

Warszawa, dnia 04.03.2015 r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI HM INWEST S.A.**  
**(dalej „Spółka”)**  
**ZA OKRES 01.01.2014 DO 31.12.2014**

**NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W HISTORII SPÓŁKI**

Spółka została utworzona Umową spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – Akt Notarialny Rep. A Nr 1303/2004 z dnia 20 maja 2004 roku w Kancelarii Notarialnej przy ul. Warszawskiej 67 w Łomiankach, przed notariusz Irminą Talacha. Spółka została zawiązana na czas nieokreślony.

Dnia 27 kwietnia 2011 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki z 500 000 (pięćset tysięcy) złotych do kwoty 2 336 312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) złotych, czyli o łączną kwotę 1 836 312 (milion osiemset trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście złotych);

W dniu 11 października 2011 r. Zarząd HM Inwest Sp. z o.o. uchwałę nr 1 przyjął do realizacji Plan Przekształcenia HM Inwest Sp. z o.o. („Spółka Przekształcana”) w HM Inwest S.A. („Spółka Przekształcona”).

Dnia 9 lutego 2012 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki podjęło uchwałę w sprawie przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (Sp. z o.o.) w spółkę akcyjną (S.A.). Kapitał zakładowy Spółki określono w wysokości 2 336 312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) złotych i podzielono na 2 336 312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda. Wszystkie 2 336 312 (dwa miliony trzysta trzydzieści sześć tysięcy trzysta dwanaście) akcji zwykłych na okaziciela serii A zostały objęte przez dotychczasowych wspólników Spółki. W dniu 14 marca 2012 roku sąd rejestrowy dokonał rejestracji HM Inwest S.A.

Dnia 30 marca 2012 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie zmiany statutu Spółki w zakresie reprezentacji (uprawnionym do reprezentacji jest każdy członek Zarządu samodzielnie).

Dnia 10 lipca 2012 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie zmiany statutu Spółki w związku z planowanym wprowadzeniem 25%

akcji spółki do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Dnia 5 grudnia 2012 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie HM Inwest S.A. Uchwałą nr 3 warunkowo powołało do Rady Nadzorczej Spółki Pana Mikołaja Mielcarza.

Dnia 5 grudnia 2012 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie HM Inwest S.A. uchwałą nr 4 warunkowo powołało do Rady Nadzorczej Spółki Pana Szymona Murawskiego.

Dnia 26 kwietnia 2013 r. Uchwałą Nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitent odwołał z Rady Nadzorczej pana Rafała Cubrzyńskiego i powołał pana Leszka Hofmana.

Dnia 7 listopada 2013 r. akcje Spółki zadebiutowały na rynku NewConnect (do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu wprowadzono 25% akcji spółki).

## **DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI:**

Spółka powstała w 2004 r. (jako HM Inwest Sp. z o.o.) i jest aktywnie działającą firmą deweloperską na rynku warszawskim i ogólnopolskim. Spółka realizuje inwestycje budowlane począwszy od znalezienia lokalizacji, poprzez zakup i uzbrojenie terenu, prace projektowe, budowę i sprzedaż mieszkań. HM Inwest S.A. koncentruje się na realizacji inwestycji budownictwa mieszkalnego wielorodzinnego i mieszkalno – usługowego, realizowanego na atrakcyjnie położonych działkach. Projekty Spółki charakteryzuje nowoczesne budownictwo, zapewniające wysoką jakość i komfort mieszkań. Mowa tu o realizacjach w zakresie: robót budowlano-montażowych wraz z kompleksową obsługą robót wykończeniowych, prowadzeniu zastępstwa inwestycyjnego wraz z projektowaniem i nadzorami inwestorskimi oraz realizacjami własnych inwestycji w ramach działań dewelopersko – budowlanych.

Działania Spółki realizowane są przede wszystkim na rynku warszawskim oraz na terenie województwa śląskiego. Siedziba i jednocześnie biuro handlowe Spółki znajdują się w Warszawie przy ul. Wąchockiej 3 lok. 1. Kolejne biuro handlowe znajduje się w Katowicach przy ul. Sobieskiego 27.



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

- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady
- Urszula Hofman – Członek Rady
- Leszek Hofman – Członek Rady
- Szymon Murawski – 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:**

- nadzór i koordynację nad przygotowaniem materiałów oraz nad przeprowadzaniem postępowań przetargowych na wykonanie zasadniczych robót,
- kontakty z wykonawcami robót,
- nadzór nad koordynacją robót budowlanych,
- reprezentowanie interesów Spółki w ciągu całego procesu inwestycyjnego,
- koordynację procesu budowlanego i 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,
- działania zmierzające do pozyskania kapitału na rzecz spółki.



