

Warszawa, 24.04.2020r.

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 2019.

W zakończonym roku 2019, Grupa Kapitałowa, którą mam zaszczyt zarządzać, osiągnęła zysk netto w wysokości 7.371.928,73 złotych. Kapitały własne Grupy na koniec 2019 roku wynoszą ponad 29 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 2019 i w latach poprzednich pokazaliśmy stabilność oraz wytrwałość w dążeniu do założonych celów gospodarczych.

W dniu 09.07.2019 r. Spółka złożyła wnioski o dopuszczenie i wprowadzenie 2.336.312 akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz wniosek o wykluczenie akcji z alternatywnego systemu obrotu NewConnect. Debiut akcji Spółki na rynku regulowanym GPW nastąpił w dniu 18.07.2019 r.

W dniu 4.12.2019 r. Spółka wyemitowała 27.938 (dwadzieścia siedem tysięcy dziewięćset trzydzieści osiem) zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii oznaczonej literą D, niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000,00 (tysiąc) złotych każda. Spółka pozyskała kwotę 27.099.860,00 (dwadzieścia siedem milionów dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt) złotych. Celem emisji obligacji był przedterminowy wykup obligacji serii C oraz zapłata ceny nabycia nieruchomości przy ul. Anny Jantar w Poznaniu w pełnej wysokości. Ten grunt inwestycyjny został zakupiony na przetargu organizowanym przez Miasto Poznań, który wygrała nasza spółka. Obligacje nie zostały wprowadzane do zorganizowanego systemu obrotu.

Rok 2019 zakończyliśmy ze znacznym zyskiem, Spółka HM Inwest S.A. sprzedawała mieszkania oraz lokale użytkowe w inwestycjach realizowanych w Warszawie oraz w Poznaniu. Spółka z powodzeniem zakończyła realizację i oddała do użytkowania inwestycję deweloperską w Warszawie, przy ulicy Augustówka.

W 2019 roku Spółka HM Inwest S.A. zakupiła nowe nieruchomości pod inwestycje deweloperskie w Warszawie przy ulicy Osieckiej, ulicy Koprzywiańskiej i ulicy Pustelnickiej oraz w Poznaniu przy ulicy Anny Jantar, ulicy Czarnieckiego oraz ulicy Czarnucha.

Spółka HM Inwest S.A. część swoich inwestycji realizuje poprzez spółki celowe, które w 100% są własnością Spółki HM Inwest S.A. Taki model funkcjonuje przy realizacji inwestycji: w

Warszawie przy ulicy Augustówka oraz w Poznaniu przy ulicy Karpia i Niemena. Model ten pozwala na łatwiejszy system rozliczeniowy oraz uzyskanie płynności kredytowej dla realizacji procesu budowlanego. W 2019 roku Spółka celowa JP Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Augustówka Spółka komandytowa zakończyła i oddała do użytku inwestycję w Warszawie, przy ulicy Augustówka.

W 2019 roku łącznie w produkcji / sprzedaży były 644 mieszkania, w tym w:

- Poznaniu, ul. Karpia 261 mieszkań,
- Poznaniu, ul. Niemena 110 mieszkań,
- Warszawie, ul. Augustówka 152 mieszkania,
- Warszawie, ul. Mehoffera – 43 mieszkania,
- Warszawie, ul. Osiecka 42 mieszkania,
- Warszawie, ul. Pustelnicka – 16 mieszkań.
- Warszawa, ul. Koprzywiańska - 20 mieszkań

Spółki Grupy od kilku lat współpracują z Bankiem Millennium S.A. w zakresie: prowadzenia rachunków bieżących, powierniczych oraz korzystają z produktów kredytowych takich jak kredyty deweloperskie. Przy wsparciu kredytów deweloperskich w Banku Millennium realizowane były w ostatnim czasie największe inwestycje. W Warszawie przy ulicy Augustówka. Kredyt ten został w całości spłacony przed terminem w 2019 roku. Ponadto dwie inwestycje w Poznaniu przy ulicy Karpia i Niemena.

HM Inwest S.A. jest właścicielem 94% udziałów w Spółce HM Factory Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Fabryka znajduje się w Sochaczewie. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki HM Factory Sp. z o.o. jest produkcja masy betonowej prefabrykowanej jak również produkcja pozostałych wyrobów z betonu, gipsu i cement. W roku obrotowym 2019 Spółka była skoncentrowana przede wszystkim na realizacji zadań powierzonych jej na mocy kontraktów handlowych zawartych w roku 2018, głównie na rynku szwedzkim, w zakresie produkcji i montażu betonowych elementów prefabrykowanych.

