

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A W 2019 R.



Ząbki, 16 marca 2020

1. Wprowadzenie	3
2. Podstawowe skonsolidowane wielkości ekonomiczno - finansowe	4
3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń	6
4. Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej.....	12
5. Informacje o podstawowych produktach Grupy J.W. Construction Holding S.A.....	15
6. Informacja o rynku zbytu	20
7. Dostawcy i odbiorcy Grupy Kapitałowej.....	20
8. Umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej	21
9. Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy na dzień 31.12.2019 r.....	28
10. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej w 2019 r. oraz najważniejsze inwestycje kapitałowe.....	30
11. Transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostkę od niej zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.....	30
12. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników	30
13. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej	31
14. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych Grupy Kapitałowej	31
15. Czynniki mające istotny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej	31
16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Grupy Kapitałowej	32
17. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Spółki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę.....	32
18. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.	32
19. Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.....	33
20. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, dla każdej z osób zarządzających lub nadzorujących Spółkę.	33
21. Informacje o znanych Spółce umowach w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.....	34
22. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego i przeglądu sprawozdania finansowego	34
23. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w spółce J.W. Construction Holding S.A. w 2019 roku.	35
24. Wydarzenia korporacyjne	46
25. Znaczące zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym	47

1. Wprowadzenie

Informacje podstawowe o Jednostce Dominującej

J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach (Spółka Dominująca) zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000028142, której akta rejestrowe prowadzone są przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, jest podmiotem dominującym dla Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. („Grupa Kapitałowa”).

Historia Grupy rozpoczyna się w 1993 roku. Spółka powstała z przekształcenia Towarzystwa Budowlano Mieszkaniowego Batory Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, które zostało założone (zawarcie umowy spółki) w dniu 10 lutego 1994 r. a zarejestrowane w dniu 7 marca 1994 r. Rejestracja przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną zostało, dokonane na podstawie aktu notarialnego z dnia 28.12.2000 r., przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy Rejestrowy w dniu 15 stycznia 2001 r.

Rejestracja Spółki w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego nastąpiła w dniu 16 lipca 2001 r., wraz z rejestracją zmiany firmy spółki z uprzedniej Towarzystwo Budowlano – Mieszkaniowe Batory S.A. na obecną w brzmieniu J.W. Construction Holding S.A.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 17.771.888,60 złotych i dzieli się na 88.859.443 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja. Kapitał dzieli się na akcje serii A i B w liczbie 54.073.280 sztuk oraz serii C w liczbie 34.786.163 sztuk.

W ramach Spółki działają cztery oddziały :

- J.W. Construction Holding S.A. Oddział “Hotel 500” w Ząbkach – w ramach którego prowadzona jest działalność w zakresie trzech obiektów sieci Hotel 500 położonych w Zegrzu Południowym k. Warszawy, w Strykowie k. Łodzi i Tarnowie Podgórnym k. Poznania.
- J.W. Construction Holding S.A. Oddział “Czarny Potok” w Ząbkach – w ramach którego prowadzona jest działalności w zakresie ośrodka resort & spa Czarny Potok w Krynicy Zdrój.
- J.W. Construction Holding S.A. Oddział FIRST FLOOR w Ząbkach – w ramach którego prowadzona jest działalność restauracji położonej przy ul. Kasprzaka 31 w Warszawie – oddział utworzony w dniu 19 stycznia 2019 r.
- J.W. Construction Holding S.A. Oddział Porta Szczecin w Ząbkach – w ramach którego prowadzona jest działalność na majątku po przejętej spółce Porta Transport Sp. z o.o. w Szczecinie oraz nieruchomości Spółki przylegających do nich – oddział utworzony w dniu 19 stycznia 2019 r.

2. Podstawowe skonsolidowane wielkości ekonomiczno - finansowe

Rachunek wyników

Podstawowe pozycje rachunku zysków i strat za lata 2019 i 2018 w tys. zł oraz w przeliczeniu na EURO:

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2019 do 31-12-2019		od 01-01-2018 do 31-12-2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	605 314	140 713	404 068	94 698
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	458 192	106 513	329 582	77 241
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	147 121	34 200	74 486	17 457
Koszty sprzedaży	30 984	7 203	24 088	5 645
Koszty ogólnego zarządu	29 651	6 893	24 194	5 670
Zysk (strata) ze sprzedaży	91 150	21 189	20 927	4 904
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	87 848	20 421	18 823	4 411
Zysk (strata) brutto	79 810	18 553	9 559	2 240
Podatek dochodowy	16 413	3 815	-6 974	-1 634
Zysk (strata) netto	63 397	14 738	16 533	3 875

Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat:

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2019		od 01-01-2018	
	do 31-12-2019		do 31-12-2018	
	PLN	% sprzedaży	PLN	dynamika 2019/2018
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	605 314	100%	404 068	50%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	458 192	76%	329 582	39%
Zysk brutto ze sprzedaży	147 121	24%	74 486	98%
Zysk z działalności operacyjnej	87 848	15%	18 823	367%
Zysk brutto	79 810	13%	9 559	735%
Zysk netto	63 397	10%	16 533	283%

Grupa w 2019 roku osiągnęła przychód równy 605,3 mln zł, jest to wartość wyższa o 50% w porównaniu do roku poprzedniego. Wykazany wynik, zysk netto, był równy 63,4 mln zł i wzrósł o 283% w stosunku do roku poprzedniego. Osiągnięty wynik to głównie efekt przekazania mieszkań z etapów EK i EM inwestycji Bliska Wola oraz Zielona Dolina II etap II w Warszawie.

Struktura przychodów Grupy w roku 2019:

W strukturze przychodów Grupy w 2019 roku zdecydowanie dominują przychody ze sprzedaży produktów (78% przychodów), 21% stanowią przychody z tytułu sprzedaży usług, a pozostałe przychody stanowią przychody ze sprzedaży towarów, co przedstawia tabela poniżej.

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2019	udział %	od 01-01-2018	udział %
	do 31-12-2019		do 31-12-2018	
Przychody ze sprzedaży produktów	471 607 947,73	78%	304 855 596	75%
Przychody ze sprzedaży usług	125 038 703,23	21%	95 196 631	24%
Przychody ze sprzedaży towarów	8 667 149,53	1%	4 015 666	1%
Wartość przychodów razem	605 313 800,49	100%	404 067 893	100%

Bilans

Stan aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2019 oraz 31 grudnia 2018 wyrażone w tys. zł oraz EURO:

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31.12.2019		31.12.2018	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 668 809	391 877	1 755 550	408 267
Aktywa trwałe	817 303	191 923	713 478	165 925
Aktywa obrotowe	851 506	199 955	1 042 072	242 342
Pasywa razem	1 668 809	391 877	1 755 550	408 267
Kapitał własny	727 913	170 932	693 704	161 327
Zobowiązania długoterminowe	354 771	83 309	327 456	76 152
Zobowiązania krótkoterminowe	575 220	135 076	734 390	170 788
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	9 347	2 195	0,00	0,00
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	1 559	366	0,00	0,00