**Wiceprezes Zarządu odpowiedzialny jest w szczególności za:**

- nadzór i kontrolę nad ewidencją rozliczeń z wykonawcami robót oraz dostawcami materiałów,
- nadzór i kontrolę nad ewidencją rozliczeń z kontrahentami, kontakty z bankami,
- nadzór i kontrolę nad prowadzeniem działalności marketingowej i reklamowej spółki,
- doradztwo w zakresie prowadzonych robót budowlanych,
- ogólny nadzór nad opracowywaniem projektu budowlanego i wykonawczego oraz późniejszym wykonawstwem robót budowlanych.

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 WPLYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI**

W 2014 r. Spółka ukończyła budowę i oddała do użytkowania budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Morgowej 1 w Warszawie. Spółka także zakończyła proces inwestycyjny w zakresie budynku przy ul. Opolskiej w Katowicach – sprzedano ostatecznie mieszkania oraz wszystkie lokale usługowe i biurowe.

W 2014 r. Spółka prowadziła następujące budowy

- budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym przy ul. Zana 14 w Warszawie (planowana data oddania budynku do użytkowania: 2015 r.),
- budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym przy ul. Siedleckiej 60 w Warszawie (planowana data oddania budynku do użytkowania: 2016 r.),
- budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Nizinnej 29 w Warszawie (planowana data oddania budynku do użytkowania: 2015 r.),



Na początku 2014r. Spółka sfinalizowała zakup działki inwestycyjnej w Katowicach przy ulicy Pułaskiego. W 2014r. trwały prace nad projektem zamiennym, prowadzono proces wyboru generalnego wykonawcy w celu kontynuowania prac budowlanych. Obecnie Spółka finalizuje proces wyboru generalnego wykonawcy. Zakończenie inwestycji planowane jest na rok 2017. Inwestycja przy ulicy Pułaskiego to budynek wielorodzinny z usługami o łącznej powierzchni użytkowej ponad 8000 m.kw. i 141 mieszkaniach.

## **DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU W OKRESIE ROZLICZENIOWYM:**

Działalność Zarządu polega na nadzorowaniu prac zleconych na podstawie odrębnych umów: podwykonawcom, współpracownikom i innym zewnętrznym podmiotom świadczącym usługi na rzecz Spółki oraz pracownikom Spółki, w tym:

- nadzór nad procesem budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Zana 14 w Warszawie,
- nadzór nad procesem budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Siedleckiej 60 w Warszawie,
- nadzór nad procesem budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Nizinnej 29 w Warszawie,
- nadzór nad procesem budowy i oddaniem do użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Morgowej 1 w Warszawie,
- nadzór nad procesem budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Pułaskiego w Katowicach,
- Nadzór nad przebiegiem zakończenia procesu inwestycyjnego przy ul. Opolskiej w Katowicach
- nadzór nad uzyskiwaniem niezbędnych decyzji, warunków oraz przydziałów mediów do planowanych inwestycji,
- analiza finansowa inwestycji,
- działania zmierzające do pozyskania kapitału na rzecz spółki,
- współpraca z bankami w zakresie finansowania inwestycji,
- badania marketingowe, co do możliwości i cen sprzedaży lokali mieszkalnych,
- nadzór i koordynacja nad prowadzeniem kampanii reklamowych planowanych inwestycji.
- 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.

## **NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA KORPORACYJNE SPÓŁKI W 2014 R. MAJĄCE WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI:**

- Dnia 7 kwietnia 2014 r. uchwałą 16/07/2014 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółka powołała do pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej pana Jarosława Mielcarza.
- Dnia 8 kwietnia 2014 Rada Nadzorcza Spółki odwołała z funkcji Przewodniczącej Rady panią Urszulę Hofman. Uchwałą Rady Nadzorczej funkcję nowego Przewodniczącego Rady objął pan Jarosław Mielcarz.
- W maju 2014 r. Spółka HM Inwest S.A. po raz kolejny otrzymała Certyfikat Rzetelnej Firmy, będący świadectwem wiarygodności, transparentności oraz rzetelności płatniczej firmy.
- Dnia 10 czerwca 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwaliło podwyższenie kapitału zakładowego poprzez emisję nie mniej niż 800.000 i nie więcej niż 1.200.000 nowych akcji serii B o wartości nominalnej 1,00 zł każda. Akcje serii B mają zostać wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu na rynku NewConnect. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwaliło zmiany statutu Spółki w części dotyczącej podwyższenia kapitału zakładowego. Podjęto również decyzję o wydłużeniu okresu kadencji Zarządu i Rady Nadzorczej z 3 do 5 lat.
- Dnia 26 sierpnia 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwaliło zrównanie praw do dywidendy dla nowych akcjonariuszy emitowanych akcji serii B oraz istniejących akcji serii A od dnia 01 stycznia 2014 roku.

