



SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY

GRUPY KAPITAŁOWEJ

HM INWEST S.A.

ZA ROK OBROTOWY 2018



SPIS TREŚCI

- 1. Pismo Zarządu Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A.**
- 2. Wybrane dane finansowe za rok 2018**
- 3. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2018 – 31.12.2018**
- 4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku 2018**
- 5. Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**
- 6. Informacja na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz łącznego wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymanego od Spółki w 2018 roku**
- 7. Oświadczenia Zarządu**
- 8. Informacja o stosowaniu przez Emitenta zasad ładu korporacyjnego**



1. Pismo Zarządu Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A.

Warszawa, 17.04.2019r.

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

W imieniu Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, przedstawiam Państwu skonsolidowany raport roczny za rok 2018.

W zakończonym roku 2018, Grupa Kapitałowa którą mam zaszczyt zarządzać, osiągnęła zysk netto w wysokości 7 071,34 złotych. Kapitały własne Grupy na koniec 2018 roku wynoszą ponad 25 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 tę tendencję i zwiększyć ją w kolejnych latach działalności. Naszymi działaniami w roku 2018 i latach poprzednich pokazaliśmy stabilność oraz wytrwałość w dążeniu do założonych celów gospodarczych.

Rok 2018 zakończyliśmy ze znacznym zyskiem, Spółka HM Inwest S.A. sprzedawała mieszkania oraz lokale użytkowe w inwestycjach realizowanych w Warszawie. Spółka z powodzeniem zakończyła realizację i oddała do użytkowania 2 inwestycje deweloperskie w Warszawie, przy ulicy Domeyki 20, ulicy Pożaryskiego 71 oraz 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 HM Inwest S.A. zakupiła dwie nowe nieruchomości pod inwestycje deweloperskiej w Warszawie przy ul. Mehoffera i ulicy Osieckiej.

W 2018 roku Spółka HM Inwest S.A. przygotowywała dokumentację projektową do rozpoczęcia budowy dwóch inwestycji w Poznaniu przy ul. Karpia oraz Niemena, które w 2019 roku zostały wniesione aportem do spółek celowych tj. JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Karpia Spółka Komandytowa oraz JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Poznań Niemena Spółka Komandytowa.

W roku 2018 Spółka celowa JP DEVELOPMENT Sp. z o.o. Augustówka Sp. K. kontynuowała sprzedaż lokali w inwestycji „Bulwary Augustówka” w Warszawie.

Spółka HM Factory Sp. z o.o. wchodząca w skład Grupy Kapitałowej po ponad rocznym procesie negocjacji oraz przyjętej strategii w 2018 roku zakupiła nieruchomość w Sochaczewie oraz środki trwałe, na podstawie których uruchomiła zakład produkcji nowoczesnych materiałów prefabrykacji budowlanej. Zakład produkcji prefabrykatów oferuje kompletny zakres prac z uwzględnieniem: wsparcia technicznego, prac projektowych, produkcji, dostawy przy pomocy wyspecjalizowanego transportu oraz prac montażowych wraz z niezbędnym zapleczem i materiałami. HM Factory Sp. z o.o. wykorzystując doświadczenia z innych rynków jest w stanie zaoferować kompletne rozwiązania na atrakcyjnych warunkach.

Zakład produkcji prefabrykatów posiada w pełni efektywne linie produkcyjne oraz – przede wszystkim - zespół wykwalifikowanych i doświadczonych pracowników.

Roczna zdolność produkcyjna zakładu to 35 000 m³ lub 175 000 m². Zakład posiada linię cyrkulacyjną z 40 stołami produkcyjnymi, 15 000 m² miesięcznej zdolności produkcyjnej, 2 stoły uchylne o rozmiarze 4,0 m x 9 m. Linię do produkcji słupów, belek i elementów sprężonych o wydajności dziennej 130 m³, stanowisko zbrojarskie z nowoczesną maszyną oraz linię do produkcji elementów indywidualnych.

W dniu 29.01.2018 r. Spółka HM Inwest S.A. 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.

Z sukcesem i zgodnie z planami Zarządu zakończyliśmy 2018 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 HM Inwest S.A. zmieniła strukturę w zakresie realizacji poszczególnych inwestycji przez spółki celowe.