Struktura, dynamika zmian aktywów oraz pasywów wg stanów na dzień 31 grudnia 2019 oraz 31 grudnia 2018 wyrażone w tys. zł:

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31.12.2019		31.12.2018	
	PLN	Udział w aktywach	PLN	Zmiana 2019/2018
Aktywa razem	1 668 809	100%	1 755 550	-5%
Aktywa trwałe	817 303	49%	713 478	15%
Aktywa obrotowe	851 506	51%	1 042 072	-18%
		Udział w pasywach		Zmiana 2019/2018
Pasywa razem	1 668 809	100%	1 755 550	-5%
Kapitał własny	727 913	44%	693 704	5%
Zobowiązania długoterminowe	354 771	21%	327 456	8%
Zobowiązania krótkoterminowe	575 220	34%	734 390	-22%
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	9 347	1%	0	-
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	1 559	0%	0	-

Struktura bilansu na dzień 31 grudnia 2019 roku jest następująca: aktywa trwałe to 49% sumy bilansowej, a majątek obrotowy to 51% aktywów. W stosunku do 2018 roku suma bilansowa zmalała o 5%.

Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźniki rentowności	2019	2018	
Rentowność sprzedaży brutto	24,3%	18,4%	
Rentowność sprzedaży netto	10,5%	4,1%	
Rentowność majątku	3,8%	0,9%	
Rentowność kapitału	8,7%	2,4%	
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik płynności I	1,5	1,4	
Wskaźnik płynności II	0,3	0,3	
Wskaźniki rotacji			
Szybkość spłaty należności w dniach	10,8	19,6	
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach	33,7	45,9	
Wskaźniki zadłużenia			
Wskaźnik zadłużenia	56%	60%	
Wskaźnik długu netto/kapitały własne	Wskaźnik długu netto/kapitały własne	0,37	0,34

3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, obligacje i leasing finansowy. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności oraz środki pieniężne Grupy Kapitałowej Grupy nie zawierają transakcji z udziałem instrumentów pochodnych.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Grupy obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na to, że Grupa posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2019, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Niezależnie od obecnej sytuacji Grupa monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej. Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny Grupy. Przy analizie nie brano pod uwagę kredytu w TBS Marki Sp. z o.o., który jest kredytem preferencyjnym, udzielanym na innych zasadach, gdzie ryzyko jest ograniczone.

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2019		
	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto w tys. zł
PLN	1%	-3 584
PLN	-1%	3 584

Ryzyko walutowe

Grupa nie jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na brak transakcji (kredytów, pożyczek) w walutach obcych.

Ryzyko kredytowe

Grupa jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że wierzyciele nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę.

W przypadku pożyczki do Grupy Kapitałowej powiązanej ryzyko to uznaje się za nieistotne ze względu na bieżący monitoring standingu finansowego i kontrolę.

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 13 086 tys. zł na dzień bilansowy i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych spółek.

W ocenie Zarządu Grupy Kapitałowej Dominującej, ryzyko kredytowe zostało ujęte w sprawozdaniu finansowym poprzez utworzenie odpisów aktualizujących. Ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi uznaje się za nieistotne, ponieważ Grupa zawiera transakcje z instytucjami o ugruntowanej pozycji finansowej.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania swojego zadłużenia.

Działalność, Spółki i Grupy Kapitałowej, prowadzona jest przy wykorzystaniu: kapitałów własnych, kredytów bankowych, oraz wpłat wnoszonych przez klientów. Spółka, jak i Grupa Kapitałowa przywiązuje szczególną wagę do zachowania płynności finansowej, m.in. przez zapewnienie finansowania zewnętrznego, zarówno na działalność bieżącą jak i inwestycyjną.

Ryzyko płynności finansowej dywersyfikowane jest poprzez:

- współpracę z różnymi instytucjami finansowymi: bankami, firmami leasingowymi, biurami maklerskimi,
- stosowanie różnych form finansowania: obligacje, kredyty bankowe (obrotowe, inwestycyjne), leasingi, pożyczki,
- zawieranie zobowiązań finansowych z różnymi terminami zapadalności:
 - finansowanie krótkoterminowe, obrotowe na dowolny cel (kredyty obrotowe),
 - finansowanie długoterminowe – celowe, finansujące inwestycje w aktywa,
 - obligacje,
 - leasingi,
 - kredyty inwestycyjne 2-3 lata,
 - kredyty preferencyjne, w ramach programów rządowych lub europejskich.

Powyższe służy zabezpieczeniu przepływów pieniężnych, w krótkim i długim okresie oraz dywersyfikowaniu ryzyka płynności finansowej.

Ryzyko złamania kowenantów i wypowiedzenia umów finansowania

Zawarte umowy kredytowe oraz emisji obligacji zawierają wskaźniki finansowe (kowenanty), które Spółka jest zobowiązana spełniać. Spółka na bieżąco analizuje poziom długu oraz kowenantów, pozostaje też w kontakcie z instytucjami finansującymi. W opinii Spółki nie ma zagrożenia wypowiedzenia wyżej wymienionych umów.

Ryzyka wynikające z przepisów Ustawy Deweloperskiej

Ustawa Deweloperska nałożyła na deweloperów szereg obowiązków, regulując proces finansowania projektów mieszkaniowych. Ustawa wprowadzając dodatkowe obowiązki, przyczynia się powstania dodatkowych kosztów, takich jak:

- ✓ przygotowanie i udostępnienie prospektu informacyjnego (pod rygorem odpowiedzialności karnej za niedopełnienie tego obowiązku),
- ✓ partycypację (w równej części z nabywcą) w ponoszeniu notarialnych kosztów zawarcia umowy deweloperskiej
- ✓ ponoszenia kosztów sądowych w postępowaniu wieczystoksięgowym związanym z rejestracją w księdze wieczystej uprawnień nabywcy wynikających z zawartej umowy deweloperskiej.
- ✓ obowiązek zawarcia umowy o prowadzenie otwartego lub zamkniętego rachunku powierniczego.

Ponadto, nie jest wykluczone, że działalność deweloperska zostanie zobligowana do wprowadzenia obowiązku zakładania jedynie zamkniętych mieszkaniowych rachunków powierniczych. Taki dodatkowy obowiązek wymusiłby wzrost zadłużenia odsetkowego ze strony Spółki i Grupy, a tym samym wpłynąłby na wzrost koszt działalności, co zmogłoby znaleźć odzwierciedlenie w wynikach finansowych.

Ryzyko legislacyjne:

Planowana nowelizacja ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu lub domu jednorodzinnego przewidująca m.in. wprowadzenie obowiązkowych składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny stanowi ryzyko mogące wpłynąć na działalność Grupy i jej wyniki finansowe.

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

Podstawą działalności deweloperskiej są decyzje administracyjne wymagane w związku z obecnie prowadzonymi lub przyszłymi projektami. Nieuzyskanie zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub też nieuzyskanie ich w terminie może negatywnie wpływać na zdolność rozpoczęcia, prowadzenia lub zakończenia obecnych oraz nowych projektów deweloperskich przez Spółkę. Wszystkie te czynniki mogą tym samym mieć wpływ na przepływy finansowe i całą prowadzoną działalność.

