

Warszawa, dnia 04.03.2014 r.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁKI HM INWEST S.A.
(dalej „Spółka”)
ZA OKRES 01.01.2013 DO 31.12.2013**

Spółka została utworzona Umową spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – Akt Notarialny Rep. A Nr 1303/2004 z dnia 20 maja 2004 roku w Kancelarii Notarialnej przy ul. Warszawskiej 67 w Łomiankach, przed notariusz Irminą Talacha. Spółka została zawiązana na czas nieokreślony.

W dniu 09.02.2012 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą HM Inwest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie działając na podstawie art. 562 oraz 563 Kodeksu spółek handlowych podjęło uchwałę Aktem Notarialnym pod Rep. A nr 466/2012 o przekształceniu Spółki HM Inwest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną pod firmą HM Inwest Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie.

Przedmiotem działalności Spółki jest:

- PKD 23.99.Z - Produkcja pozostałych wyrobów z mineralnych surowców niemetalicznych, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- PKD 25.11.Z - Produkcja konstrukcji metalowych i ich części,
- PKD 28.29.Z - Produkcja pozostałych maszyn ogólnego przeznaczenia, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- PKD 28.99.Z - Produkcja pozostałych maszyn specjalnego przeznaczenia, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- PKD 32.99.Z - Produkcja pozostałych wyrobów, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- PKD 41.20.Z - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- PKD 41.10.Z - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- PKD 42.91.Z - Roboty związane z budową obiektów inżynierii wodnej,
- PKD 42.99.Z - Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- PKD 43.11.Z - Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych,
- PKD 43.12.Z - Przygotowanie terenu pod budowę,
- PKD 43.13.Z - Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,
- PKD 43.21.Z - Wykonywanie instalacji elektrycznych,
- PKD 43.22.Z - Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
- PKD 43.29.Z - Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
- PKD 43.31.Z – Tynkowanie,
- PKD 43.32.Z - Zakładanie stolarki budowlanej,
- PKD 43.33.Z - Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian,
- PKD 43.34.Z - Malowanie i szklenie,
- PKD 43.39.Z - Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
- PKD 43.91.Z - Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,



- PKD 43.99.Z - Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- PKD 46.39.Z - Sprzedaż hurtowa niewyspecjalizowana żywności, napojów i wyrobów tytoniowych,
- PKD 46.43.Z - Sprzedaż hurtowa elektrycznych artykułów użytku domowego,
- PKD 46.44.Z - Sprzedaż hurtowa wyrobów porcelanowych, ceramicznych i szklanych oraz środków czyszczących,
- PKD 47.19.Z - Pozostała sprzedaż detaliczna prowadzona w niewyspecjalizowanych sklepach,
- PKD 47.59.Z - Sprzedaż detaliczna mebli, sprzętu oświetleniowego i pozostałych artykułów użytku domowego prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach,
- PKD 56.21.Z - Przygotowywanie i dostarczanie żywności dla odbiorców zewnętrznych (catering),
- PKD 61.10.Z - Działalność w zakresie telekomunikacji przewodowej,
- PKD 62.03.Z - Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi,
- PKD 63.99.Z - Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- PKD 64.99.Z - Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,
- PKD 66.19.Z - Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,
- PKD 66.21.Z - Działalność związana z oceną ryzyka i szacowaniem poniesionych strat,
- PKD 68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- PKD 68.32.Z - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- PKD 70.21.Z - Stosunki międzyludzkie (public relations) i komunikacja,
- PKD 70.22.Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania,
- PKD 71.11.Z - Działalność w zakresie architektury,
- PKD 71.12.Z - Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne,
- PKD 71.20.B - Pozostałe badania i analizy techniczne,
- PKD 73.12.B - Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach drukowanych,
- PKD 73.12.C - Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w mediach elektronicznych (Internet),
- PKD 73.12.D - Pośrednictwo w sprzedaży czasu i miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach,
- PKD 73.20.Z - Badanie rynku i opinii publicznej,
- PKD 74.20.Z - Działalność fotograficzna,
- PKD 74.90.Z - Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- PKD 77.11.Z - Wynajem i dzierżawa samochodów osobowych i furgonetek,
- PKD 77.12.Z - Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli,
- PKD 77.32.Z - Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,
- PKD 77.33.Z - Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery,

- PKD 77.39.Z - Wynajem i dzierżawa pozostałych maszyn, urządzeń oraz dóbr materialnych, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- PKD 81.21.Z - Niespecjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych,
- PKD 81.22.Z - Specjalistyczne sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych,
- PKD 81.29.Z - Pozostałe sprzątanie,
- PKD 82.30.Z - Działalność związana z organizacją targów, wystaw i kongresów,
- PKD 82.99.Z - Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej, gdzie indziej niesklasyfikowana.

