

Warszawa, dnia 17.03.2016 r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI HM INWEST S.A.
(dalej „Spółka”)
ZA OKRES 01.01.2015 DO 31.12.2015**

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. uchwałą 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).

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.



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. Solec 22.

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 2015 r. Spółka ukończyła budowę i oddała do użytkowania:

- marzec 2015r. budynek mieszkalny, wielorodzinny (8 lokali mieszkalnych) o powierzchni użytkowej 500 m² przy ul. Zana 14 w Warszawie.
- marzec 2015r. budynek mieszkalny, wielorodzinny (13 lokali mieszkalnych) o powierzchni użytkowej 670m² przy ul. Nizinnej 29 w Warszawie
- styczeń 2015r. budynek mieszkalny, wielorodzinny z lokalami usługowymi (4 lokale usługowe, 25 mieszkalnych) o powierzchni użytkowej 2200m² przy ul. Morgowej 1.

W 2015 r. Spółka prowadziła następujące budowy

- budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym przy ul. Kordeckiego 45 w Warszawie (planowana data oddania budynku użytkowania: 2016r.),
- budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym przy ul. Siedleckiej 60 w Warszawie (planowana data oddania budynku do użytkowania: 2016 r.),

W IV kwartale 2015 roku Spółka zakupiła cztery nieruchomości w Warszawie:

- 1) Niezabudowaną nieruchomość przy ul. Garibaldiiego 5 wraz z projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę. Na nieruchomości tej powstanie nowoczesny budynek z 27 mieszkaniami, 2 lokalami usługowymi na parterze oraz garażem podziemnym;
- 2) Niezabudowaną nieruchomość przy ul. Terespolskiej 17 wraz z projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę. Na działce powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny (35 lokali mieszkalnych) wraz z częścią usługowo-biurową oraz garażem podziemnym;
- 3) Niezabudowaną nieruchomość przy ul. Tarnobrzeskiej 3 wraz z projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę. Inwestycja ta zakłada powstanie kameralnego, 8 - lokalowego budynku wielorodzinnego z garażem w parterze;
- 4) Niezabudowaną nieruchomość przy ul. Kałuszyńskiej 1 wraz z projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę. Na działce powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny (24 lokale mieszkalne) z lokalami usługowymi i garażem podziemnym.



Na wszystkich zakupionych nieruchomościach trwały przygotowania do rozpoczęcia procesu budowy. Planowany termin rozpoczęcia prac na wszystkich inwestycjach to I kwartał 2016r.

Trwały również przygotowania do rozpoczęcia procesu sprzedaży w inwestycjach przy ul. Garibaldiiego 5, Tarnobrzeskiej 3 i Kałuszyńskiej 1. Rozpoczęcie sprzedaży zaplanowano na I kwartał 2016r.

W marcu 2015r. Spółka podpisała umowę z generalnym wykonawcą dot. inwestycji w Katowicach przy ulicy Pułaskiego. Umowę o roboty budowlane podpisana z firmą Eiffage Polska Budownictwo obejmując budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową na parterze, z garażem podziemnym, wjazdami oraz infrastrukturą techniczną. W III kwartale 2015 roku podpisano Umowę przedwstępną 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 nieruchomości w Katowicach, przy ul. Pułaskiego.

W grudniu 2015r. podpisano również Umowę przedwstępną sprzedaży z FSMNW Warszawa II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością dotyczącą zbycia nieruchomości wraz z prawem własności budynku oraz innych obiektów budowlanych znajdujących się na nieruchomości w Warszawie przy ul. Terespolskiej 17. Jest to już druga transakcja zawarta z FSMNW w 2015 roku.

Dnia 6 listopada 2015r. Zgodnie z uchwałą 01/06/11/2015 Zarząd Spółki postanowił wyemitować 100.000 tys. obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą A 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 18.11.2015r. Otrzymane środki przeznaczone na rozwój i bieżącą działalność Spółki.

W dniu 05.03.2015r. podpisano Umowę kredytową dotyczącą finansowania inwestycji przy ul. Pułaskiego w Katowicach W dniu 23.07.2015r. został zawarty aneks do w.w. umowy. Aneks dotyczy podwyższenia kwoty kredytu do 27.513.500,00 zł.