Ryzyko związane z udziałem osób trzecich w postępowaniach administracyjnych dotyczących procesu inwestycyjnego

Ryzyko wiąże się z udziałem podmiotów trzecich, w tym m.in.: organizacji zajmujących się ochroną środowiska, w postępowaniach związanych z realizacją procesu inwestycyjnego. Podmioty trzecie mogą bowiem przez udział w postępowaniach administracyjnych dotyczących procesu inwestycyjnego podejmować działania uniemożliwiające spółkom z Grupy uzyskanie pozytywnych decyzji administracyjnych, m.in. poprzez zaskarżanie do organów drugiej instancji oraz do sądów rozstrzygnięć wydawanych w toku wspomnianych postępowań administracyjnych. Udział podmiotów trzecich w postępowaniach związanych z realizacją procesu inwestycyjnego może jednocześnie być źródłem postępowań spornych (przed organami administracji publicznej, jak również przed sądami administracyjnymi). Działania podejmowane przez osoby trzecie w toku postępowań administracyjnych związanych z realizacją procesu budowlanego mogą w rezultacie doprowadzić do wstrzymania lub opóźnienia realizacji procesu inwestycyjnego. Powyższe czynniki mogą więc wyrzucić istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

Działalność Spółki oraz osiągnięte wyniki finansowe, w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym. Czynnikiem kształtującymi sytuację ekonomiczną są między innymi: tempo wzrostu PKB, poziom średniego wynagrodzenia brutto, wysokość bezrobocia, poziom inflacji, kursy walut, wysokość stóp procentowych, dostępność kredytów, stopień zadłużenia gospodarstw domowych. Pomimo trwającego ożywienia gospodarczego w Polsce, nie ma pewności co do trwałości pozytywnych tendencji w przyszłości. Istnieje ryzyko, iż w przypadku spowolnienia tempa rozwoju gospodarczego w Polsce, może nastąpić spadek realnych wynagrodzeń brutto i ograniczenie dostępności kredytów, w tym kredytów hipotecznych. Spowoduje to obniżenie popytu na oferowane przez Spółkę produkty i usługi, a w szczególności na podstawowy produkt jakim są mieszkania. W konsekwencji może to mieć negatywny wpływ na osiąganą przez Spółkę sprzedaż oraz skutkować pogorszeniem wyników finansowych. Wzrost cen materiałów i usług budowlanych, może przełożyć się na wyższe koszty realizacji inwestycji. Kolejnym czynnikiem jest niedobór rąk do pracy. Niska stopa bezrobocia w Polsce powoduje problemy z pozyskiwaniem pracowników co przekłada się na podwyższone ryzyko opóźnień w realizacji kontraktów budowlanych.

Ryzyko związane z programami wsparcia dla nabywców mieszkań

Na rynek mieszkaniowy w Polsce może wpłynąć rządowy program „Mieszkanie Plus”. Obecnie trudno zaprognozować, jaka będzie skala jego oddziaływania na sektor deweloperski. Z jednej strony program jest adresowany raczej do osób, które nie mają zdolności kredytowej na zakup własnej nieruchomości, czyli nie do klientów Spółki. Ponadto beneficjentami programu mają być osoby wynajmujące mieszkania, a nie kupujący je na własność. Z drugiej jednak strony program może stanowić konkurencję dla mieszkań popularnych, szczególnie gdyby miał obejmować atrakcyjne lokalizacje w dużych miastach. Do tej pory program był prowadzony w ograniczonej skali bez istotnego wpływu na rynek mieszkaniowy, ani działalność Spółki, niemniej jednak w dłuższej perspektywie czasu, istnieje ryzyko wzrostu podaży mieszkań na rynku, co może się przełożyć na spadek sprzedaży mieszkań spółek deweloperskich, co może negatywnie wpłynąć na i ich wyniki finansowe.

Ryzyko związane z koniunkturą w branży hotelarskiej

Działalności hotelarska (hotele i apartohotele) w dużej mierze uzależniona jest od koniunktury w branży turystycznej. Istnieje jednak ryzyko, że pod wpływem niekorzystnych czynników może nastąpić pogorszenie wyników w tym segmencie działalności. Do najważniejszych czynników mogących mieć wpływ na ten obszar działalności Grupy Kapitałowej należą:

- ✓ niższy popyt na usługi noclegowe w lokalizacjach hoteli i apartohoteli,
- ✓ pojawienie się w bezpośrednim otoczeniu konkurencyjnych obiektów,
- ✓ spadek zainteresowania klientów instytucjonalnych ofertą usług konferencyjnych i hotelowych wywołany obniżeniem budżetów reklamowych i promocyjnych tych podmiotów.

Pomimo, iż udział działalności hotelarskiej w całkowitych przychodach Grupy Kapitałowej jest niewielki, wystąpienie powyższych czynników może spowodować pogorszenie wyników finansowych oraz wpłynąć na spadek rentowności Spółki i Grupy Kapitałowej.

Ryzyko związane z pogorszeniem się atrakcyjności lokalizacji projektów deweloperskich w portfelu Grupy

Głównym czynnikiem determinującym efektywny popyt na mieszkania – poza jego ceną – jest atrakcyjna lokalizacja, która uwzględnia zarówno elementy środowiska (tereny zielone, brak uciążliwości ze strony przemysłu i komunikacji), jak i czynniki funkcjonalności (dostępność infrastruktury socjalnej, dogodny układ komunikacyjny). Spółka uwzględnia ten fakt w kalkulacji ceny sprzedaży dla klientów optymalizując ją tak, aby proponowane ceny nie stanowiły bariery dla popytu. Istnieje jednak ryzyko spadku atrakcyjności konkretnej lokalizacji w wyniku nieprzewidzianych zdarzeń po zakupie terenu inwestycyjnego (np. zmiana planu zagospodarowania, przebiegu tras komunikacyjnych itp.), co może negatywnie wpłynąć na poziom cen sprzedawanych mieszkań i obniżyć przychody Grupy Kapitałowej na projektach.

Ryzyko związane z harmonogramem realizacji projektów deweloperskich

Proces przygotowania inwestycji oraz realizacji budowy przedsięwzięcia deweloperskiego trwa zwykle od 24 do 36 miesięcy i obejmuje szereg etapów, z których najważniejsze to: uzyskanie niezbędnych zezwoleń, przygotowanie inwestycji, prace budowlane, prace wykończeniowe, prace porządkowe. Na każdym z tych etapów istnieje ryzyko opóźnienia wykonania prac, nienależytego wykonania i konieczności dodatkowych robót, ryzyko niekorzystnych warunków pogodowych itp. Wystąpienie opóźnienia w realizacji projektu może skutkować:

- ✓ odsunięciem w czasie pozyskania części środków klientów finansujących budowę zdeponowanych na rachunku powierniczym, ,

- ✓ wzrostem kosztów operacyjnych związanych, a nawet koniecznością zapłaty kar umownych lub odszkodowań,
- ✓ wzrostem kosztów finansowych wynikających z dłuższego zaangażowania kapitału zewnętrznego w projekt.