Do dnia 16.12.2013 r. w skład Zarządu wchodził:

Piotr Hofman jako Prezes Zarządu

Jarosław Mielcarz jako Wiceprezes Zarządu

W dniu 16.12.2013 r. Pan Jarosław Mielcarz złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu.

W dniu 30.12.2013 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła jednogłośnie, w głosowaniu tajnym, uchwałę o powołaniu Pana Marcina Mielcarza do pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu. Wiceprezes został powołany na wspólną kadencję.

W chwili obecnej w skład Zarządu wchodzi:

Piotr Hofman jako Prezes Zarządu

Marcin Mielcarz jako Wiceprezes Zarządu

W dniu 26.04.2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki HM Inwest S.A. uchwałą podjętą Aktem Notarialnym Rep. A 1074/2013 odwołało z Rady Nadzorczej Spółki :

- Pana Rafała Artura Cubrzyńskiego,

W dniu 26.04.2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki HM Inwest S.A. uchwałą podjętą Aktem Notarialnym Rep. A 1074/2013 powołało do Rady Nadzorczej Spółki :

- Pana Leszka Hofmana.

Do dnia 27.12.2013 r. w skład Rady Nadzorczej wchodził:

- Pani Urszula Hofman – Przewodnicząca Rady
- Pan Marcin Mielcarz – Członek Rady
- Pan Leszek Hofman – Członek Rady
- Pan Szymon Murawski – Członek Rady
- Pan Mikołaj Mielcarz – Członek Rady

W dniu 27.12.2013 r. Pan Marcin Mielcarz złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej.



W dniu 30.12.2013r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła jednogłośnie, w głosowaniu tajnym uchwałę o powołaniu Pana Jarosława Mielcarza na Członka Rady Nadzorczej, w drodze kooptacji, w związku ze złożoną rezygnacją przez Pana Marcina Mielcarza.

W chwili obecnej w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

- Pani Urszula Hofman – Przewodnicząca Rady
- Pan Jarosław Mielcarz – Członek Rady
- Pan Leszek Hofman – Członek Rady
- Pan Szymon Murawski – Członek Rady
- Pan Mikołaj Mielcarz – Członek Rady

W dniu 25.09.2013 r. Zarząd Spółki podjął jednogłośnie, w głosowaniu jawnym, uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na wypłatę akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy za rok obrotowy 2013, w kwocie 2 000 000,00 zł (słownie: dwa miliony złotych). Datę wypłaty zaliczki na poczet dywidendy uchwalono na dzień 29.10.2013 r.

W dniu 07.11.2013 r. nastąpiło wprowadzenie akcji serii „A” do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku New Connect prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie. Zgodę na wprowadzenie akcji Spółki HM INWEST S.A. do obrotu w ASO na rynku New Connect i ich dematerializację Zarząd uzyskał w ramach uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjętej Aktem Notarialnym w dniu 24.01.2013 r. Rep. A 202/2013.

W dniu 03.12.2013 r. Spółka HM INWEST S.A. będąca właścicielem 100 (sto) udziałów (100%) w kapitale zakładowym Spółki HL Inwest Sp. z o.o. sprzedała 50 (pięćdziesiąt) udziałów w kapitale zakładowym Spółki HL Inwest Sp. z o.o. Pani Urszuli Hofman, na co Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę w dniu 27.11.2013 r.

W dniu 03.12.2013 r. Spółka HM INWEST S.A. będąca właścicielem 100 (sto) udziałów (100%) w kapitale zakładowym Spółki HL Inwest Sp. z o.o. sprzedała 50 (pięćdziesiąt) udziałów w kapitale zakładowym Spółki HL Inwest Sp. z o.o. Panu Mikołajowi Mielcarz, na co Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę w dniu 27.11.2013 r.

PODZIAŁ PRACY W ZARZĄDZIE:

Prezes Zarządu sprawuje nadzór nad działalnością spółki.

Odpowiedzialny jest w szczególności za:

- nadzór i koordynację nad przygotowaniem materiałów oraz nad przeprowadzaniem postępowań przetargowych na wykonanie zasadniczych robót,
- kontakty z wykonawcami robót,
- nadzór nad koordynacją robót budowlanych,
- reprezentowanie interesów Spółki w ciągu całego procesu inwestycyjnego,
- koordynację procesu budowlanego i inwestycyjnego,
- nadzór i koordynacja bieżącej działalności statutowej Spółki,



- współpraca z bankami w zakresie pozyskiwania kredytów,
- nadzór nad obsługą firmy w ramach notowania akcji Spółki na rynku New Connect prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,
- współpraca z Autoryzowanym Doradcą w ramach obecności Spółki jako Emitenta na rynku New Connect prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,
- działania zmierzające do pozyskania kapitału na rzecz spółki.

