

**RAPORT ROCZNY**

**HM INWEST S.A.**

**ZA ROK OBROTOWY 2013**



## **SPIS TREŚCI**

- 1. Pismo Prezesa Zarządu HM Inwest S.A.**
- 2. Wybrane dane finansowe za rok 2013**
- 3. Roczne sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2013 – 31.12.2013**
- 4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w roku 2013**
- 5. Opinia oraz raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego**
- 6. Oświadczenia Zarządu**
- 7. Informacja o stosowaniu przez Emitenta zasad ładu korporacyjnego**

## **1. Pismo Prezesa Zarządu HM Inwest S.A.**

Warszawa, 07.03.2014

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

Jako Prezes Zarządu, w imieniu firmy HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, przedstawiam Państwu raport roczny za rok 2013.

W podsumowanym właśnie roku 2013, Spółka, którą mam zaszczyt zarządzać, osiągnęła kolejny raz z rzędu zysk, w tym roku w kwocie netto 1.892.645,18 złotych.

Kapitały własne Spółki, na koniec 2013 roku, są na stabilnym i niezmiennym poziomie, tj. ponad 18 milionów złotych.

W 2013 roku Zarząd Spółki podjął decyzję o wypłacie zaliczki na dywidendę w wysokości 2 milionów złotych.

Istotny w tym kontekście jest fakt, że od momentu rozpoczęcia działalności operacyjnej w 2005 roku, pełnię funkcję Prezesa Zarządu Spółki, a Spółka HM Inwest S.A. rok do roku wykazuje zyski i wzrost oraz stabilność kapitałów własnych. Jestem przekonany, iż dzięki dalszym aktywnym działaniom i ciężkiej pracy tendencja ta będzie zachowana i zwiększona w kolejnych latach działalności.

Rok 2013 to dla Spółki HM Inwest S.A. rok pełen bardzo istotnych wydarzeń. Spółka, po kilku latach przygotowań i wyężonej pracy zadebiutowała na rynku publicznym i w listopadzie rozpoczęła swoje notowania na rynku New Connect w Warszawie. To wielki sukces dla wszystkich osób związanych ze Spółką.

Debiut giełdowy to sygnał, że jesteśmy gotowi do dalszego rozwoju, transparentni i otwarci na inwestorów. Naszymi działaniami w roku 2013 i latach poprzednich pokazaliśmy stabilność oraz wytrwałość w dążeniu do założonych celów gospodarczych. Pomimo trudnych dla branży deweloperskiej kilku ostatnich lat - my nasze cele osiągnęliśmy. Rok 2013 zakończyliśmy z zyskiem, oddaliśmy do użytkowania i sprzedaliśmy wszystkie mieszkania w inwestycjach realizowanych

w Warszawie, przy ulicy: Domeyki i Sulejkowskiej oraz w Katowicach przy ulicy Opolskiej, łącznie prawie 50 mieszkań.

Rozpoczęliśmy realizację kolejnych inwestycji w Warszawie: przy ulicy Morgowej, Nizinnej i Zana.

Nasze działania pokazują, że posiadamy wiedzę jak z sukcesem radzić sobie również w trudnych okresach dla branży.

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

Na początku roku 2014 Spółka zakupiła nieruchomość w Katowicach przy ulicy Pułaskiego, na której zamierza w bieżącym roku rozpocząć budowę budynku mieszkalnego z około 150 lokalami mieszkalnymi. W 2014 rozpoczęte zostanie także kilka kolejnych inwestycji w Warszawie. W dalszej perspektywie planujemy poszerzenie naszych działań na kolejne aglomeracje Polski.

Po giełdowym debiucie w listopadzie 2013 roku, Zarząd planuje na rok 2014 emisję akcji Spółki, co pozwoli pozyskać kapitał dający większe możliwości inwestycyjne.