W efekcie może to doprowadzić do znacznych opóźnień w zakończeniu realizowanego projektu deweloperskiego. Powyższe czynniki mogą również wpłynąć na obniżenie reputacji Grupy i pogorszyć możliwości sprzedaży mieszkań w przyszłości. Wystąpienie powyższych okoliczności może wpłynąć na wzrost kosztów budowy i pogorszenie wyników finansowych Grupy Kapitałowej.

Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

Umowy podpisywane przez spółki z Grupy Kapitałowej z wykonawcami budowlanymi określają zakres oraz zasady wzrostu kosztów wykonawstwa budowlanego dla danej inwestycji. W trakcie realizacji projektu deweloperskiego może wystąpić wzrost kosztów projektu leżących zarówno po stronie wykonawcy (wzrost kosztów materiałów) jak też wynikający z działań zamawiającego (zmiany w projekcie budowlanym). W efekcie tych zdarzeń może okazać się, że nie jest możliwe osiągnięcie oczekiwanej stopy zwrotu z inwestycji, co w konsekwencji może spowodować osiągnięcie gorszych od planowanych wyników finansowych. Wzrost kosztów robocizny oraz kosztów materiałów może się również negatywnie przekładać na opłacalność przyszłych projektów deweloperskich.

Ryzyko wynikające z odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawców

W ramach prowadzonej działalności Grupa zawiera umowy o roboty budowlane. Zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego inwestor oraz wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawcy. W związku z powyższym nie można wykluczyć ryzyka, że w przypadku niewywiązania się przez wykonawców robót budowlanych z zobowiązań w zakresie zapłaty wynagrodzenia na rzecz podwykonawców robót budowlanych, przeciwko spółkom z Grupy skierowane zostaną ze strony podwykonawców roszczenia o zapłatę wynagrodzenia. Również ewentualne pogorszenie sytuacji finansowej wykonawców, może doprowadzić do utraty przez nich zdolności do terminowego regulowania zobowiązań w stosunku do podwykonawców, a w konsekwencji może skutkować opóźnieniami w realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

Powyższe okoliczności mogą przyczynić się też do wzrostu kosztów realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

Grupa zarządzając ryzykiem, wypłaty wynagrodzenia za usługi generalnego wykonawcy uzależnia od braku zaległości w płatnościach na rzecz podwykonawców, na bieżąco prowadząc monitoring płatności generalnych wykonawców na rzecz podwykonawców.

Ryzyko związane z roszczeniem wobec wykonawców oraz wobec Grupy z tytułu sprzedaży mieszkań

Grupa zawiera i w przyszłości będzie zawierać z wykonawcami robót budowlanych umowy o budowę w formule generalnego wykonawstwa. Wykonawcy ponoszą odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nieprawidłowego wykonania zakresu prac. Należy jednak wskazać, że pomimo iż wykonawcy robót budowlanych udzielają gwarancji dobrego wykonania, wejście w spór z wykonawcą może doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu deweloperskiego lub do przekroczenia kosztów. Wykonawca może również nie być w stanie całkowicie zaspokoić ewentualnych roszczeń Grupy. W konsekwencji Grupa, która jest bezpośrednio odpowiedzialna wobec nabywców mieszkań, może nie być w stanie zrekomensować sobie w pełni kosztów, jakie poniesie z tytułu niezrealizowania lub opóźnienia w realizacji projektu, jak również usterek sprzedawanych lokali, co może w negatywny sposób wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy.

Czynniki nietypowe mające wpływ na wynik finansowy

Zdarzeniem o nietypowym charakterze mającymi wpływ na osiągnięty wynik finansowy w 2019 było utworzenie odpisu aktualizującego w związku z przeprowadzonym testem na utratę wartości dotyczącego prawa użytkownika wieczystego niezabudowanej działki gruntu położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181, będącego podstawą ujęcia wartości firmy w księgach jednostki dominującej.

Szczegółowe informacje o utworzonych rezerwach znajdują się w sprawozdaniu finansowym.

4. Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej

Grupa posiada bank ziemi, który pozwoli na realizację nowych projektów na 5 241 lokali i na jego bazie planuje utrzymanie poziomów sprzedaży w najbliższym i kolejnych latach na około 1 500 lokali rocznie. Będzie to możliwe głównie dzięki sprzedaży lokali aktualnie będących w ofercie spółki jak choćby lokali z inwestycji Bliska Wola etap D oraz dzięki nowoprowadzonym inwestycjom w Warszawie, Trójmieście, Szczecinie, Łodzi, Chorzowie, okolicach Poznania i okolicach Krakowa.

Pomimo nastawienia głównie na działalność deweloperską Grupa zamierza kontynuować rozpoczętą w poprzednich latach dywersyfikację swoich przychodów poprzez udział w segmencie hotelowym i apartotelowym, w którym wypracowuje dobre wyniki finansowe. Przykładem są posiadane hotele, które sukcesywnie wypracowują nadwyżkę wykorzystując posiadany potencjał i dywersyfikując sprzedaż. Otwarty w 2018 r. apartotel Varsovia Apartamenty Kasprzaka jest drugim budynkiem tego typu w Warszawie wybudowany przez Spółkę, która zarządza w tym obiekcie 305 apartamentami, łączącymi w sobie wygodę hotelu, standard luksusowych apartamentów oraz atmosferę domu. Dodatkowo przy apartotelu powstała restauracja o nazwie First Floor, której właścicielem jest spółka dominująca JWCH S.A.

Jednocześnie Grupa konsekwentnie przygotowuje zapowiedzianą wcześniej strategię budowy inwestycji o charakterze biurowo-magazynowym. Projekty powstaną w okolicach Warszawy (pod Radzyminem) i w Szczecinie. Pod Warszawą powstanie kompleks na około 80 tys. m². Natomiast w Szczecinie nowoczesny kompleks będzie docelowo składał się z 2 obiektów o łącznej powierzchni około 53 tys. m², którego realizacja będzie etapowana w miarę postępu komercjalizacji.

Kolejnym przykładem dywersyfikacji przychodów Grupy jest uruchomienie produkcji elementów drewnianych przy użyciu w pełni zautomatyzowanej, sterowanej komputerowo linii. Własna produkcja prefabrykatów pozwoli na obniżenie kosztów i skróci okres realizacji.

Podsumowując Grupa niezależnie od sytuacji na rynku dywersyfikuje ryzyko poprzez:

- realizowanie rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych,
- rozszerzenie oferty o sprzedaż miniapartamentów – lokali użytkowych na wynajem,
- dywersyfikację geograficzną inwestycji,
- kontynuowanie działalności hotelarskiej i zarządzania apartotelami,
- zarządzanie nieruchomościami,
- przygotowania związane z wykorzystaniem posiadanych gruntów pod budowę parków logistycznych.
- przygotowanie produkcji prefabrykatów

Inwestycje planowane do uruchomienia:

Grupa planuje realizację inwestycji deweloperskich i magazynowych. Inwestycje będą prowadzone w Warszawie, jak i w innych dużych aglomeracjach Polski m.in. Krakowie, Trójmieście, Łodzi, Chorzowie, Szczecinie i Poznaniu. W perspektywie najbliższych lat Grupa przygotowuje, w oparciu o posiadany bank ziemi, 20 nowych projektów na łączną liczbę 5.241 lokali o łącznej powierzchni 269 tys. m² oraz 144 tys. m² powierzchni komercyjnej i magazynowej.