Wiceprezes Zarządu odpowiedzialny jest w szczególności za:

- nadzór i kontrolę nad ewidencją rozliczeń z wykonawcami robót oraz dostawcami materiałów,
- nadzór i kontrolę nad ewidencją rozliczeń z kontrahentami, kontakty z bankami,
- nadzór i kontrolę nad prowadzeniem działalności marketingowej i reklamowej spółki,
- doradztwo w zakresie prowadzonych robót budowlanych,
- ogólny nadzór nad opracowywaniem projektu budowlanego i wykonawczego oraz późniejszym wykonawstwem robót budowlanych.

Do kompetencji Zarządu nie należą konsultacje na rzecz Spółki dotyczące zakupu nowych nieruchomości/inwestycji oraz konsultacje i prowadzenie i sprzedaży mieszkań w inwestycjach Spółki. Te czynności zlecane są zewnętrznym podmiotom lub/i wykonywane są na podstawie odrębnych umów.

Do kompetencji Zarządu nie należało także koordynowanie procesu inwestycyjnego w Katowicach przy ulicy Opolskiej.

DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU W OKRESIE ROZLICZENIOWYM:

Działalność Zarządu polega na nadzorowaniu prac zleconych na podstawie odrębnych umów: podwykonawcom, współpracownikom i innym zewnętrznym podmiotom świadczącym usługi na rzecz Spółki oraz pracownikom Spółki, w tym:

- nadzór nad procesem budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z garażem podziemnym, przy ul. Sulejkowskiej 20 w Warszawie,
- nadzór nad procesem zakończenia budowy/przekazania do użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z garażem podziemnym, przy ul. Sulejkowskiej 20 w Warszawie,
- nadzór nad procesem budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

z garażem przy ul. Domeyki 19 w Warszawie,

- nadzór nad procesem zakończenia budowy/ przekazania do użytkowania budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z garażem podziemnym, przy ul. Domeyki 19 w Warszawie,
- nadzór nad procesem przygotowania inwestycji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Zana 14 w Warszawie,
- nadzór nad procesem budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Zana 14 w Warszawie,
- nadzór nad procesem przygotowania inwestycji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Nizinnej 29 w Warszawie,
- nadzór nad procesem budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Nizinnej 29 w Warszawie,
- nadzór nad procesem przygotowania inwestycji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i lokalami biurowymi przy ul. Morgowej 1 w Warszawie,
- nadzór nad procesem budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Morgowej 1 w Warszawie,
- Nadzór nad przebiegiem procesu inwestycyjnego przy ul. Opolskiej w Katowicach
- nadzór nad uzyskiwaniem niezbędnych decyzji, warunków oraz przydziałów mediów do planowanych inwestycji,
- analiza finansowa inwestycji,
- działania zmierzające do pozyskania kapitału na rzecz spółki,
- współpraca z bankami w zakresie finansowania inwestycji,
- badania marketingowe, co do możliwości i cen sprzedaży lokali mieszkalnych,
- nadzór i koordynacja nad prowadzeniem kampanii reklamowych planowanych inwestycji.
- nadzór nad obsługą firmy w ramach notowania akcji Spółki na rynku New Connect prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie,
- współpraca z Autoryzowanym Doradcą w ramach obecności Spółki jako Emitenta na rynku New Connect prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.



AKTUALNA SYTUACJA FINANSOWA

Stan aktywów i pasywów:

Aktywa	2013-12-31		2012-12-31	
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)
A. AKTYWA TRWAŁE	3 426,5	13,8%	7 186,0	28,1%
1. Wartości niematerialne i prawne	0,0	0,0%	6,3	0,0%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	3 426,5	13,8%	67,7	0,3%
3. Należności długoterminowe	0,0	0,0%	0,0	0,0%
4. Inwestycje długoterminowe	0,0	0,0%	6 724,8	26,3%
5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,0	0,0%	387,2	1,5%
B. AKTYWA OBROTOWE	21 441,9	86,2%	18 345,7	71,9%
1. Zapasy	17 636,4	70,9%	16 690,3	65,4%
2. Należności krótkoterminowe	386,6	1,6%	1 033,0	4,0%
3. Inwestycje krótkoterminowe	3 407,4	13,7%	616,8	2,4%
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11,5	0,0%	5,6	0,0%
Aktywa razem :	24 868,4	100,0%	25 531,7	100,0%

