



JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY

HM INWEST S.A.

ZA ROK OBROTOWY 2017



SPIS TREŚCI

- 1. Pismo Zarządu HM Inwest S.A.**
- 2. Wybrane dane finansowe za rok 2017**
- 3. Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2017 – 31.12.2017**
- 4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w roku 2017**
- 5. Sprawozdanie z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego**
- 6. Informacja na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz łącznego wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymanego od Spółki w 2017 roku**
- 7. Oświadczenia Zarządu**
- 8. Informacja o stosowaniu przez Emitenta zasad ładu korporacyjnego**

1. Pismo Zarządu HM Inwest S.A.

Warszawa, 21.03.2018r.

Szanowni Państwo,
Drodzy Akcjonariusze,
Członkowie Rady Nadzorczej,
Pracownicy i Współpracownicy,

W imieniu firmy HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, przedstawiamy Państwu jednostkowy raport roczny za rok 2017.

W zakończonym roku 2017, Spółka, którą mamy zaszczyt zarządzać, osiągnęła zysk netto w wysokości 3.846.732,86 złotych. Kapitały własne Spółki, na koniec 2017 roku wynoszą ponad 26 milionów złotych. Pozytywem jest, że od momentu rozpoczęcia działalności operacyjnej Spółka HM Inwest S.A. co roku wykazuje zyski i wzrost oraz stabilność kapitałów własnych. Mamy nadzieję zachować tą tendencję i zwiększyć ją w kolejnych latach działalności. Naszymi działaniami w roku 2017 i latach poprzednich pokazaliśmy stabilność oraz wytrwałość w dążeniu do założonych celów gospodarczych.

Rok 2017 zakończyliśmy ze znacznym zyskiem, sprzedawaliśmy mieszkania oraz lokale użytkowe w inwestycjach realizowanych w Warszawie. Kontynuowaliśmy realizację inwestycji w Warszawie przy ulicy Garibaldiiego 5, Terespolskiej 17, Kałuszyńskiej 1 oraz przy ulicy Pożaryskiego. Rozpoczęliśmy też realizację inwestycji, budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Domeyki w Warszawie, w którym powstaną 23 lokale mieszkalne. W roku 2017 Spółka zakupiła cztery nieruchomości inwestycyjne: w Warszawie w dzielnicy Praga Południe przy ul. Domeyki, w Poznaniu przy ulicy Karpia i ulicy Czesława Niemena oraz w Krakowie przy ulicy Jana Pawła II 74.

W roku 2017 kontynuowaliśmy również współpracę z BGK Nieruchomości - Funduszem Mieszkań na Wynajem, z którym zawarliśmy umowę sprzedaży budynku mieszkalnego z usługami, w

Warszawie przy ul. Terespolskiej 17. Nadto w ramach programu Mieszkanie Plus zawarliśmy z BGK Nieruchomości umowę przedwstępną sprzedaży, inwestycji położonej w Poznaniu przy ul. Karpia.

Spółka pozyskała środki na realizację powyższych inwestycji z emisji obligacji oraz z uzyskanych kredytów.

W styczniu 2017 roku Spółka przeprowadziła kolejną emisję obligacji serii B. Wypłacane odsetki od obligacji serii A i B były w styczniu, lipcu i listopadzie 2017 roku. Obsługa obligacji przebiegała terminowo oraz prawidłowo.

W roku 2017 Spółka celowa JP DEVELOPMENT Sp. z o.o. Augustówka Sp. K. zaciągnęła w Banku Millennium S.A. kredyt na finansowanie Projektu „Augustówka”.

Stale analizując sytuację na rynku i podejmując strategiczne dla firmy decyzje w oparciu o własne doświadczenie planujemy dalszy rozwój i nowe inwestycje.

Z sukcesem i zgodnie z planami Zarządu zakończyliśmy 2017 rok i teraz patrzymy optymistycznie w przyszłość, w poszukiwaniu dalszych możliwości stabilnego rozwoju i realizując założone przez Zarząd plany inwestycyjne.

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom rynku, Spółka planuje zmianę struktury poprzez realizację poszczególnych inwestycji przez spółki celowe.

W imieniu własnym i Spółki chcielibyśmy serdecznie podziękować, za wysiłek i zaangażowanie wszystkim Pracownikom i Współpracownikom HM Inwest S.A. Pragniemy złożyć również podziękowania Akcjonariuszom i Członkom Rady Nadzorczej za zaufanie i wsparcie, które pozwoli nam realizować zamierzone cele i w dalszym ciągu osiągać dobre wyniki.

Zapraszamy do zapoznania się z jednostkowym raportem rocznym Spółki za 2017 rok.

