

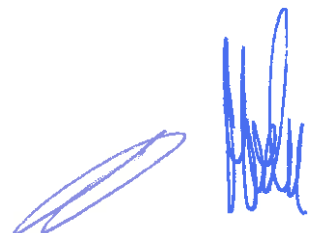
**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI HM INWEST S.A. (dalej „Spółka”)  
ZA OKRES 01.01.2016 DO 31.12.2016**

**DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI:**

Spółka jest aktywnie działającą od 2004 roku firmą deweloperską na rynku warszawskim i ogólnopolskim. Spółka realizuje inwestycje deweloperskie polegające na budowie budynków mieszkalnych, wielorodzinnych i mieszkalno-usługowych oraz sprzedaży mieszkań. Inwestycje powstają na terenach atrakcyjnie położonych, dobrze skomunikowanych z doskonale rozwiniętą miejską infrastrukturą i zapleczem handlowo-usługowym. Projekty Spółki charakteryzuje nowoczesne budownictwo, wysokie walory funkcjonalne i estetyczne mieszkań jak również szeroki wybór metraży i rozkładów mieszkań w każdej z inwestycji. Działania Spółki realizowane są przede wszystkim na rynku warszawskim oraz na terenie województwa śląskiego. Siedziba i główne biuro handlowe Spółki znajdują się w Warszawie przy ul. Solec 22. Spółka posiada dodatkowo drugie biuro handlowe w pobliżu realizowanych inwestycji na terenie Pragi Południe w Warszawie przy ul. Szaserów 119.

**NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W 2016 roku:**

- Spółka z powodzeniem zakończyła realizację i oddała do użytkowania 3 inwestycje deweloperskie przy ulicy Siedleckiej 60 i ulicy Kordeckiego 45 w Warszawie oraz ulicy Pułaskiego w Katowicach
- Spółka odnotowała bardzo dobre wyniki przedsprzedaży w inwestycjach deweloperskich przy ulicy Garibaldiego 5 i ulicy Kałuszyńskiej w Warszawie
- Spółka rozpoczęła budowę nowych projektów deweloperskich i sprzedaży w nich mieszkań, w tym cieszącą się dużym zainteresowaniem wśród Klientów inwestycją Anin Park przy ulicy Pożaryskiego 71 w Warszawie,
- Spółka zakupiła nowe nieruchomości pod inwestycje deweloperskiej w tym działkę w dzielnicy Wilanów w Warszawie przy ul. Augustówka, na której powstaną dwa budynki mieszkalno - usługowe (152 lokale mieszkalne oraz kilkaset metrów powierzchni usług)
- Spółka zakończyła prace nad Strategią Odpowiedzialności Społecznej (CSR), które zostały zwieńczone podjętą już w 2017 roku Uchwałą Zarządu w zakresie jej wdrożenia. Cele ujęte w strategii będą realizowane w 2017 i 2018 roku.
- Za działalność w 2016 roku Spółka została z początkiem roku 2017 uhonorowana prestiżową złotą Statuetką Lidera Polskiego Biznesu przyznaną przez Business Centre Club
- W 2016 roku zgodnie z decyzją Zarządu Spółki nastąpiła zmiana adresu siedziby firmy z ulicy Wąchockiej 3/1 na ul. Solec 22 w Warszawie.



**W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania wchodzi:**

(z dniem 01.02.2017 r. dotychczasowy członek Pan Szymon Murawski złożył rezygnację z funkcji Członka Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza uchwałą dnia 01.02.2017 dokooptowała do składu rady Nadzorczej Pana Huberta Maciąga):

- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady
- Urszula Hofman – Członek Rady
- Leszek Hofman – Członek Rady
- Hubert Maciąg – Członek Rady
- Mikołaj Mielcarz – Członek Rady

**W chwili obecnej w skład Zarządu wchodzi:**

- Piotr Hofman jako Prezes Zarządu
- Marcin Mielcarz jako Wiceprezes Zarządu

**PODZIAŁ PRACY W ZARZĄDZIE:**

Prezes Zarządu sprawuje nadzór nad działalnością spółki. Odpowiedzialny jest w szczególności za:

- reprezentowanie interesów Spółki w ciągu całego procesu inwestycyjnego,
- nadzór i koordynacja bieżącej działalności statutowej Spółki,
- współpraca z bankami w zakresie pozyskiwania kredytów,
- nadzór nad obsługą firmy w ramach notowania akcji Spółki na rynku New Connect prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,
- współpraca z Autoryzowanym Doradcą w ramach obecności Spółki jako Emitenta na rynku New Connect prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,
- nadzór i koordynację nad przygotowaniem materiałów oraz nad przeprowadzaniem postępowań przetargowych na wykonanie robót budowlanych,
- koordynację procesu budowlanego, w tym kontakty z wykonawcami robót oraz nadzór nad koordynacją prac budowlanych,

