



HM Inwest S.A.

RAPORT KWARTALNY

HM INWEST S.A.

ZA II 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 2013 roku Spółka realizując dalsze założenia rozwoju zakupiła kolejną działkę w centrum Katowic, przy ul. Pułaskiego, na której powstanie 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, a także rachunków powierniczych spełniających wymogi Ustawy Deweloperskiej.

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.

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 Ltd | 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 | 30-06-2014 | 31-12-2013 | 30-06-2013 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| A. AKTYWA TRWAŁE | 4 293 151,80 | 3 426 486,11 | 2 462 570,00 |
| I. Wartości niematerialne i prawne | 0,00 | 0,00 | 1 668,75 |
| II. Rzeczowe aktywa trwałe | 4 293 151,80 | 3 426 486,11 | 77 731,87 |
| III. Należności długoterminowe | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| IV. Inwestycje długoterminowe | 0,00 | 0,00 | 1 995 954,38 |
| V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 0,00 | 0,00 | 387 215,00 |
| B. AKTYWA OBROTOWE | 22 472 478,23 | 21 441 888,77 | 24 967 222,70 |
| I. Zapasy | 14 139 767,43 | 17 636 362,23 | 21 513 009,60 |
| II. Należności krótkoterminowe | 358 811,10 | 386 612,56 | 2 529 545,49 |
| III. Inwestycje krótkoterminowe | 7 913 173,76 | 3 407 403,86 | 860 100,27 |
| IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 60 725,94 | 11 510,12 | 64 567,34 |
| AKTYWA RAZEM : | 26 765 630,03 | 24 868 374,88 | 27 429 792,70 |

| Bilans - Pasywa | 30-06-2014 | 31-12-2013 | 30-06-2013 |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY | 19 261 955,35 | 18 137 973,56 | 15 720 784,20 |
| 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 | 1 123 981,79 | 1 892 645,18 | -2 524 544,18 |
| IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego | 0,00 | -2 000 000,00 | 0,00 |
| B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA | 7 503 674,68 | 6 730 401,32 | 11 709 008,50 |
| I. Rezerwy na zobowiązania | 90 668,00 | 88 564,00 | 102 108,00 |
| II. Zobowiązania długoterminowe | 0,00 | 12 149,58 | 540 678,29 |
| III. Zobowiązania krótkoterminowe | 7 413 006,68 | 6 629 687,74 | 11 037 350,21 |
| IV. Rozliczenia międzyokresowe | 0,00 | 0,00 | 28 872,00 |
| PASYWA RAZEM : | 26 765 630,03 | 24 868 374,88 | 27 429 792,70 |

2.2. Rachunek zysków i strat

| Rachunek zysków i strat (wariant kalkulacyjny) | 01.01.2014 - 30.06.2014 | 01.01.2013 - 30.06.2013 | 01.04.2014 - 30.06.2014 | 01.04.2013 - 30.06.2013 |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW | | | | |
| I MATERIAŁÓW, w tym: | 10 684 426,47 | 568 303,60 | 5 943 610,18 | 316 481,02 |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów | 10 684 426,47 | 568 303,60 | 5 943 610,18 | 316 481,02 |
| 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: | 8 413 681,17 | 288 585,90 | 4 486 797,82 | 237 594,96 |
| I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów | 8 413 681,17 | 288 585,90 | 4 486 797,82 | 237 594,96 |
| II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| C. ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY (A-B) | 2 270 745,30 | 279 717,70 | 1 456 812,36 | 78 886,06 |
| D. KOSZTY SPRZEDAŻY | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| E. KOSZTY OGÓLNEGO ZARZĄDU | 745 187,40 | 513 740,59 | 343 604,82 | 235 628,34 |
| F. ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (C-D-E) | 1 525 557,90 | -234 022,89 | 1 113 207,54 | -156 742,28 |
| G. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE | 107 721,65 | 95 507,64 | 28 127,56 | 21 935,89 |
| 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 | 107 721,65 | 95 507,64 | 28 127,56 | 21 935,89 |
| H. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE | 126 136,53 | 2 363 526,21 | 26 191,87 | 2 315 684,04 |
| I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | 0,00 | 2 288 398,08 | 0,00 | 2 288 398,08 |
| II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| III. Inne koszty operacyjne | 126 136,53 | 75 128,13 | 26 191,87 | 27 285,96 |
| I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (F+G-H) | 1 507 143,02 | -2 502 041,46 | 1 115 143,23 | -2 450 490,43 |
| J. PRZYCHODY FINANSOWE | 30 948,64 | 8 192,65 | 21 804,08 | 5 447,45 |
| I. Dywidendy i udziały w zyskach | 0,00 | 359,32 | 0,00 | 0,00 |
| II. Odsetki | 30 948,64 | 2 833,33 | 21 804,08 | 447,45 |
| 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 | 5 000,00 | 0,00 | 5 000,00 |
| K. KOSZTY FINANSOWE | 119 269,87 | 30 980,37 | 10 656,85 | 22 956,79 |
| I. Odsetki | 52 731,77 | 27 402,97 | 456,85 | 19 379,39 |
| 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 | 66 538,10 | 3 577,40 | 10 200,00 | 3 577,40 |
| L. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (I+J-K) | 1 418 821,79 | -2 524 829,18 | 1 126 290,46 | -2 467 999,77 |
| 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) | 1 418 821,79 | -2 524 829,18 | 1 126 290,46 | -2 467 999,77 |
| O. PODATEK DOCHODOWY | 294 840,00 | -285,00 | 214 252,00 | -285,00 |
| P. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| N. ZYSK (STRATA) NETTO (N-O-P) | 1 123 981,79 | -2 524 544,18 | 912 038,46 | -2 467 714,77 |