Spółka HM Factory Sp. z o.o. również rozwija swoją działalność korzystając ze środków pochodzących z kredytów inwestycyjnych oraz kredytu obrotowego, pozyskanych ze współpracy z Bankiem Millennium.

Spółka HM Factory Sp. z o.o. należąca do Grupy ze środków otrzymanych z pożyczki od Agencji Rozwoju Przemysłu S.A. – 3.000.000,00 zł rozbudowała zakład produkcyjny HM Factory Sp. z o.o. w Sochaczewie oraz zakupiła nowe maszyny i urządzenia co zwiększyło wydajność i moce produkcyjne fabryki. Wszystkie inwestycje zakończono w 2019r. i obejmowały one między innymi modernizację i rozbudowę hali produkcyjnej w Sochaczewie w tym m.in. nowe linie produkcyjne, powiększenie magazynu, wymianę oświetlenia na LED, zakup narzędzi do produkcji, maszyn do transportu kruszyw oraz systemu recyklingu betonu i izolacji.

W 2019 roku Spółka HM Factory Sp. z o.o. zakontraktowała 23 umowy na łączną kwotę 21.025.081,76 zł na rynek szwedzki oraz 20 umów na rynek polski o wartości 21.832.422,72 zł. Łączna wartość kontraktów krajowych i eksportowych w 2019 roku to 42.857.504,48 zł.

Największe projekty HM Factory Sp. z o.o. na polski rynek to:

- pozyskanie kontraktu i rozpoczęcie realizacji 105 mieszkań projektu „Wyspa Solna” w miejscowości Kołobrzeg w systemie pełnej prefabrykacji. Zakres prac: projekt, produkcja, dostawa, montaż i koordynacja; realizacja Listopad 2019 – Czerwiec 2020. Wartość kontraktu: 9.989.000,00 zł.
- budowa konstrukcji hali magazynowej dla klienta Kajima S.A. w Mszczonowie /Polska. Zakres prac: produkcja, dostawa, montaż; realizacja I półrocze 2019. Wartość kontraktu 5.200.000,00 zł.
- Wykonanie konstrukcji hali magazynowo-wystawienniczej PTAK Expo w Rzgowie. Zakres prac: projekt, produkcja, dostawa, montaż i koordynacja, realizacja w okresie Październik 2019 – Grudzień 2019. Wartość kontraktu 1.450.000,00 zł.

Największe projekty HM Factory Sp. z o.o. na szwedzki rynek to:

- Kompleks budynków mieszkalnych, 305 mieszkań dla klienta Smidmek AB w Angelholm /Szwecja. Zakres prac: produkcja, dostawa, koordynacja; realizacja w latach 2018-2020. Wartość kontraktu 12.500.000,00 zł.
- Magazyn wojskowy / hala dla klienta Skanska Sverige AB w Visby / Szwecja. Zakres prac: produkcja, dostawa, koordynacja; realizacja czerwiec- październik 2019. Wartość kontraktu: 4.700.000,00 zł.
- Pozyskanie i zrealizowanie dostaw dla kompleksu biurowego „Drottningen” wraz z przynależnym obiektem garażowym dla klienta Smidmek AB w miejscowości Helsingborg, Szwecja. Zakres prac: produkcja i dostawa elementów; realizacja czerwiec 2019 – grudzień 2019. Wartość kontraktu: 1.905.000,00 zł.
- Rozpoczęcie i zakończenie z sukcesem pierwszego etapu projektu 6 budynków mieszkalnych / 70 mieszkań dla klienta Fastighetsbyra AB w Billesholm /Szwecja. Zakres prac: produkcja, dostawa, koordynacja; realizacja w latach 2019-2020. Wartość kontraktu 7.100.000,00 zł. Rozpoczęcie drugiego etapu w czerwcu 2020r.

Spółka HM Factory Sp. z o.o. w 2019 roku większość projektów zrealizowała dla szwedzkich kontrahentów ale również zrealizowała pilotażowe dostawy elementów prefabrykowanych dla własnego projektu mieszkaniowego Grupy Inwest pod nazwą „Nova Łacina” w Poznaniu. Przetarcie szlaków w zastosowaniu technologii prefabrykacji na własnych projektach jest jednym z kluczowych punktów, które pozwolą Grupie na realizację planowanych projektów z wykorzystaniem systemu pełnej prefabrykacji. Efekt synergii dewelopera z własną fabryką powinien być widoczny już jesienią 2020r. kiedy to rozpocznie się realizacja pierwszego projektu w Poznaniu.

Z sukcesem i zgodnie z planami Zarządu zakończyliśmy 2019 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 ze skonsolidowanym raportem rocznym Grupy Kapitałowej za 2019 rok.

Piotr Hofman

Prezes Zarządu HM Inwest S.A.