Wiceprezes Zarządu odpowiedzialny jest w szczególności za:

- reprezentowanie interesów Spółki w ciągu całego procesu inwestycyjnego,
- nadzór i koordynacja bieżącej działalności statutowej Spółki,
- współpraca z bankami w zakresie prowadzonych rachunków powierniczych,
- nadzór i kontrolę nad prowadzeniem działalności marketingowej i reklamowej spółki,
- nadzór i kontrolę nad prowadzeniem działalności sprzedaży mieszkań w poszczególnych inwestycjach
- konsultacje w zakresie przygotowywanych projektów inwestycji oraz zawieranych Umów z Wykonawcami.



Do kompetencji Zarządu nie należą konsultacje na rzecz Spółki dotyczące zakupu/sprzedaży nowych nieruchomości/inwestycji oraz konsultacje i prowadzenie i sprzedaży mieszkań w inwestycjach Spółki. Te czynności zlecane są zewnętrznym podmiotom lub/i wykonywane są na podstawie odrębnych umów.


## **OPIS ZDARZEŃ ISTOTNIE WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI**

### W 2016 r. Spółka ukończyła budowę i oddała do użytkowania:

- budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym przy ul. Siedleckiej 60 w Warszawie, w którym powstało 30 lokali mieszkalnych,
- budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym przy ul. Kordeckiego 45 w Warszawie, w którym powstało 16 lokali mieszkalnych i jeden lokal usługowy,
- budynek mieszkalny w Katowicach przy ul. Pułaskiego. Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym i usługami w parterze. Nowoczesny budynek z pełną infrastrukturą, w którym powstało 146 lokali mieszkalnych. W zakresie tej inwestycji:
  - w grudniu 2016 roku Spółka podpisała Umowę sprzedaży z FSMNW Katowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością dotyczącą zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynku oraz innych obiektów budowlanych znajdujących się na tej nieruchomości
  - w styczniu 2017r. Spółka otrzymała część środków z FSMNW Katowice spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na poczet zapłaty za stan deweloperski inwestycji przy ul. Pułaskiego, które zostały przeznaczone na całkowitą spłatę kredytu zaciągniętego na realizację tej inwestycji.

### W 2016 r. Spółka prowadziła następujące budowy:

- budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem w parterze przy ul. Tarnobrzeskiej 3 w Warszawie, w którym powstało 8 lokali mieszkalnych,
- budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym i usługami w parterze przy ul. Garibaldiiego 5 w Warszawie, w którym powstanie 27 lokali mieszkalnych i 2 lokale usługowe,
- budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym i usługami w parterze przy ul. Kałuszyńskiej w Warszawie, w którym powstanie 24 lokali mieszkalnych i 1 lokal usługowy,
- budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym i lokalami usługowymi przy ul. Terespolskiej w Warszawie, w którym powstanie 35 lokali mieszkalnych oraz kilkanaście lokali usługowych i biurowych,
- budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym przy ul. Pożaryskiego 71 w Warszawie, w którym powstanie 52 lokale mieszkalne,



#### W 2016 roku Spółka zakupiła dwie nieruchomości w Warszawie:

- w Warszawie w dzielnicy Wilanów przy ul. Augustówka, na której powstaną dwa budynki mieszkalno - usługowe (152 lokale mieszkalne oraz kilkaset metrów powierzchni usług). Rozpoczęcie budowy i sprzedaży zaplanowano na III kwartał 2017r. W zakresie tej inwestycji:
  - w dniu 24.01.2017r. zgodnie z uchwałą 1/1/24/2017 Zarząd Spółki postanowił wyemitować 100.000 tys. obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą B niemającej formy dokumenty o wartości nominalnej 100 zł każda i łącznej wartości 10.000.000,00 zł. Środki z emisji obligacji wpłynęły do Spółki w dniu 25.01.2017r. i zostały przeznaczone na zapłatę za zakup nieruchomości przy ul. Augustówka w Warszawie.
- w Warszawie w dzielnicy Wawer przy ul. ul. Pożaryskiego 71, na której powstaje budynek mieszkalny, wielorodzinny (52 lokale mieszkalne), w zakresie której:
  - w czerwcu 2016 roku Spółka podpisała umowę z generalnym wykonawcą firmą Usługi Ogólnobudowlane Ryszard Smreczek. Umowa obejmuje kompleksową realizację inwestycji.
  - w sierpniu 2016 roku Spółka rozpoczęła sprzedaż mieszkań w inwestycji
  - w październiku 2016 roku Spółka podpisano umowę kredytową z Millennium Bank S.A. na finansowanie realizacji inwestycji

**Osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju - nie wystąpiły w Spółce.**

#### **INFORMACJE DOTYCZĄCE ZAANGAŻOWANIA PROSPOŁECZNEGO I CHARYTATYWNEGO**

Wierzymy, że rozwój firmy powinien być zrównoważony i nie odbywać się kosztem innych grup czy społeczności. Odpowiedzialność społeczna biznesu to idea, którą chcemy na stałe wpisać w strategię rozwoju spółki. Jako deweloper jesteśmy szczególnie związani ze społecznościami lokalnymi na obszarach, na których realizujemy inwestycje, dlatego do tej właśnie grupy kierujemy większość naszych działań prospołecznych. Chcemy, aby nasza rola nie kończyła się na tworzeniu mieszkań – przestrzeni życiowej. Naszą ambicją jest również inwestowanie w przestrzeń wspólną i zaangażowanie w sprawy ważne dla okolicznych mieszkańców.

W 2016 roku Spółka przeprowadziła szereg warsztatów i dyskusji wśród pracowników i współpracowników nad wprowadzeniem kompleksowej Strategii Odpowiedzialności Społecznej (CSR), które zostały zwieńczone podjętą już w 2017 roku Uchwałą Zarządu w zakresie jej wdrożenia. Podjęte działania ujęte zostały w trzech istotnych obszarach: czego wymagamy od siebie, jak wpływamy na nasze otoczenie oraz jak dbamy o klientów, którzy są jedną z najważniejszych grup interesariuszy spółki. Cele ujęte w strategii będą realizowane w 2017 i 2018 roku. Mają wzmocnić całość działań firmy tak aby jej wpływ na otoczenie społeczne i środowiskowe stawał się coraz bardziej odpowiedzialny, transparentny i odpowiadał na potrzeby wszystkich grup interesariuszy firmy. W ramach tworzenia strategii odpowiedzialności społecznej Spółka wypracowała kanon wartości oraz priorytety rozwoju spółki w

oparciu o ideę odpowiedzialności społecznej i konkretne cele do zrealizowania w ciągu najbliższych dwóch lat.

Najistotniejsze przedsięwzięcia społeczne i charytatywne w 2016 roku:

#### PROGRAM STYPENDIALNY GRUPY INWEST

Prowadzimy Program Stypendialny skierowany do zdolnej i aktywnej młodzieży na warszawskiej Pradze Południe. W 2016 roku odbyły się dwie edycje Programu i przyznaliśmy osiem stypendiów. Nasi stypendyści to osoby, które angażują się w przedsięwzięcia kulturalne, naukowe, sportowe lub społeczne, stawiają sobie ambitne cele oraz angażują się na rzecz innych. Poprzez stypendia chcemy nagrodzić i wyróżnić te osoby, które wymagają od siebie więcej, realizują swoje pasję i już teraz osiągają pierwsze sukcesy. Misją Programu Stypendialnego Grupy Inwest jest jednak nie tylko wsparcie kilku zdolnych osób, ale promowanie wśród młodzieży idei zaangażowania społecznego i pracy nad sobą. Program ma wymiar lokalny, prowadzony jest we współpracy z trzema publicznymi gimnazjami. Skupiamy się na młodzieży gimnazjalnej, gdyż jest to ostatni etap obowiązkowej edukacji, po którym młodzież podejmuje kluczowe decyzje dotyczące dalszego kształcenia. Jednocześnie jest to okres, w którym uczeń zaczyna lepiej rozumieć, co go interesuje, jest bardziej samodzielny i odpowiedzialny za swój rozwój. Często okres gimnazjum ma decydujący wpływ na przyszłość młodzieży. Dlatego właśnie na tym etapie wsparcie i dodatkowa motywacja mają szczególne znaczenie. Osoby ubiegające się o stypendium składają wnioski, do których dołączają dokumenty potwierdzające ich zaangażowanie i osiągnięcia, a następnie komisje stypendialne powołane z przedstawicieli szkół i Grupy Inwest wyłaniają najlepszych uczniów. Aby zachować obiektywność opieramy się na jasno określonych kryteriach ujętych w regulaminie. Program stypendialny cieszy się dużym zainteresowaniem, a z dyrekcjami szkół udało nam się nawiązać bardzo dobre, partnerskie relacje. Cieszy nas tak owocna współpraca, która pokazuje, że nasz Program Stypendialny jest ważny i potrzebny w społecznościach lokalnych. Więcej o Programie można znaleźć na naszej stronie [www: http://www.grupainwest.pl/program-stypendialny](http://www.grupainwest.pl/program-stypendialny)

#### PIKNIK RODZINNY NA GROCHOWIE

Piknik sąsiedzki na Warszawskim Grochowie odbył się w maju 2016 roku. Inicjatorem wydarzenia była spółdzielnia mieszkaniowa "Szaserów". Grupa Inwest zaangażowała się w piknik na zasadach wolontariatu pracowniczego. Przygotowaliśmy kącik zabaw dla najmłodszych, boisko do badmintonu, stanowisko z bańkami mydlanymi i lemoniadą. Była to wspaniała akcja, pozwalająca na zacieśnianie więzi sąsiedzkich i wzajemnego zaufania.