W imieniu własnym i Grupy Kapitałowej chciałbym serdecznie podziękować, za wysiłek i zaangażowanie wszystkim Pracownikom i Współpracownikom HM Inwest S.A. Pragnę złożyć również podziękowania

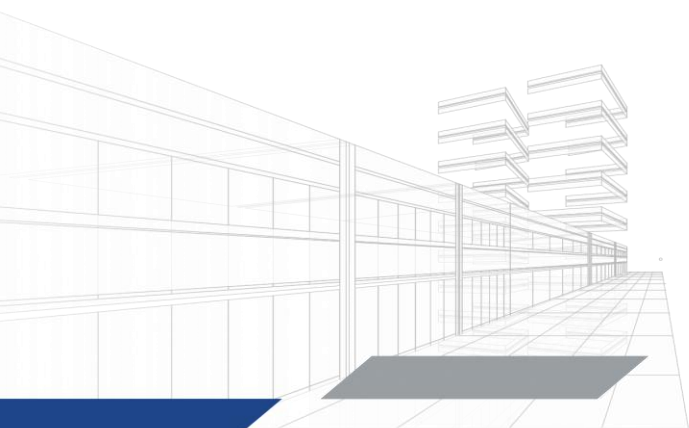


Akcjonariuszom i Członkom Rady Nadzorczej za zaufanie i wsparcie, które pozwoli nam realizować zamierzone cele i w dalszym ciągu osiągać dobre wyniki.

Zapraszam do zapoznania się z skonsolidowanym raportem rocznym Grupy Kapitałowej za 2018 rok.

Piotr Hofman

Prezes Zarządu HM Inwest S.A.



2. Wybrane dane finansowe za rok 2018

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
	PLN		EUR	
Aktywa trwałe	29 465 444,36	4 049 158,96	6 852 428,92	970 811,81
Zapasy	59 457 178,84	57 488 378,77	13 827 250,89	13 783 207,17
Należności krótkoterminowe	9 507 948,58	2 007 027,85	2 211 150,83	481 197,79
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6 097 281,27	13 957 440,35	1 417 972,39	3 346 385,76
Kapitał własny	25 786 440,03	25 164 743,33	5 996 846,52	6 033 408,46
Zobowiązania długoterminowe	51 871 405,15	10 999 072,89	12 063 117,48	2 637 098,20
Zobowiązania krótkoterminowe	27 112 733,00	41 344 718,50	6 305 286,74	9 912 661,18

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Kurs średni z dnia 31.12.2018r. 4,3000
 Kurs średni z dnia 31.12.2017r. 4,1709

Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	okres 01.01.2018-31.12.2018	okres 01.01.2017-31.12.2017	okres 01.01.2018-31.12.2018	okres 01.01.2017-31.12.2017
	PLN		EUR	
Amortyzacja	950 255,21	512 342,90	222 703,89	120 701,79
Przychody netto ze sprzedaży	47 828 854,00	50 997 163,08	11 209 274,65	12 014 315,05
Zysk przed opodatkowaniem	1 172 533,79	3 899 295,75	274 797,58	918 626,93
Zysk netto	7 071,34	2 950 951,75	1 657,25	695 208,55

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Średnia ze średniego kursu NBP obowiązującego ostatniego dnia poszczególnych miesięcy w roku 2018 4,2669
 Średnia ze średniego kursu NBP obowiązującego ostatniego dnia poszczególnych miesięcy w roku 2017 4,2447

3. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2018 – 31.12.2018

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018r. - 31.12.2018r. stanowi załącznik nr 1 do niniejszego raportu i składa się z następujących części:

1. Informacje wprowadzające do sprawozdania finansowego
2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej
3. Rachunek zysków i strat
4. Sprawozdanie z całkowitych dochodów
5. Rachunek przepływów pieniężnych
6. Zestawienie zmian w kapitale własnym
7. Dodatkowe informacje i objaśnienia

4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy kapitałowej w roku 2018

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

5. Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 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 Grupy Kapitałowej w 2018 roku

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

- Informacja nt. łącznej wysokości wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółek Grupy kapitałowej jest zamieszczona w nocie nr 26 Dodatkowych informacji i objaśnień Sprawozdania finansowego (załącznik nr 1)
- Łączne wynagrodzenie Domu Maklerskiego BDM S.A., pełniącego funkcję Autoryzowanego Doradcy w 2018 roku, otrzymane od Grupy z tytułu świadczenia wobec Grupy usług w każdym zakresie wypłacone w 2018 roku wynosiło netto 26.400,00 zł.

7. Oświadczenia Zarządu

Oświadczenie Zarządu spółki HM INWEST S.A. w sprawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Zarząd HM INWEST S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Grupę lub standardami uznawanymi w skali międzynarodowej, oraz że dane zawarte w sprawozdaniu finansowym odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy kapitałowej oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz sytuacji Grupy kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z prowadzoną działalnością.

HM INWEST S.A.
PREZES ZARZĄDU


Piotr Hofman

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018 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

Plotr Hofman

8. Informacja o stosowaniu przez Emitenta zasad ładu korporacyjnego

Szczegółowe dane na temat stosowania przez HM Inwest S.A. 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 załączniku nr 4 do niniejszego raportu.