



SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY

GRUPY KAPITAŁOWEJ

HM INWEST S.A.

ZA ROK OBROTOWY 2017



SPIS TREŚCI

- 1. Pismo Zarządu Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A.**
- 2. Wybrane dane finansowe za rok 2017**
- 3. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2017 – 31.12.2017**
- 4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku 2017**
- 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 Grupy Kapitałowej w 2017 roku**
- 7. Oświadczenia Zarządu**
- 8. Informacja o stosowaniu przez HM Inwest S.A. zasad ładu korporacyjnego**



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

Warszawa, 21.03.2018r.

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

W imieniu Grupy Kapitałowej HM Inwest S.A., przedstawiamy Państwu skonsolidowany raport roczny za rok 2017.

W zakończonym roku 2017, Grupa kapitałowa, którą mamy zaszczyt zarządzać, osiągnęła zysk netto w wysokości 2.950.951,75 złotych. Kapitały własne Spółki, na koniec 2017 roku wynoszą ponad 25 milionów złotych. Pozytywem jest, że od momentu rozpoczęcia działalności operacyjnej Spółka dominująca 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 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 Garibaldiego 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 Grupa Kapitałowa 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.

Grupa kapitałowa pozyskała środki na realizację powyższych inwestycji z emisji obligacji oraz z uzyskanych kredytów. W styczniu 2017 roku Spółka dominująca 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 zależna 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 Grupy kapitałowej 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 ze skonsolidowanym raportem rocznym Grupy Kapitałowe za 2017 rok.

Piotr Hofman – Prezes Zarządu HM Inwest S.A.

Marcin Mielcarz – Wiceprezes Zarządu HM Inwest S.A.

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	25 164 743,33	22 213 791,58	6 033 408,46	5 021 200,63
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	3 470 857,55	3 924 808,80	832 160,34	887 162,93
Zapasy	57 488 378,77	52 027 181,27	13 783 207,17	11 760 212,76
Należności krótkoterminowe	2 007 027,85	43 643 932,75	481 197,79	9 865 265,09
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	13 957 440,35	33 583 727,91	3 346 385,76	7 591 258,57
Zobowiązania długoterminowe	10 999 072,89	13 494 632,49	2 637 098,20	3 050 323,80
Zobowiązania krótkoterminowe	41 344 718,50	98 132 043,75	9 912 661,18	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	50 997 163,08	48 087 769,61	12 014 315,05	10 989 731,84
Zysk/strata ze sprzedaży	10 435 076,45	7 504 773,35	2 458 377,85	1 715 102,35
Zysk/strata z działalności operacyjnej	5 651 481,92	7 348 340,71	1 331 420,81	1 679 352,04
Zysk/strata brutto	3 899 295,75	6 244 475,86	918 626,93	1 427 080,44
Zysk/strata netto	2 950 951,75	5 024 647,86	695 208,55	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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2017 – 31.12.2017

Skonsolidowane 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 Grupy kapitałowej w roku 2017

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 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 Grupy Kapitałowej w 2017 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 Spółki jest zamieszczona w nocie nr 37 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 dominującej 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 skonsolidowanego 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 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
Piotr Hofman

Marcin Mielcaż
Marcin Mielcaż

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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej 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 Mielcaż
Marcin Mielcaż

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 Grupy kapitałowej stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego raportu.