



JEDNOSTKOWY RAPORT ROCZNY

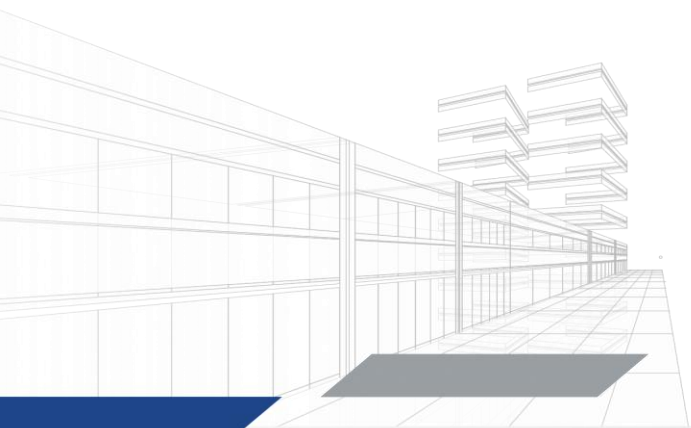
HM INWEST S.A.

ZA ROK OBROTOWY 2018



SPIS TREŚCI

- 1. Pismo Zarządu HM Inwest S.A.**
- 2. Wybrane dane finansowe za rok 2018**
- 3. Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2018 – 31.12.2018**
- 4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w roku 2018**
- 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 2018 roku**
- 7. Oświadczenia Zarządu**
- 8. Informacja o stosowaniu przez Emitenta zasad ładu korporacyjnego**



1. Pismo Zarządu HM Inwest S.A.

Warszawa, 17.04.2019r.

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

W imieniu firmy HM Inwest S.A. z siedzibą w Warszawie, przedstawiam Państwu jednostkowy raport roczny za rok 2018.

W zakończonym roku 2018, Spółka, którą mam zaszczyt zarządzać, osiągnęła zysk netto w wysokości 3 071 900,77 złotych. Kapitały własne Spółki, na koniec 2018 roku wynoszą ponad 29 milionów złotych. Pozytywnym 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, sprzedawaliśmy mieszkania oraz lokale użytkowe w inwestycjach realizowanych w Warszawie. Spółka z powodzeniem zakończyła realizację i oddała do użytkowania dwie 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 zakupiła dwie nowe nieruchomości pod inwestycje deweloperskiej w Warszawie przy ul. Mehoffera i ulicy Osieckiej.

W 2018 roku Spółka przygotowywała dokumentację projektową do rozpoczęcia budowy dwóch inwestycji w Poznaniu przy ul. Karpia oraz ul. 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 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.

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 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 zmieniła strukturę poprzez realizację poszczególnych inwestycji przez spółki celowe.

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

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 jednostkowym raportem rocznym Spółki za 2018 rok.

Piotr Hofman
Prezes Zarządu



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	22 932 972,88	15 675 529,93	5 333 249,51	3 758 308,74
Zapasy	24 440 437,42	38 905 891,79	5 683 822,66	9 327 936,85
Należności krótkoterminowe	6 736 204,12	2 076 324,79	1 566 559,10	497 812,17
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 020 684,42	13 912 645,24	469 926,61	3 335 645,84
Kapitał własny	29 132 425,21	26 060 524,44	6 774 982,61	6 248 177,72
Zobowiązania długoterminowe	20 821 731,26	6 386 497,92	4 842 263,08	1 531 203,80
Zobowiązania krótkoterminowe	6 509 140,99	38 129 408,18	1 513 753,72	9 141 769,92

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	506 830,33	512 342,90	118 781,86	120 701,79
Przychody netto ze sprzedaży	44 230 731,38	51 189 745,26	10 366 010,78	12 059 685,08
Zysk przed opodatkowaniem	4 245 884,77	4 793 355,86	995 074,82	1 129 256,69
Zysk netto	3 071 900,77	3 846 732,86	719 937,37	906 243,75

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 jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2018 – 31.12.2018

Jednostkowe 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 Spółki w roku 2018

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 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 Spółki w 2018 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 nocie nr 27 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 Spółki z tytułu świadczenia wobec Spółki 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 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 sprawozdanie finansowe za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 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

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 01.01.2018r. 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

Piotr Hofman
Piotr Hofman

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 załączniku nr 4 do niniejszego raportu.