Pasywa	2013-12-31		2012-12-31	
	tys. zł	struktura (%)	tys. zł	struktura (%)
A. KAPITAŁ WŁASNY	18 138,0	72,9%	18 245,3	71,5%
1. Kapitał (fundusz) podstawowy	2 336,3	9,4%	2 336,3	9,2%
2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,0	0,0%	0,0	0,0%
3. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	0,0	0,0%	0,0	0,0%
4. Kapitał (fundusz) zapasowy	11 909,0	47,9%	10 242,3	40,1%
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	0,0	0,0%	0,0	0,0%
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	4 000,0	16,1%	4 000,0	15,7%
7. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,0	0,0%	0,0	0,0%

8. Zysk (strata) netto	1 892,6	7,6%	1 666,7	6,5%
9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-2 000,0	-8,0%	0,0	0,0%
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	6 730,4	27,1%	7 286,4	28,5%
1. Rezerwy na zobowiązania	88,6	0,4%	191,9	0,8%
2. Zobowiązania długoterminowe	12,1	0,0%	1 951,3	7,6%
3. Zobowiązania krótkoterminowe	6 629,7	26,7%	5 143,2	20,1%
4. Rozliczenia międzyokresowe	0,0	0,0%	0,0	0,0%
Pasywa razem :	24 868,4	100,0%	25 531,7	100,0%

Istotne wskaźniki finansowe:

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2013	2012
Rentowność sprzedaży	Wynik na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	max	18,5%	19,8%
Rentowność netto sprzedaży	Wynik netto/Przychody ze sprzedaży	max	14,0%	17,4%
Płynność bieżąca	(Zapasy + należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	1,4-2,0	3,23	3,39
Płynność szybka	(Należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	0,8-1,0	0,57	0,32
Pokrycie zobowiązań handlowych należnościami	(Należności z tytułu dostaw i usług/Zobowiązania z tytułu dostaw i usług)	>1,0	0,94	4,65
Finansowanie kapitałem własnym	Kapitał własny/Pasywa ogółem	>30%	72,9%	71,5%
Pokrycie zobowiązań kapitałem własnym	Kapitał własny/Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	>45%	269,5%	250,4%

Przeciętne zatrudnienie:

	2013	2012
PRACOWNICY BIUROWI, UMYŚLOWI, KOBIECY	2,00	2,00
Razem	2,00	2,00

PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA – ROZWÓJ JEDNOSTKI

Spółka planuje zrealizować w roku 2014 większą ilość metrów kwadratowych powierzchni użytkowej w stosunku do zrealizowanej w roku 2013, zatem przychody i koszty Spółki powinny kształtować się na wyższym poziomie.

INSTRUMENTY FINANSOWE

Z uwagi na niską istotność ryzyk Spółka nie stosuje zaawansowanych instrumentów finansowych zabezpieczających. Poniżej opis poszczególnych ryzyk:

Ryzyko płynności

Spółka jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. W ocenie Zarządu, ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieistotne. Poziom kapitału stałego Spółki w stosunku do kapitałów łącznych świadczy o wysokim stopniu stabilności źródeł finansowania.

Ryzyko kredytowe

Spółka jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko niewywiązania się przez wierzycieli ze swoich zobowiązań i tym samym spowodowanie strat dla Spółki. Z uwagi na charakter prowadzonej działalności (zgodnie z umowami rozliczanie wierzycieli w transzach w trakcie prowadzenia inwestycji deweloperskich), Zarząd ocenia ryzyko kredytowe jako nieistotne. Pozostali odbiorcy to jednostki powiązane o stabilnej sytuacji płynnościowej.

Ryzyko walutowe

Spółka jest narażona na nieistotne ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na niewielkie zaangażowanie w transakcje walutowe i ponoszenie większości kosztów działalności w walucie krajowej. Ponadto Spółka nie posiadała kredytów ani pożyczek w walucie obcej, w związku z czym ekspozycja na ryzyko związane z walutami nie była istotna.

Ryzyko zmiany cen

Zgodnie z przyjętą strategią biznesową Spółka nie posiada ekspozycji, z których wynika ryzyko cen.

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ JEDNOSTKI

Ryzyko związane z realizacją zakładanych celów strategicznych

Spółka stara się budować swoją strategię w oparciu o obecną sytuację rynkową. Spółka nie może jednak zapewnić, iż strategia oparta została o pełną i trafną analizę obecnych i przyszłych tendencji na rynku. Nie można także wykluczyć, iż działania podjęte przez Spółkę okażą się niewystarczające lub błędne z punktu widzenia realizacji obranych celów strategicznych. Błędna ocena perspektyw rynkowych i wszelkie nietrafne decyzje Spółki mogą mieć istotny negatywny wpływ na jej wyniki finansowe.