W przypadku wszystkich planowanych projektów deweloperskich i magazynowych Grupa jest właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym gruntu lub ma podpisane umowy przedwstępne zakupu. W znacznej części planowanych projektów przeprowadziła także prace projektowe i przygotowawcze. Realizacja inwestycji finansowana będzie ze środków własnych, wpływów od Klientów w przypadku rachunku powierniczego otwartego oraz z kredytu bankowego.

Planowane projekty przewidziane do realizacji w najbliższych latach zostały zaprezentowane w poniższej tabeli.

Zestawienie planowanych do realizacji projektów deweloperskich- stan na 31.12.2019 r.:

Nazwa projektu	Miasto	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia komercyjna
Zawada k. Krakowa	Kraków	1 170	57 206	
ul. Celna, Szczecin	Szczecin	810	34 000	14 796
ul. Starowiejska, Gdańsk- Letnica	Gdańsk	636	32 335	607
ul. Waryńskiego, Pruszków*	Pruszków	446	19 709	1 929
ul. Radosława, Nowogard	Nowogard	275	14 710	
ul. Berensona, Warszawa	Warszawa	264	11 855	
ul. Poznańska, Skórzewo k. Poznania**	Poznań	258	14 516	
ul. Krakowska / ul. Kościuszki, Chorzów	Chorzów	254	11 911	
ul. Kilińskiego, Łódź	Łódź	245	10 300	100
ul. Pileckiego, Warszawa	Warszawa	239		8 148
ul. Modlińska, Warszawa	Warszawa	219	10 569	
Wrzosowa Aleja III etap II, Warszawa	Warszawa	146	4 709	
Domy etap VII i dalsze, Ożarów Mazowiecki	Kaputy k/Ożarowa Mazowieckiego	126	13 167	
ul. Aluzyjna, etap II, Warszawa	Warszawa	68	3 670	
Wrzosowa Aleja III etap I, Warszawa	Warszawa	40	1 631	
ul. Aluzyjna, etap I, Warszawa	Warszawa	32	1 850	

ul. Nowodworska, Warszawa	Warszawa	13	1 180	
Port (magazyny), Szczecin	Szczecin			53 000
ul. Wielopole/ul. Dietla, Kraków	Kraków			10 899
Małopole (magazyny), k.Warszawy***	Małopole k/Warszawy			80 000
RAZEM		5 241	243 318	169 479

*inwestycja częściowa wprowadzona do sprzedaży w 2019 r., sprzedaż rezerwacyjna

** inwestycja wprowadzona do sprzedaży w 2019 r., sprzedaż rezerwacyjna

***umowa przedwstępna zakupu

Uwarunkowania rynkowe:

Analiza rynku nieruchomości oraz własne rozpoznanie preferencji nabywców wskazują na celowość prowadzenia dotychczasowej strategii działania, polegającej w głównej mierze na zaspokajaniu potrzeb Klientów średniozamożnych, ale i umiejętnym dostosowaniu oferty do wymagań osób zamożnych, do których skierowana będzie głównie oferta miniapartamentów (formuła lokali na wynajem). W ostatnim czasie przybywa właśnie tych Klientów, którzy widząc, że stopy zwrotu z lokat bankowych nie są na satysfakcjonującym dla nich poziomie, inwestują w nieruchomości. Z drugiej strony, rosną potrzeby średniozamożnych Polaków.

Koniunktura na głównych rynkach będących obszarem działalności Spółki, w szczególności na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych oraz na rynku hotelowym, uzależniona jest m.in. od otoczenia makroekonomicznego.

Na kondycję rynku deweloperskiego wpływ mają również czynniki pozaekonomiczne o charakterze politycznym, społecznym i kulturowym, w tym:

- procesy demograficzne wpływające na przyrost naturalny i wielkość populacji,
- migracja ludności do dużych aglomeracji miejskich,
- zmniejszenie skali emigracji a wzrost skali imigracji zarobkowej w wyniku wzrostu standardu życia w kraju,
- zmiany w obrębie gospodarstw domowych – procesy tworzenia i rozpadu rodziny (rosnąca liczba rozwodów),
- implementacja programów wsparcia dla młodych gospodarstw domowych oraz wsparcia socjalnego – Mieszkania Plus.

Główne mierniki aktywności gospodarczej wskazują na utrzymywanie się dobrej koniunktury. Według wstępnego szacunku produkt krajowy brutto (PKB) w 2019 roku był realnie wyższy o 4,0% w porównaniu z 2018 r. Stopa bezrobocia w grudniu 2019 r. ukształtowała się na poziomie 5,2% (wg danych GUS), a więc na bardzo niskim poziomie.

Według Raportu NBP o stabilności systemu finansowego krajowy rynek nieruchomości mieszkaniowych pozostawał w fazie wysokiej aktywności. Nadal obserwowany był wysoki poziom popytu w największych miastach, w tym popytu inwestycyjnego. Dane JLL pokazują, że w 2019 rok był drugim najlepszym rokiem w historii rynku deweloperskiego, po rekordowym 2017 roku. W 2019 roku nastąpił wzrost sprzedaży mieszkań o 0,8% względem 2018 roku. Na utrzymanie poziomu sprzedaży miał wzrost akcji kredytowej. Ubiegły rok był rekordowy pod względem sprzedaży kredytów hipotecznych. W 2019 r. banki udzieliły kredytów mieszkaniowych na kwotę 65,02 mld zł to jest o prawie 15% więcej niż w 2018 r. Wzrost wartości zaciąganych w roku 2019 kredytów mieszkaniowych

wynikał m.in. ze wzrostu średniej wartości udzielonego kredytu, wzrostu dochodów gospodarstw domowych, utrzymaniu niskich stóp procentowych i wzroście cen nieruchomości. Biuro Informacji Kredytowej prognozuje dalszy wzrost w tym segmencie. Popyt inwestycyjny na mieszkania związany jest z oczekiwaniem przez nabywców wyższych stóp zwrotu z wynajmu niż z aktywów finansowych. Niskie oprocentowanie depozytów i obligacji skarbowych, powoduje, że inwestycja w mieszkania, nadal jest postrzegana jako atrakcyjna lokata.

Sprzedaż w całym roku przewyższyła nową podaż, co przełożyło się na zmniejszenie oferty w porównaniu z końcem poprzedniego roku. Grupa zdaje sobie sprawę, że rynek mieszkaniowy charakteryzuje się cyklicznością, w związku z tym po wielu latach dobrej koniunktury jest przygotowana na ewentualne spowolnienie. W ostatnich latach znacząco poprawiła strukturę bilansu, zmniejszyła zadłużenie netto, prowadzi dywersyfikację geograficzną oraz rynkową (poza głównym rynkiem mieszkaniowym, operuje na rynku hotelowym i planuje wejść na rynek powierzchni magazynowych), poprzez ponad 25 lat działalności spółka nabyła doświadczenie w zakresie operowania zarówno w dobrej jak i złej koniunkturze.