2.3. Zestawienie zmian w kapitale własnym

| Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym | 01.01.2014 - 30.06.2014 | 01.01.2013 - 30.06.2013 | 01.04.2014 - 30.06.2014 | 01.04.2013 - 30.06.2013 |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO) | 18 137 973,56 | 18 245 328,38 | 18 349 916,89 | 18 188 498,97 |
| I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach | 18 137 973,56 | 18 245 328,38 | 18 349 916,89 | 18 188 498,97 |
| II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ) | 19 261 955,35 | 15 720 784,20 | 19 261 955,35 | 15 720 784,20 |
| III. Kapitał (fundusz) własny po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | 19 261 955,35 | 15 720 784,20 | 19 261 955,35 | 15 720 784,20 |

2.4. Rachunek przepływów pieniężnych

| Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) | 01.01.2014 - 30.06.2014 | 01.01.2013 - 30.06.2013 | 01.04.2014 - 30.06.2014 | 01.04.2013 - 30.06.2013 |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| A. PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | | | | |
| I. Zysk (strata) netto | 1 123 981,79 | -2 524 544,18 | 912 038,46 | -2 467 714,77 |
| II. Korekty razem | 4 274 770,48 | 1 855 024,36 | 6 014 758,19 | 925 555,86 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II) | 5 398 752,27 | -669 519,82 | 6 926 796,65 | -1 542 158,91 |
| B. PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ | | | | |
| I. Wpływy | 0,00 | 938 638,74 | 0,00 | 938 279,42 |
| II. Wydatki | 882 060,13 | 131 582,42 | 20 413,40 | 106 387,30 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II) | -882 060,13 | 807 056,32 | -20 413,40 | 831 892,12 |
| C. PRZEŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ | | | | |
| I. Wpływy | 0,00 | 1 741 279,67 | 0,00 | 823 444,86 |
| II. Wydatki | 10 922,24 | 1 628 546,17 | 4 474,50 | -360 454,20 |
| III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II) | -10 922,24 | 112 733,50 | -4 474,50 | 1 183 899,06 |
| D. PRZEŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM (A.II±B.III±C.III) | 4 505 769,90 | 250 270,00 | 6 901 908,75 | 473 632,27 |
| E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH | 4 505 769,90 | 250 270,00 | 6 901 908,75 | 473 632,27 |
| F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU | 3 407 403,86 | 609 830,27 | 1 011 265,01 | 386 468,00 |
| G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F±D) | 7 913 173,76 | 860 100,27 | 7 913 173,76 | 860 100,27 |

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 II kwartał 2014 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 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. Odroczonego 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 wariacie 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 II kwartału 2014r. przedstawiają się następująco:

Zysk brutto ze sprzedaży: 2.270.745,30

Zysk ze sprzedaży: 1.525.557,90

Zysk netto: 1.123.981,79

W raportowanym kwartale Spółka zakończyła sprzedaż inwestycji przy ul. Opolskiej w Katowicach. Podpisano ostatecznie akty notarialne przenoszące własności lokali biurowych i usługowych. Sprzedaż ta miała wpływ na osiągnięty w raportowanym kwartale zysk.

