

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI HM INWEST S.A. (dalej „Spółka”)

ZA OKRES 01.01.2018 DO 31.12.2018

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, małopolskiego i województwa wielkopolskiego. Do stycznia 2019 roku siedziba i główne biuro handlowe Spółki zlokalizowane było w Warszawie przy ul. Solec 22. Natomiast z nowym rokiem 2019 nowa siedziba i biuro mieszczą się w Warszawie, przy ul. Fabrycznej 5. Spółka posiada dodatkowo biura handlowe w pobliżu realizowanych inwestycji w Warszawie przy ul. Kordeckiego 45, przy ul. Augustówka oraz Mehoffera. Nadto Spółka w 2018 roku otworzyła kolejne biuro w Poznaniu, gdzie realizujemy 2 duże inwestycje.

NAJWAŻNIEJSZE WYDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI W 2018 roku:

- Spółka z powodzeniem zakończyła realizację i oddała do użytkowania 2 inwestycje deweloperskie w Warszawie, przy ulicy Domeyki 20, ulicy Pożaryskiego 71.
- Spółka zakupiła nowe nieruchomości pod inwestycje deweloperskiej; w Warszawie przy ul. Mehoffera i ulicy Osieckiej.
- Spółka sprzedała inwestycję z pozwoleniem na budowę budynku usługowo-hotelowego z biurami i garażem podziemnym o powierzchni użytkowej ok. 7500 m² zlokalizowaną w Krakowie, przy ulicy Jana Pawła II 74.
- Za działalność w 2018 roku Spółka została uhonorowana prestiżową nagrodą „Orły Wprost 2018 Przedsiębiorca Roku”
- W dniu 29.01.2018 r. Spółka wyemitowała 36.050 (trzydzieści sześć tysięcy pięćset) obligacji na okaziciela serii C Spółki, o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda. Spółka pozyskała kwotę 35.000.224,00 (trzydzieści pięć milionów dwieście dwadzieścia cztery) złote. Celem emisji obligacji był przedterminowy wykup obligacji serii A i serii B, finansowanie realizacji inwestycji w Krakowie przy ul. Jana Pawła II oraz nabycie nieruchomości pod realizację inwestycji deweloperskich. Obligacje nie zostały wprowadzane do zorganizowanego systemu obrotu. Jako zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom Prezes Zarządu podpisał oświadczenie o poddaniu Spółki rygorowi egzekucji w

trybie art. 777 par. 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 54.075.000,00 oraz ustanowiono na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Jana Pawła II hipotekę umownej łączną do sumy 54.075.000,00 złotych.

Jako zabezpieczenie istniejących i przyszłych wierzytelności pieniężnych przysługujących Obligatariuszom podporządkowano pod spłatę obligacji spłatę kapitału pożyczek udzielonych przez Pana Piotra Hofmana zgodnie z umowami pożyczek z dnia 31.05.2016r. z późniejszymi aneksami. Kwota podporządkowanego kapitału pożyczek wynosi: 6.386.497,92 zł.

W dniu 7.08.2018 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu 6.050 (sześć tysięcy pięćdziesiąt) obligacji na okaziciela serii C Spółki, o łącznej wartości nominalnej 6.050.000,00 (sześć milionów pięćdziesiąt tysięcy) złotych. W tym samym dniu dokonano zmiany Warunków Emisji Obligacji serii C.

W dniu 2.08.2018 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu 15.000 (piętnaście tysięcy) obligacji na okaziciela serii C Spółki, o łącznej wartości nominalnej 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych. W związku z wykupem, Spółka otrzymała oświadczenie o zgodzie na wykreślenie hipoteki na nieruchomościach położonych w Krakowie przy ul. Jana Pawła II ustanowionej, tytułem zabezpieczenia spłaty zobowiązań wynikających z emisji obligacji serii C.

Odsetki od obligacji serii C wypłacane były w lipcu 2018 roku. Obsługa obligacji przebiegała terminowo oraz prawidłowo.

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia sprawozdania wchodzi:

- Jarosław Mielcarz – Przewodniczący Rady
- Edward Chopcian – Członek Rady
- Paula Glaser – Członek Rady
- Waldemar Ołdak – Członek Rady
- Aneta Klimek – Członek Rady

W chwili obecnej w skład Zarządu wchodzi Piotr Hofman jako Prezes Zarządu.

ZAKRES PRACY ZARZĄDU

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,

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 2018 r. Spółka ukończyła budowę i oddała do użytkowania:

- budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym przy ul. Pożaryskiego 71 w Warszawie, w którym powstały 52 lokale mieszkalne,
- budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym przy ul. Domeyki 20 w Warszawie, w którym powstały 23 lokale mieszkalne.