5. Informacje o podstawowych produktach Grupy J.W. Construction Holding S.A.

5.1. Działalność deweloperska

Grupa w obszarze działalności deweloperskiej oferuje obecnie lokale, które można podzielić na następujące segmenty rynkowe:

- Mieszkania popularne: mieszkania w budynkach mieszkalnych i osiedlach mieszkaniowych, zlokalizowanych głównie poza ścisłym centrum głównych aglomeracji miejskich. Przykładem mieszkań popularnych są między innymi inwestycje: Wrzosowa Aleja i Willa Wiślana zlokalizowane na warszawskiej Białołęce.
- Mieszkania o podwyższonym standardzie: lokale należące do tej kategorii zlokalizowane są stosunkowo blisko centrum miasta w popularnych dzielnicach, w budynkach o wyższym standardzie architektonicznym. Przykładem tego typu projektów jest m.in. osiedle Bliska Wola (Warszawa), Bliska Wola Tower lub osiedle Nowe Tysiąclecie (Katowice).
- Domy w zabudowie szeregowej oraz wolnostojące: osiedle Villa Campina, zlokalizowane w niewielkiej odległości od granic Warszawy - w gminie Ożarów Mazowiecki.

W 2019 roku podobnie jak w roku ubiegłym, mieszkania oferowane były w standardzie deweloperskim jak i z wykończeniem pod klucz. Podążając za nowymi trendami w aranżacji i projektowaniu wnętrz proponowaliśmy klientom 4 programy: Basic, Silver, Gold i Platinum. Różnorodność opcji stworzyła komfort wyboru i możliwość wprowadzenia do wykańczanych wnętrz różnorodnych, spersonalizowanych rozwiązań dopasowanych do indywidualnych gustów oraz możliwości finansowych nabywców. Katalog programów zawierał szeroką gamę materiałów wykończeniowych renomowanych producentów z bogatym wyborem wzorów i kolorów oferowanych produktów.

W 2019 roku Grupa realizowała 13 inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych na łączną liczbę 3.807 lokali (w tym: lokale komercyjne i domy szeregowe) o powierzchni prawie 180 tys. m². Front prowadzonych prac obejmował inwestycje na terenie całego kraju: osiedle Bliska Wola w rejonie ul. Kasprzaka i Al. Prymasa Tysiąclecia Etap E i

D (etap mieszkaniowy i mieszkaniowo-komercyjny), Osiedle Wrzosowa Aleja i Willa Wiślana w Warszawie, Osiedle Nowe Tysiąclecie etap III w Katowicach, Osiedle Kamerata w Gdyni, projekt Hanza Tower w Szczecinie oraz 4 etapy domów szeregowych – Villa Campina k. Ożarów Mazowieckiego.

Poniżej przedstawiono zestawienie prezentujące realizowane inwestycje przygotowane przez Grupę w 2019 r.

W 2019 r. były realizowane następujące inwestycje:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia komercyjna	% lokali sprzedanych wg. stanu na 31.12.2019 r.	% Zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych wg. stanu na 31.12.2019 r.
Bliska Wola - etap Dk (mieszkaniowo-komercyjny), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	1 059	25 417	17 078	48%	23%
Bliska Wola - etap Em (mieszkaniowy), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	671	30 452		100%	100%
Bliska Wola - etap Ek (mieszkaniowo-komercyjny), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	433	4 535	10 074	100%	100%
Bliska Wola - etap Dm (mieszkaniowy), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	418	19 178		99%	13%
Hanza Tower, Szczecin - Hanza Invest S.A.	509	21 950	11 034	76% *	74%
Nowe Tysiąclecie - etap III, Katowice - J.W. Construction Holding S.A.	345	18 261		72%	69%
Willa Wiślana, Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	141	5 872		62%	42%
Wrzosowa Aleja, Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	81	2 958		100%	80%
Kamerata, Gdynia - J.W. Construction Holding S.A.	55	3 435		100%	100%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg F), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	30	2 857		73%	53%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg G), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	24	2 605		0%	29%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg D), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	21	2 017		100%	100%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg E), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	20	2 003		95%	99%
Razem	3 807	141 540	38 186		
*dotyczy lokali mieszkalnych					

Budowy rozpoczęte w 2019 r.

Z wyżej wymienionych inwestycji w 2019 roku rozpoczęły się inwestycje na łącznie 165 lokali:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM
Willa Wiślana, Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	141	5 872
Domy Villa Campina - Alicja (szereg G), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	24	2 605
Razem	165	8 477

Budowy, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie w 2019 r.

W 2019 roku uzyskano pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji na łącznie 1.180 lokali:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia komercyjna
Bliska Wola - etap Em (mieszkaniowy), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	671	30 452	
Bliska Wola - etap Ek (mieszkaniowo-komercyjny), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	433	4 535	10 074
Kamerata, Gdynia - J.W. Construction Holding S.A.	55	3 435	
Domy Villa Campina - Alicja (szereg D), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	21	2 017	
Razem	1 180	40 439	10 074

Sprzedaż w 2019 roku

Liczba zawartych, przez wszystkie spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta, od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. umów deweloperskich, przedwstępnych umów sprzedaży (tzn. dotyczących zakończonych inwestycji, umów z innymi podmiotami niż klienci indywidualni oraz lokali usługowych) oraz płatnych rezerwacji równa była 1.026 sztuk.

Przekazania w 2019 roku

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. Grupa przekazała i rozpoznała w przychodach 1.485 lokali. Potencjał lokali do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach to łącznie 3.114 sztuk. W tym 1.834 to lokale sprzedane, również umowami rezerwacyjnymi, ale jeszcze nieprzekazane Klientom, a 1.280 to lokale niesprzedane.

W 2019 roku Grupa Kapitałowa otrzymała następujące decyzje o pozwoleniach:

a) na budowę

W dniu 22 sierpnia 2019 r. Spółka otrzymała ostateczną decyzję utrzymującą w mocy decyzję z dnia 18 kwietnia 2017 roku w sprawie pozwolenie na budowę zespołu budynków wielorodzinnych, stanowiących część osiedla Lewandów III (Wrzosowa Aleja) w Warszawie, obejmującą 5 budynków wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu. Ww. decyzja została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego przez właścicielkę sąsiedniej nieruchomości. W związku z powyższym ww. pozwolenie na budowę jest ostateczne, ale nieprawomocne. Rozpoczęcie budowy na podstawie ww. decyzji zostało wstrzymane do czasu rozstrzygnięcia wniesionej skargi.