Na początku 2014r. Spółka sfinalizowała zakup działki inwestycyjnej w Katowicach przy ulicy Pułaskiego. W II kwartale 2014r. trwały prace nad projektem zamiennym. Rozpoczęcie prac budowlanych i sprzedaży mieszkań planowane jest na IV kwartał 2014r. Inwestycja przy ulicy Pułaskiego to budynek wielorodzinny z usługami o łącznej powierzchni użytkowej ponad 8000 m.kw. i 141 mieszkaniach.

W II kwartale 2014r. trwały prace budowlane na naszych warszawskich budowach przy ulicy Morgowej, Zana i Nizinnej. Bardzo dobrze przebiegał także proces sprzedaży mieszkań. Spółka ma obecnie więcej podpisanych umów przedwstępnych, niż zakładały wstępne plany na ten okres.

Zgodnie z planem 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 30.06.2014 r.)

| LP | Adres | Opis | Planowane koszty netto | Planowane przychody netto | Dotychczas poniesione koszty | Planowany termin zakończenia | Ilość mieszkań | Lokale usługowe |
|----|-------------------------------|---|------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------|-----------------|
| 1 | Warszawa, ul. Morgowa 1 | budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem | 10 200 000,00 zł | 13 500 000,00 zł | 6 409 973,20 zł | III 2015 | 25 | 4 |
| 2 | Warszawa, Zana 14 | budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem | 2 450 000 zł | 2 900 000 zł | 1 136 643,84 zł | III 2015 | 8 | 0 |
| 3 | Warszawa, Nizinna 29 | budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem | 3 850 000,00 zł | 4 600 000,00 zł | 1 985 813,18 zł | VI 2015 | 13 | 0 |
| 4 | Katowice, Pułaskiego | budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem | 33 000 000,00 zł | 45 000 000,00 zł | 3 406 293,46 zł | VI 2017 | 141 | ok. 500 m.kw. |
| 5 | Warszawa, Siedlecka 60 | budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem | 7 000 000,00 zł | 9 500 000,00 zł | 1 182 396,60 zł | XII 2016 | 31 | 0 |

Ad. 1 Morgowa 1

Spółka jest w trakcie realizacji i sprzedaży inwestycji. Do końca II kwartału 2014 r. podpisano 17 umów deweloperskich na lokale mieszkalne i 1 umowę na lokal usługowy. Zweryfikowano planowane koszty i przychody oraz terminy realizacji inwestycji. W tabeli zaktualizowano dotychczas poniesione koszty na dzień 30.06.2014r.

Ad.2 Warszawa, ul. Zana 14

Spółka jest w trakcie realizacji i sprzedaży inwestycji. Do końca II kwartału 2014 r. podpisano 4 umowy deweloperskie na lokale mieszkalne. Zweryfikowano planowane koszty i przychody z inwestycji. W tabeli zaktualizowano dotychczas poniesione koszty na dzień 30.06.2014 r.

Ad.3 Warszawa, ul. Nizinna 29

Spółka jest w trakcie realizacji i sprzedaży inwestycji. Do końca II kwartału 2014 r. podpisano 6 umów deweloperskich na lokale mieszkalne. W tabeli zaktualizowano dotychczas poniesione koszty na dzień 30.06.2014 r.

Ad.4 Katowice, ul. Pułaskiego

Na początku roku Spółka sfinalizowała zakup działki inwestycyjnej. W II kwartale 2014r. trwały prace nad projektem zamiennym. Rozpoczęcie prac budowlanych i sprzedaży mieszkań planowane jest na IV kwartał 2014r.

Ad.5 Warszawa, Siedlecka 60

Spółka uzyskała ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę inwestycji. Rozpoczęcie budowy i sprzedaży mieszkań zaplanowano na IV kwartał 2014r.

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 II 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, utrzymanie 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 II 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 na 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.

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.

11.08.2014r.

Prezes Zarządu – Piotr Hofman

Wiceprezes Zarządu – Marcin Mielcarz