Wsparliśmy również organizację spacerów historyczno-kulturalnych "Butem po Wawie", bieg Skaryszewska 9, oraz przytulisko dla zwierząt w Łomiankach.



**Akcjonariat Spółki – stan na dzień sporządzenia sprawozdania:**

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%

W okresie sprawozdawczym Spółka nie nabywała akcji własnych.

**AKTUALNA SYTUACJA FINANSOWA**Istotne wskaźniki finansowe:

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2016	2015
Rentowność sprzedaży	Wynik na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	Max	15,61%	11,84%
Rentowność netto sprzedaży	Wynik netto/Przychody ze sprzedaży	Max	10,45%	11,48%
Płynność bieżąca	(Zapasy + należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	1,4-2,0	1,32	3,03
Płynność szybka	(Należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	0,8-1,0	0,79	1,26
Pokrycie zobowiązań handlowych należnościami	(Należności z tytułu dostaw i usług/Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	>1,0	2,32	0,13
Finansowanie kapitałem własnym	Kapitał własny/Pasywa ogółem	>30%	16,59%	32,67%
Pokrycie zobowiązań kapitałem własnym	Kapitał własny/Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	>45%	19,89%	48,51%

**Przeciętne zatrudnienie:**

	2016	2015
pracownicy biurowi, umysłowi, kobiety	2,00	2,00
<b>Razem</b>	<b>2,00</b>	<b>2,00</b>

## PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA – ROZWÓJ JEDNOSTKI

Spółka planuje zrealizować w roku 2017 większą ilość metrów kwadratowych powierzchni użytkowej w stosunku do zrealizowanej w roku 2016, zatem przychody i koszty Spółki powinny kształtować się na wyższym poziomie. Planowane jest zakończenie i rozliczenie inwestycji przy ul. Terespolskiej 17, Kałuszyńskiej, Pożaryskiego, Tarnobrzeskiej 3, Garibaldiiego 5 i Kordeckiego 45 w Warszawie. Biorąc pod uwagę powyższe, Spółka przewiduje polepszenie sytuacji finansowej.

Spółka planuje przejście na rynek główny Giełdy Papierów Wartościowych. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom rynku, Spółka planuje zmianę struktury poprzez realizację poszczególnych inwestycji przez spółki celowe, które zostały zawiązane początkiem 2017 roku.

Spółka na bieżąco poszukuje działek w celu przeprowadzenia procesu inwestycyjnego. W związku z rozwojem Spółki, jednostka prowadzi rozmowy oraz analizy licznych działek, których zakup jest planowany na 2017 r.

## INSTRUMENTY FINANSOWE

Z uwagi na niską istotność ryzyk Spółka nie stosuje zaawansowanych instrumentów finansowych zabezpieczających. Poniżej opis poszczególnych ryzyk:

### 1) Ryzyko płynności

Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. W ocenie Zarządu, ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieistotne. Poziom kapitału stałego Spółki w stosunku do kapitałów łącznych świadczy o wysokim stopniu stabilności źródeł finansowania.

### 2) Ryzyko kredytowe


Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko niewywiązania się przez wierzycieli ze swoich zobowiązań i tym samym spowodowanie strat dla Spółki. Z uwagi na charakter prowadzonej działalności (zgodnie z umowami rozliczanie wierzycieli w transzach w trakcie prowadzenia inwestycji deweloperskich), Zarząd ocenia ryzyko kredytowe jako nieistotne.

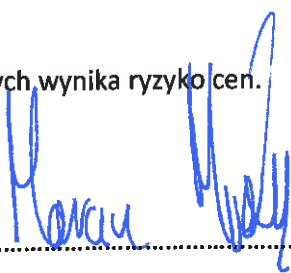
### 3) Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na nieistotne ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na niewielkie zaangażowanie w transakcje walutowe i ponoszenie większości kosztów działalności w walucie krajowej. Ponadto Spółka nie posiadała kredytów ani pożyczek w walucie obcej, w związku z czym ekspozycja na ryzyko związane z walutami nie była istotna.

### 4) Ryzyko zmiany cen

Zgodnie z przyjętą strategią biznesową Spółka nie posiada ekspozycji, z których wynika ryzyko cen.

  
.....  
Prezes Zarządu – Piotr Hofman

  
.....  
Wiceprezes Zarządu – Marcin Mielcarz