W dniu 4 października 2019 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu 10 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnymi halami garażowymi w Skórzewie, k. Poznania. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 11 października 2019 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu 13 budynków mieszkalnych szeregowych jednorodzinnych, położonych w Kręczki Kaputy, gm. Ożarów Mazowiecki, Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 6 listopada 2019 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę zespołu 11 budynków mieszkalnych szeregowych jednorodzinnych, położonych w Kręczki Kaputy, gm. Ożarów Mazowiecki. Pozwolenia są prawomocne.

b) na użytkowanie

W dniu 4 kwietnia 2019 r. Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków w zabudowie bliźniaczej przy ul. Sochaczewskiej w Gdyni. Pozwolenie jest ostateczne.

W ramach zespołu budynków szeregowych - „Alicja Etap D” położonych w Kręczki Kaputy, gm. Ożarów Mazowiecki, Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie 21 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Pozwolenia są prawomocne.

W dniu 27 sierpnia 2019 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego symbolem „Em” z zespołu mieszkaniowo – usługowego etap E na terenie inwestycji Bliska Wola, w Warszawie, w rejonie ul. Kasprzaka i Al. Prymasa Tysiąclecia. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 6 września 2019 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego symbolem „Ek” z zespołu mieszkaniowo – usługowego etap E na terenie inwestycji Bliska Wola, w Warszawie, w rejonie ul. Kasprzaka i Al. Prymasa Tysiąclecia. Pozwolenie jest prawomocne.

5.2. Działalność budowlano-montażowa

W składzie Grupy Kapitałowej znajduje się także podmiot świadczący usługi generalnego wykonawstwa (z własnymi siłami wykonawczymi i zapleczem sprzętu budowlanego)- jest to spółka J.W. Construction sp. z o.o. Największym odbiorcą usług J.W. Construction Sp. z o.o. są podmioty z Grupy Kapitałowej Spółki, dla której wykonuje projekt w Katowicach inwestycję Nowe Tysiąclecie etap III oraz domy jednorodzinne w Ożarowie oraz Hanza Invest S.A. , dla której J.W. Construction Sp. z o.o. realizuje inwestycje Hanza Tower w Szczecinie.

5.3. Działalność hotelarska i zarządzanie apartotelami

W 2019 roku Grupa kontynuowała działalność hotelarską. Obecnie baza hotelowa Grupy obejmuje pięć hoteli i dwa apartotele. W skład bazy hotelowej wchodzi : trzy stabilnie prosperujące obiekty sieci Hotele 500 zlokalizowane w : Zegrzu k. Warszawy, Tarnowie Podgórnym i Strykowie, ponadto Spółka jest właścicielem luksusowego obiektu „Czarny Potok Resort & SPA”, otwartego w 2012 roku w Krynicy Zdrój a podmiot zależny Dana Invest Sp. z o.o. jest właścicielem hotelu Dana Business & Conference, którego rewitalizację została zakończona pod koniec 2015 r.

W 2016 roku Grupa oddała do użytku i otworzyła pierwszy w historii swojej działalności apartotel – Varsovia Apartamenty Jerozolimska położony w Alejach Jerozolimskich w Warszawie. W 2018 roku otwarto kolejny apartotel przy ul. Kasprzaka w Warszawie – Varsovia Apartamenty Kasprzaka z 305 w pełni wyposażonymi, klimatyzowanymi apartamentami. Obydwa apartotele zarządzane są w ramach Varsovia Apartamenty Sp. z o.o. podmiotu zależnego od Spółki.

Wartość przychodu z tytułu sprzedaży usług hotelarskich w 2019 r. zamknęła się kwotą 78 531 824 zł. W 2019 roku zanotowano wzrost przychodów z działalności hotelarskiej w stosunku do roku poprzedniego o 26%. Struktura klientów hoteli od lat, dzięki ugruntowanej pozycji, pozostała bez zmian, nadal dominują w niej korporacje i zorganizowane grupy turystów.

5.4. Działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami

Grupa dba również o prawidłowy przebieg procesu zasiedlania nieruchomości począwszy od wydania lokali Klientom, przeniesienia własności aktem notarialnym, po zarządzanie wybudowanymi nieruchomościami w ramach zawiązanych Wspólnot Mieszkaniowych. Spółka pełni funkcję Zarządcy i Administratora, oraz obsługę księgową i windykacyjną. Pełen serwis, poza zarządzaniem i administrowaniem, obejmuje obsługę księgową, techniczną, prawną, aż po utrzymanie czystości i pielęgnację zieleni. Celem prac jest podnoszenie jakości, zarówno zamieszkania, jak i eksploatacji obiektów, a w dłuższej perspektywie, podwyższanie ich wartości oraz optymalizacja kosztów ich utrzymania.

Dzięki wieloletnim doświadczeniom w zarządzaniu nieruchomościami, zaangażowanej kadrze oraz transparentnym zasadom w działalności Spółka ma możliwość dostosowania się do ciągle rosnących wymogów Klientów oraz rynku. Obecnie pod opieką zespołu zarządców jest 30 wspólnot mieszkaniowych, w tym ponad 10 tysięcy mieszkań i ok. tysiąca lokali usługowych.

Długoletnie doświadczenie oraz dynamiczne zwiększanie się liczby osiedli zaowocowało stworzeniem prężnego 40, osobowego zespołu specjalistów – zarządców nieruchomości, administratorów, pracowników księgowości i windykacji. Osoby będące w stałym kontakcie z właścicielami nieruchomości muszą oprócz rzetelnej wiedzy z zakresu wykonywanych obowiązków wykazać się również zdolnościami interpersonalnymi aby sprostać wyzwaniom „dnia codziennego” osiedli mieszkaniowych.

Zespół zarządzania nieruchomościami nieustannie podnosi swoje kwalifikacje dając się poznać jako doświadczony, a zarazem elastyczny i dynamiczny partner dla wielu Wspólnot Mieszkaniowych i firm. Dostosowując się do ciągle rosnących wymagań rynku i wysoko postawionych oczekiwań naszych odbiorców zespół obsługi nieruchomości pracuje nad utrzymaniem jakości usług oraz inicjuje nowatorskie rozwiązania, które, zaowocują w przyszłości dalszym rozszerzeniem ilości osiedli oraz utrzymaniem renomy u dotychczasowych Klientów.

W roku 2019 przychody Grupy z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty przedstawiały się następująco:

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2019 do 31-12-2019	od 01-01-2018 do 31-12-2018
Przychody ze sprzedaży produktów	471 607 947,73	304 855 595,93
Przychody ze sprzedaży usług	125 038 703,23	95 196 631,31
Przychody ze sprzedaży towarów	8 667 149,53	4 015 665,50
Wartość przychodów, razem	605 313 800,49	404 067 892,74

6. Informacja o rynku zbytu

W związku z faktem, iż sprzedaż na rzecz podmiotów zewnętrznych dokonywana jest w ramach Grupy w znaczącej większości przez Jednostkę Dominującą opis dotyczy głównie jej rynków zbytu.

Obecnie największym i podstawowym rynkiem zbytu dla działalności Grupy jest rynek warszawski. W ocenie Grupy rynek warszawski jest największym, najbardziej stabilnym rynkiem mieszkaniowym w Polsce, gdzie występują najwyższe ceny za metr kwadratowy powierzchni mieszkaniowej, a realizowane inwestycje wykazują najwyższe poziomy rentowności.