Ryzyko związane z pozyskaniem dodatkowych środków finansowych

W przyszłości konieczne może okazać się pozyskanie przez Spółkę dalszych środków, na przykład poprzez emisję akcji, zaciąganie pożyczek oraz emisję instrumentów dłużnych. Nie ma jednak pewności, że pozyskiwanie środków finansowych w taki lub dowolny inny sposób okaże się skuteczne. Rozwój działalności Spółki może ulec ograniczeniu, jeśli pozyskiwanie przez nią środków będzie nieskuteczne lub jeśli środki finansowe będą pozyskiwane na niekorzystnych warunkach, co może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, przepływy pieniężne, sytuację finansową i wyniki finansowe Spółki.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu wad i usterek oraz zobowiązań powykonawczych

Pomimo współpracy Spółki z renomowanymi i sprawdzonymi wykonawcami oraz prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych, nie jest on w stanie zagwarantować niewystępowania usterek lub wad wybudowanych obiektów. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Spółki oraz na jego wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterek lub wady. Nie można wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć, na jakość budowanych obiektów. Spółka stara się ograniczyć to ryzyko, nabywając materiały od renomowanych dostawców. Ponadto zgodnie z postanowieniami polskiego kodeksu cywilnego, Spółka ponosi odpowiedzialność na podstawie ustawowej rękojmi za wady mieszkań oraz budynku przez okres trzech lat i jest zobowiązany do wykonywania niezbędnych napraw. Zapewnienia i gwarancje udzielone Spółce przez generalnych wykonawców i innych podwykonawców wykonujących roboty budowlane lub poszczególne elementy budowy oraz dostawców i producentów materiałów i sprzętu a także projektantów pozwalają na uzyskanie przez Spółkę zwrotu kosztów takich napraw lub przeniesienie obowiązku dokonania napraw na podmioty odpowiedzialne za wady. Ponieważ gwarancja generalnego wykonawcy zaczyna obowiązywać w momencie przekazania budowy, natomiast rękojmia obowiązuje od momentu przekazania lokalu mieszkalnego, może (i zazwyczaj pojawia się) okres, w którym gwarancja wykonawcy generalnego już wygasła, natomiast odpowiedzialność Spółki wynikająca z rękojmi ustawowej pozostaje w mocy.

Roszczenia zgłoszone w takim przejściowym okresie, o ile nie są w pełni pokryte polisą ubezpieczeniową, mogą obciążać finansowo Spółkę.

Ryzyka związane z aktami notarialnymi sprzedaży mieszkań lub domów

Zgodnie z systemem księgowania prowadzonym przez Spółkę, akt notarialny sprzedaży mieszkania lub domu jest momentem obliczenia dochodów z transakcji sprzedaży - poprzez rozliczenie przychodów ze sprzedaży i poniesionych kosztów. Spółka dopiero po podpisaniu aktu notarialnego może wykazać określony wynik finansowy dotyczący danej nieruchomości. Nie da się wykluczyć, że zakładane terminy podpisania aktów notarialnych mogą ulegać zmianom, powodując tym samym zmiany w założeniach dotyczących wyniku finansowego. Planowane terminy aktów notarialnych mogą ulec zmianie ze względu na:

- zmiany w otoczeniu prawnym;
- niezyskanie w zakładanym czasie zgody na użytkowanie danego budynku, co może mieć negatywny wpływ na termin uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu;
- przedłużenie się procedury dotyczącej podziału działki lub jej scalenia;
- niezyskanie w zakładanym czasie dokumentów niezbędnych, zgodnie z aktualnie obowiązującym prawem, do przygotowania i podpisania aktów notarialnych;
- uchylanie się czy odwołanie przez klientów podpisania aktów notarialnych.

Niepodpisanie w zakładanym czasie zaplanowanych aktów notarialnych może mieć istotny negatywny wpływ na wizerunek, działalność, sytuację finansową i wyniki Spółki.

Ryzyko związane z uszkodzeniem mienia

Awaria będących własnością Spółki obiektów budowlanych może spowodować uszkodzenie lub zniszczenie mienia Spółki lub mienia osób trzecich. W takim wypadku Spółka może ponieść dodatkowe koszty związane z koniecznością odtworzenia mienia własnego lub może zostać obciążony roszczeniami odszkodowawczymi osób trzecich, co może mieć negatywny wpływ na jego działalność, sytuację lub wynik finansowy.

Prezes Zarządu
Piotr Hofman

Wiceprezes Zarządu
Marcin Mielcarz