W mojej opinii rok 2014 będzie bardzo ciekawy i pozytywny dla branży deweloperskiej. Zaobserwowany w ostatnich dwóch kwartałach 2013 roku znaczny wzrost dynamiki sprzedaży mieszkań i zahamowania spadku cen, daje wyraźny pozytywny sygnał dla nadchodzącego okresu. Wejście w życie kolejnego rządowego programu wsparcia przy zakupie mieszkań dla młodych ludzi – „Mieszkanie dla Młodych” oraz powstanie Funduszu Mieszkań na Wynajem Banku Gospodarstwa Krajowego, to kolejne czynniki, które będą miały wpływ na rozwój budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Spółka HM Inwest S.A. i jej Zarząd, gotowi są na te wyzwania.

Z sukcesem i zgodnie z planami Zarządu zakończyliśmy 2013 rok i teraz patrzymy optymistycznie w przyszłość, w poszukiwaniu dalszych możliwości stabilnego rozwoju i realizując założone przez Zarząd plany inwestycyjne.

W imieniu własnym i Spółki 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 raportem rocznym Spółki za 2013 rok.

Piotr Hofman – Prezes Zarządu

## 2. Wybrane dane finansowe za rok 2013

### Wybrane dane z bilansu:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012	Stan na 31.12.2013	Stan na 31.12.2012
	PLN		EUR	
Kapitał własny	18 137 973,56	18 245 328,38	4 373 546,87	4 462 924,61
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	386 612,56	1 033 033,83	93 222,55	252 686,72
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 407 403,86	609 830,27	821 615,51	149 168,40
Zobowiązania długoterminowe	12 149,58	1 951 303,54	2 929,59	477 301,39
Zobowiązania krótkoterminowe	6 629 687,74	5 143 220,77	1 598 593,69	1 258 064,86

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Kurs średni z dnia 31.12.2013r. 4,1472  
 Kurs średni z dnia 31.12.2012r. 4,0882

### Wybrane dane z rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	okres 01.01.2013-31.12.2013	okres 01.01.2012-31.12.2012	okres 01.01.2013-31.12.2013	okres 01.01.2012-31.12.2012
	PLN		EUR	
Amortyzacja	125 264,68	216 375,06	29 747,01	51 843,75
Przychody netto ze sprzedaży	13 545 637,78	9 557 021,62	3 216 727,09	2 289 874,84
Zysk/strata ze sprzedaży	2 507 048,10	1 896 336,67	595 356,95	454 364,74
Zysk/strata z działalności operacyjnej	261 503,96	1 870 361,95	62 100,20	448 141,16
Zysk/strata brutto	2 349 201,18	1 636 645,59	557 872,52	392 142,42
Zysk/strata netto	1 892 645,18	1 666 669,59	449 452,67	399 336,21

Dane zostały przeliczone według kursu EUR:

Średnia ze średniego kursu NBP obowiązującego ostatniego dnia poszczególnych miesięcy w roku 2013 4,2110  
 Średnia ze średniego kursu NBP obowiązującego ostatniego dnia poszczególnych miesięcy w roku 2012 4,1736

### **3. Roczne sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2013 – 31.12.2013**

Sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2013r. - 31.12.2013r. 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 2013**

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

### **5. Opinia oraz raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego**

Opinia i raport biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku stanowi załącznik nr 3 do niniejszego raportu.

## 6. Oświadczenia Zarządu

### Oświadczenie Zarządu spółki HM INWEST S.A. w sprawie sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Zarząd HM INWEST S.A. oświadcza, iż wedle jego najlepszej wiedzy, roczne sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Spółkę, 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  
PREZES ZARZĄDU  
*Piotr Hofman*  
Piotr Hofman

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

### 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 01.01.2013 r. do 31.12.2013 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  
PREZES ZARZĄDU  
*Piotr Hofman*  
Piotr Hofman

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

## **7. 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. stanowią załącznik nr 4 do niniejszego raportu.