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. Kordeckiego 45 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. Pułaskiego w Katowicach,
- nadzór nad przebiegiem procesu inwestycyjnego przy ul. Tarnobrzeszkiej 3 w Warszawie
- nadzór nad przebiegiem procesu inwestycyjnego przy ul. Garibaldiiego 5 w Warszawie
- nadzór nad przebiegiem procesu inwestycyjnego przy ul. Terespolskiej 17 w Warszawie
- 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 2015 R. MAJĄCE WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI:

- Od I kwartału 2015r. Spółka pracuje z wykorzystaniem systemu CRM, który ma wspierać proces sprzedaży, działania marketingowe oraz inne działania związane z obsługą Klienta. Zastosowanie CRM ma przynieść krótszy cykl sprzedaży, ograniczenie kosztów, wpłynąć na sprawozdawczość i szybszy czas realizacji, wzrost sprzedaży i zwiększenie satysfakcji Klienta.
- W roku 2015 Zarząd Spółki postanowił wdrożyć nowy projekt wpisujący się w kanony działalności prospołecznej. Chcąc wesprzeć zdolną i aktywną młodzież na warszawskiej Pradze Południe, wierząc, iż to właśnie edukacja jest motorem wszelkich zmian, a w młodzieży drzemie największy potencjał, Spółka rozpoczęła współpracę z gimnazjami i powołała Program Stypendialny. Program skierowany jest do najzdolniejszych i najaktywniejszych gimnazjalistów. Naszym celem jest inwestowanie w uczniów, którzy już teraz wyróżniają się dobrymi wynikami w nauce oraz ponadprzeciętnym zaangażowaniem społecznym, kulturalnym lub sportowym. Zależy nam nie tylko na pozytywnej motywacji i wsparciu konkretnych osób, ale również na wzmocnieniu idei pracy nad sobą, rozwijania pasji i samokształcenia wśród młodzieży. Uważamy, że w działalności prospołecznej najważniejszą rzeczą jest nauka, edukacja nie tyle czysto szkolna, ale przede wszystkim rozwijająca pasje młodych ludzi. To właśnie pasje kształtować ich będą w przyszłości. Dlatego też inwestujemy w rozwój, możliwość realizowania planów i marzeń młodych ludzi. Pragniemy, aby działalność prospołeczna była zawsze obecna i wpisała się na stałe w kanony działalności Spółki.
- W 2015 roku Zarząd Spółki podjął decyzję o zmianie adresu siedziby firmy z ulicy Wąchockiej 3/1 na ul. Solec 22 w Warszawie. Od dnia 01.03.2016r. siedziba Spółki znajduje się w nowej lokalizacji.

NAJWAŻNIEJSZE NAGRODY, WYRÓŻNIENIA OSIĄGNIĘTE W 2015 R.:

- W styczniu 2015 roku Spółka HM Inwest S.A., należąca do konsorcjum Grupa Inwest otrzymała wyróżnienie w prestiżowym konkursie Lider Polskiego Biznesu, organizowanej przez Business Centre Club.
- W listopadzie 2015 roku Spółka HM INWEST S.A. otrzymała tytuł „Firmy Dobrze Widzianej” przyznawany przez Business Centre Club.



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 Mielczar - 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%

AKTUALNA SYTUACJA FINANSOWA

Istotne wskaźniki finansowe:

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2015	2014
Rentowność sprzedaży	Wynik na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	max	11,84%	7,87%
Rentowność netto sprzedaży	Wynik netto/Przychody ze sprzedaży	max	11,48%	5,84%
Płynność bieżąca	(Zapasy + należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	1,4-2,0	3,03	1,98

Płynność szybka	(Należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	0,8-1,0	1,26	0,76
Pokrycie zobowiązań handlowych należnościami	(Należności z tytułu dostaw i usług/Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	>1,0	0,13	0,12
Finansowanie kapitałem własnym	Kapitał własny/Pasywa ogółem	>30%	32,67%	55,04%
Pokrycie zobowiązań kapitałem własnym	Kapitał własny/Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	>45%	48,51%	122,41%

Przeciętne zatrudnienie:

	2015	2014
PRACOWNICY BIUROWI, UMYSŁOWI, KOBIETY	2,00	2,00
Razem	2,00	2,00

PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA – ROZWÓJ JEDNOSTKI

Spółka planuje zrealizować w roku 2016 większą ilość metrów kwadratowych powierzchni użytkowej w stosunku do zrealizowanej w roku 2015, zatem przychody i koszty Spółki powinny kształtować się na wyższym poziomie, planowane jest zakończenie i rozliczenie dwóch inwestycji przy ul. Siedleckiej 60 i Kordeckiego 45 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 2016 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.

Na ryzyko płynności w 2015 roku wpływają zaciągnięte zobowiązania finansowe z kredytu i wyemitowanych obligacji w celu finansowania inwestycji deweloperskich.

Czynnikami ograniczającymi ryzyko jest:

- Finansowanie inwestycji przedpłatami od inwestorów
- Długoterminowa wymagalność kredytu i obligacji powiązana w istotny sposób z zakończeniem finansowanych inwestycji i uzyskaniem wpłat od inwestora instytucjonalnego pozwalających na spłatę zaciągniętych zobowiązań finansowych.

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

