych. Kontynuowany jest proces sprzedaży lokali.

Ad.5 Warszawa, Siedlecka 60

Spółka uzyskała ostateczną decyzję pozwolenia na budowę inwestycji. Trwały zaawansowane prace nad wyborem generalnego wykonawcy. 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 III kwartale 2014r. kontynuowano rozmowy i prace związane z wdrożeniem 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. Na początku 2014r. w Spółce przeprowadzony został audyt wewnętrzny związany z bezpieczeństwem w firmie. Audyt przeprowadziła profesjonalna agencja detektywistyczna wywiadu gospodarczego. Wynikiem audytu jest stworzenie wewnętrznych procedur i polityki bezpieczeństwa. W III kwartale spółka kontynuowała wdrażanie opracowanych w trakcie audytu procedur.

Spółka dalej 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 Piszku, 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.

W zawodach wzięło udział blisko 50 dzieci. Dla każdego uczestnika przygotowane były pakiety startowe sprawiające radość adeptom tenisa (plecak, koszulka, czapeczka, słodycze).

Dodatkowo zwycięzcy otrzymali puchary, medale i dyplomy.

Atmosfera na turnieju była wspaniała, a poziom gry, szczególnie w starszych grupach bardzo wysoki.

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 1,5 etatu.

14.11.2014r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman

Wiceprezes Zarządu – Marcin Mielcarz