Oferta publiczna akcji serii B nie doszła do skutku, gdyż łącznie w transzy indywidualnej i instytucjonalnej nie zostały objęte zapisami i należycie opłacone akcje serii B w liczbie minimum 800.000 sztuk (próg emisji)

## **NAJWAŻNIEJSZE NAGRODY, WYRÓŻNIENIA OSIĄGNIĘTE W 2014 R.:**

- W styczniu 2014 r. Spółka HM Inwest S.A. otrzymała Certyfikat Wiarygodności Biznesowej za wyniki osiągnięte w 2012 r.



- W maju 2014 r. Spółka HM Inwest S.A. po raz kolejny otrzymała Certyfikat Rzetelnej Firmy, będący świadectwem wiarygodności, transparentności oraz rzetelności płatniczej firmy.
- W lipcu 2014 r. Kapituła Programu Najwyższa Jakość Quality International 2014, odbywającego się pod patronatem Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości i Klubu Polskie Forum ISO 9000, przyznała Spółce tytuł Laureata oraz srebrne Godło w kategorii QI Product – za najwyższej jakości: nowoczesny budynek mieszkalny w Katowicach przy ul. Opolskiej.
- W lipcu 2014 roku Spółka HM Inwest S.A. trafiła do grona ZŁOTEJ SIÓDEMKI HANDLOWO-USŁUGOWEJ w kategorii DEWELOPER za ofertę mieszkań na najwyższym poziomie, najlepszą jakość oraz technologię wykonania. Organizatorem konkursu jest TVEXPO.
- W sierpniu 2014 roku Kapituła Certyfikatu Dewelopera przy Polskim Związku Pracodawców Budownictwa przedłużyła Spółce Certyfikat Dewelopera do dnia 21 sierpnia 2016 roku.

### Akcjonariat Spółki – stan na dzień sporządzenia sprawozdania

Lp.	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%

Spółka Timedix LTD w dniu 09.10.2014 r. w wyniku Umowy przeniesienia akcji tytułem aportu, przeniosła na rzecz Spółki Timedix Sp. z o.o. wszystkie posiadane dotychczas 2 201 966 akcji spółki pod firmą HM Inwest Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, przy ul. Wąchockiej 3/1, 03-934 Warszawa, co stanowi 94,25% udziału w kapitale zakładowym HM Inwest S.A. Przed datą w/w zdarzenia Spółka Timedix Sp. z o.o. nie posiadała akcji HM Inwest S.A.

Zatem obecnie:

- spółka Timedix LTD nie posiada akcji ani udziału w kapitale zakładowym HM Inwest S.A.

- spółka Timedix Sp. z o.o. posiada 2 201 966 akcji spółki pod firmą HM Inwest S.A., co stanowi 94,25% udziału w kapitale zakładowym HM Inwest S.A.

## AKTUALNA SYTUACJA FINANSOWA

Istotne wskaźniki finansowe:

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2014	2013
Rentowność sprzedaży	Wynik na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	max	7,87%	18,51%
Rentowność netto sprzedaży	Wynik netto/Przychody ze sprzedaży	max	5,84%	13,97%
Płynność bieżąca	(Zapasy + należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	1,4-2,0	1,98	3,23
Płynność szybka	(Należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	0,8-1,0	0,76	0,57
Pokrycie zobowiązań handlowych należnościami	(Należności z tytułu dostaw i usług/Zobowiązania z tytułu dostaw i usług)	>1,0	0,12	0,94
Finansowanie kapitałem własnym	Kapitał własny/Pasywa ogółem	>30%	55,04%	72,94%
Pokrycie zobowiązań kapitałem własnym	Kapitał własny/Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	>45%	122,41%	269,49%

Przeciętne zatrudnienie:

**2014**

**2013**



PRACOWNICY BIUROWI, UMYSŁOWI,  
KOBIECY

2,00

2,00

**Razem**

**2,00**

**2,00**

## **PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA – ROZWÓJ JEDNOSTKI**

Spółka planuje zrealizować w roku 2015 większą ilość metrów kwadratowych powierzchni użytkowej w stosunku do zrealizowanej w roku 2014, zatem przychody i koszty Spółki powinny kształtować się na wyższym poziomie, planowane jest zakończenie i rozliczenie trzech inwestycji przy ul. Morgowej 1, Nizinnej 29 i Zana 14 w Warszawie.

Biorąc pod uwagę powyższe, Spółka przewiduje polepszenie sytuacji finansowej.

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 2015 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