Piotr Hofman – Prezes Zarządu

Marcin Mielcarz – Wiceprezes Zarządu

2. Wybrane dane finansowe za rok 2017

Wybrane dane z bilansu:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2016
	PLN		EUR	
Kapitał własny	26 060 524,44	22 213 791,58	6 248 177,72	5 021 200,63
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	15 097 228,52	3 924 808,80	3 619 657,27	887 162,93
Zapasy	38 905 891,79	52 027 181,27	9 327 936,85	11 760 212,76
Należności krótkoterminowe	2 076 324,79	43 643 932,75	497 812,17	9 865 265,09
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	13 912 645,24	33 583 727,91	3 335 645,84	7 591 258,57
Zobowiązania długoterminowe	6 386 497,92	13 494 632,49	1 531 203,80	3 050 323,80
Zobowiązania krótkoterminowe	38 129 408,18	98 132 043,75	9 141 769,92	22 181 745,87

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Kurs średni z dnia 31.12.2017r.	4,1709
Kurs średni z dnia 31.12.2016r.	4,4240

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	okres 01.01.2017-31.12.2017	okres 01.01.2016-31.12.2016	okres 01.01.2017-31.12.2017	okres 01.01.2016-31.12.2016
	PLN		EUR	
Amortyzacja	512 342,90	520 921,32	120 701,79	119 048,68
Przychody netto ze sprzedaży	51 189 745,26	48 087 769,61	12 059 685,08	10 989 731,84
Zysk/strata ze sprzedaży	6 867 976,52	7 504 773,35	1 618 012,23	1 715 102,35
Zysk/strata z działalności operacyjnej	6 541 095,22	7 348 340,71	1 541 002,95	1 679 352,04
Zysk/strata brutto	4 793 355,86	6 244 475,86	1 129 256,69	1 427 080,44
Zysk/strata netto	3 846 732,86	5 024 647,86	906 243,75	1 148 307,21

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Średnia ze średniego kursu NBP obowiązującego ostatniego dnia poszczególnych miesięcy w roku 2017	4,2447
Średnia ze średniego kursu NBP obowiązującego ostatniego dnia poszczególnych miesięcy w roku 2016	4,3757

3. Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2017 – 31.12.2017

Jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017r. - 31.12.2017r. stanowi załącznik nr 1 do niniejszego raportu i składa się z następujących części:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
2. Bilans
3. Rachunek zysków i strat
4. Rachunek przepływów pieniężnych
5. Zestawienie zmian w kapitale własnym
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia

4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w roku 2017

Sprawozdanie Zarządu z działalności stanowi załącznik nr 2 do niniejszego raportu.

5. Sprawozdanie z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie biegłego rewidenta z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku, zawierające opinie z badania stanowi załącznik nr 3 do niniejszego raportu.

6. Informacja na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków

Zarządu i Rady Nadzorczej oraz łącznego wynagrodzenia Autoryzowanego

Doradcy otrzymanego od Spółki w 2017 roku

Zgodnie z Zasadą nr 9 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na NewConnect Spółka przekazuje następujące informacje:

- Informacja nt. łącznej wysokości wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki jest zamieszczona w notcie nr 38 Dodatkowych informacji i objaśnień Sprawozdania finansowego (załącznik nr 1)

- łączne wynagrodzenie Domu Maklerskiego BDM S.A., pełniącego funkcję Autoryzowanego Doradcy w 2017 roku, otrzymane od Spółki z tytułu świadczenia wobec Spółki usług w każdym zakresie wypłacone w 2017 roku wynosiło netto 26.400,00 zł.

7. Oświadczenia Zarządu

Oświadczenie Zarządu spółki HM INWEST S.A. w sprawie sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.

Zarząd HM INWEST S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Spółkę lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej, oraz że dane zawarte w sprawozdaniu finansowym odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z prowadzoną działalnością.

HM INWEST S.A.
PREZES ZARZĄDU

Piotr Hofman
Piotr Hofman

Marcin Mielcarz
Marcin Mielcarz
v-ce Prezes Zarządu
HM INWEST S.A.

Oświadczenie Zarządu spółki HM Inwest S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

Zarząd HM INWEST S.A. oświadcza, iż podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017 r., został wybrany zgodnie z przepisami prawa, oraz że podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

HM INWEST S.A.
PREZES ZARZĄDU

Piotr Hofman
Piotr Hofman

Marcin Mielcarz
Marcin Mielcarz
v-ce Prezes Zarządu
HM INWEST S.A.

8. Informacja o stosowaniu przez Emitenta zasad ładu korporacyjnego

Szczegółowe dane na temat stosowania zasad ładu korporacyjnego, o którym mowa w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek notowanych na NewConnect” stanowiącego Załącznik do Uchwały nr 293/2010 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych W Warszawie S.A. z dnia 31.03.2010r. zawarte są w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego raportu.