W 2018 r. Spółka prowadziła następujące budowy:

- w Warszawie przy ul. Pożaryskiego 71, na której zrealizowana jest inwestycja budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, w którym powstały 52 lokale mieszkalne,
- w Warszawie przy ul. Domeyki 20, na której zrealizowana jest inwestycja budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, w którym powstały 23 lokale mieszkalne,

W 2018 roku Spółka zakupiła dwie nieruchomości:

- w Warszawie, przy ulicy Osieckiej, na której realizowana jest inwestycja budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi (42 lokale mieszkalne i 2 lokale usługowe). Zakończenie inwestycji planowane jest w lipcu 2020 roku.
- w Warszawie, przy ulicy Mehoffera, na której realizowana jest inwestycja budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi (43 lokale mieszkalne i 2 lokale usługowe). Zakończenie inwestycji planowane jest w czerwcu 2020 roku.

W 2018 roku Spółka sprzedała:

- inwestycję z pozwoleniem na budowę budynku usługowo-hotelowego z biurami i garażem podziemnym o powierzchni użytkowej ok. 7500 m² zlokalizowaną w Krakowie, przy ulicy Jana Pawła II 74.

W 2018 roku Spółka objęła udziały w następujących spółkach:

- HM Factory Sp. z o.o. – 100 % udziałów
- HM Project Sp. z o.o. – 100 % udziałów
- HM Construction Sp. z o.o. – 100 % udziałów

W 2018 roku Spółka sprzedała udziały w spółce:

- HM Factory Sp. z o.o. – 49 % udziałów

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 2017 roku Uchwałą Zarządu, Spółka wdrożyła Strategię Odpowiedzialności Społecznej (CSR). 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 były realizowane 2017 roku i były realizowane 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 2018 roku:

PROGRAM STYPENDIALNY GRUPY INWEST

Prowadzimy Program Stypendialny skierowany do zdolnej i aktywnej młodzieży na warszawskiej Pradze Południe. W 2018 roku odbyły się dwie edycje Programu i przyznaliśmy siedem 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>

Akcjonariat Spółki – stan na dzień sporządzenia sprawozdania:

L.p.	Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów WZA (%)
1	Timedix P.Hofman J.Mielcarz Sp.J.	1 911 466	81,82%	81,82%
2	Piotr Hofman - Członek Zarządu	22 828	0,98%	0,98%
3	Jarosław Mielcarz -Członek Rady Nadzorczej	47 828	2,05%	2,05%
4	Pozostali	354 190	15,16%	15,16%
	Łącznie	2 336 312	100%	100%

W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM SPÓŁKA NABYWAŁA AKCJI WŁASNYCH

AKTUALNA SYTUACJA FINANSOWA

Istotne wskaźniki finansowe:

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2018	2017
Rentowność sprzedaży	Wynik na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	Max	14,22%	13,42%
Rentowność netto sprzedaży	Wynik netto/Przychody ze sprzedaży	Max	6,95%	7,51%

Płynność bieżąca	(Zapasy + należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	1,4-2,0	4,17	1,44
Płynność szybka	(Należności krótkoterminowe + środki pieniężne+ rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	0,8-1,0	1,35	0,42
Pokrycie zobowiązań handlowych należnościami	(Należności z tytułu dostaw i usług/Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	>1,0	0,99	3,53
Finansowanie kapitałem własnym	Kapitał własny/Pasywa ogółem	>30%	51,26%	36,77%
Pokrycie zobowiązań kapitałem własnym	Kapitał własny/Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	>45%	105,15%	58%

Przeciętne zatrudnienie:

	2018	2017	2016
pracownicy biurowi, umysłowi, kobiety	2,00	1,00	2,00
Razem	2,00	1,00	2,00

Sprawozdania finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości .

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę 56 837 465,83 zł.

Na dzień 31.12.2018 roku rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w kwocie 3 071 900,77zł. W 2018 roku Spółka odnotowała 44 230 731,38 zł. przychodów ze sprzedaży towarów i usług.

W 2018 roku spółka finansowała swoją działalność własnymi kapitałami i korzystała z finansowania zewnętrznego. Sytuacja Spółki finansowa jest stabilna. Nie występują opóźnienia w realizacji płatności dla dostawców.

Zarząd na bieżąco monitoruje wszystkie wskaźniki finansowe w celu poprawienia bezpieczeństwa należności i zwiększenia środków finansowych na prowadzenie działalności operacyjnej Spółki.

PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA – ROZWÓJ JEDNOSTKI

Spółka planuje zrealizować w roku 2019 większą ilość metrów kwadratowych powierzchni użytkowej w stosunku do zrealizowanej w roku 2018, zatem przychody i koszty Spółki powinny kształtować się na wyższym poziomie. Planowane jest zakończenie i rozliczenie inwestycji w Warszawie przy ulicy Augustówka. Biorąc pod uwagę powyższe, Spółka przewiduje polepszenie sytuacji finansowej.

Spółka planuje przejście na rynek główny Giełdy Papierów Wartościowych. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom rynku.

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 2019 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 nie wywiązania 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.

W SKŁAD HM INWEST S.A. NIE WCHODZĄ WEWNĘTRZNE JEDNOSTKI ORGANIZACYJNE SPORZADZĄCE SAMODZIELNE SPRAWOZDANIA. SPÓŁKA NIE POSIADA UDZIAŁÓW

.....
Prezes Zarządu – Piotr Hofman