Wykorzystując swoją stabilną pozycję na rynku deweloperskim oraz konkurencyjność swoich ofert, Grupa z powodzeniem kontynuuje rozwój projektów na rynkach w innych dużych aglomeracjach miejskich takich jak Gdynia, Gdańsk, Szczecin, Katowice, Poznań, Łódź, Chorzów oraz Kraków.

7. Dostawcy i odbiorcy Grupy Kapitałowej

Grupa korzysta z usług różnych dostawców, którzy wybierani są w drodze organizowanych przetargów. Grupa nabywa materiały do produkcji od wielu podmiotów, w związku, z czym nie występuje uzależnienie w tym zakresie od jakiegokolwiek dostawcy materiałów.

Dostawa usług realizowana jest zarówno w ramach Grupy (przez J.W. Construction sp. z o.o.) jak i przez podmioty zewnętrzne.

W ramach usług budowlanych w 2019 r. na rzecz Grupy największy zakres prac budowlanych wykonały następujące podmioty zewnętrzne:

Kontrahent	Wartość wykonanych prac w 2019r.
Fabet Konstrukcje Sp. z o.o.	69,0 mln zł
Alu-Wiz Wojciechowsky Sp. Jawna	15,6 mln zł
Inst-Sanit Sp. z o.o.	11,5 mln zł

Nie można wyróżnić jednego głównego odbiorcy usług lub towarów spółek z Grupy Kapitałowej, w związku z faktem, iż sprzedaż poza grupę realizuje głównie Spółka a w jej przypadku w zdecydowanej większości odbiorcami są indywidualni nabywcy lokali mieszkalnych.

8. Umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej

8.1 Umowy na realizację robót budowlanych

Zawarcie Aneksu do umowy na realizację inwestycji.

W dniu 12 kwietnia 2019 r. pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, Hanżą Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach (inwestorem) a J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach (generalny wykonawca) został zawarty aneks do umowy z dnia 28 lutego 2017 r. na realizację inwestycji Hanza Tower w Szczecinie. Na podstawie zawartego aneksu uległy zmianie:

1. Zakres prac poprzez zwiększenie zakresu robót w związku dodatkowymi ustalonymi między stronami pracami wewnątrz budynku jaki i w zakresie zagospodarowania terenu zewnętrznego w tym w układzie drogowym.
2. W związku ze zmianą (zwiększeniem) uzgodnionych zakresy robót ustalone pomiędzy stronami wynagrodzenie ulega zwiększeniu o kwotę 18.162.500 zł do wysokości 191.162.500 zł netto powiększonej o kwotę VAT w stawce obowiązującej.

8.2 Umowy ubezpieczeniowe

Spółki z Grupy Kapitałowej zawierają różnorodne umowy ubezpieczeń wynikające z charakteru prowadzonej przez nie działalności gospodarczej, są to zarówno ubezpieczenia obowiązkowe jak i dobrowolne.

W ramach projektów budowlanych zawierane są polisy ubezpieczeniowe realizowanych budowli obejmujące ewentualne szkody mogące wystąpić w trakcie realizacji inwestycji, w tym także odpowiedzialność OC z tytułu prowadzonych prac. Umowy zawierane są na okres realizacji inwestycji.

Spółki posiadają umowy ubezpieczenia majątku trwałego, będącego ich własnością. Wartość polis ustalana jest w oparciu o wartość odtworzeniową majątku w złotych polskich lub euro, w zależności od waluty zakupu danego środka trwałego. Polisy zawierane są na okres 1 roku.

Spółki posiadają pakiety odrębnych umów ubezpieczenia OC z tytułu prowadzonej działalności.

Po zakończeniu realizacji inwestycji i wygaśnięciu ubezpieczenia z tytułu robót budowlanych zawierane są umowy ubezpieczenia dla wybudowanych budynków. Po zawiązaniu wspólnoty mieszkaniowej prawa wynikające z umowy ubezpieczenia dla wybudowanych budynków. Po zawiązaniu wspólnoty mieszkaniowej prawa wynikające z umowy ubezpieczenia przenoszone są w drodze aneksu na wspólnotę zarządzającą ubezpieczoną nieruchomością.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. GK Spółki posiadała polisy:

Zakres ubezpieczenia	Łączna kwota ubezpieczeń	Towarzystwa ubezpieczeniowe
D&O	50.000.000 PLN	Colonnade
Karno-Skarbowe	10.000.000 PLN	AXA
OC z tytułu działalności	75.200.000 PLN	PZU, Generali, Allianz, Warta Ergo Hestia, AXA Compensa VIG
CAR budowy	632.867.777 PLN	Warta, Ergo Hestia
Majątkowe	1.161.886.419 PLN	PZU, Ergo Hestia, Allianz, Chubb, Compensa VIG, Wiener VIG

8.3 Umowy dotyczące nieruchomości

Zakup nieruchomości

W dniu 25 stycznia 2019 r. Spółka zawarła umowę nabycia prawa własności nieruchomości położonej w Szczecinie przy ul. Celnej, stanowiącej działkę gruntu nr 5/1 o powierzchni 0,8219 ha za kwotę 8.900.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej. Spółka, na działkach przy ul. Celnej (zakupionych w grudniu 2018 r. i styczniu 2019 r.) planuje docelowo wybudować ok. 48.800 m² powierzchni użytkowej.

W dniu 05 lutego 2019 r., w wykonaniu umowy warunkowej z dnia 19 grudnia 2018 r., Spółka zawarła umowę nabycia prawa wieczystego niezabudowanych działek gruntu o numerach 28/8 i 28/9 o łącznej powierzchni 0,7471 ha, położonych w Łodzi przy ul. Jana Kilińskiego za kwotę 4.725.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej. Spółka na przedmiotowych działkach planuje wybudować ok. 10.400 m² powierzchni użytkowej lokali.

W dniu 22 marca 2019 r. Spółka zawarła umowy na podstawie których nabyła prawo własności działek położonych w Warszawie dzielnicy Białołęka w rejonie ulicy Modlińskiej i Zakątnej o łącznej powierzchni 11.718 m² oraz udziałami w działce drogowej za łączną kwotę brutto 14.330.422 zł (w typ podatek VAT w wysokości 1.635.422 zł). Spółka na przedmiotowych działkach planuje wybudować ok. 10.600 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

W dniu 28 sierpnia 2019 r, w wykonaniu umowy warunkowej Spółka nabyła prawo własności niezabudowanych działek gruntu o łącznej powierzchni 1,2208 ha położonych w Chorzowie pomiędzy ul. Krakowską a ul. Tadeusza Kościuszki, za kwotę netto 3.950.000 zł powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej. Spółka na nabytej nieruchomości planuje wybudować ok. 12.000 m² powierzchni użytkowej lokali.

W dniu 18 października 2019 r., w wykonaniu umowy warunkowej w związku z nieskorzystaniem przez Lasy Państwowe prawa pierwokupu, Spółka zawarła umowę nabycia: prawa własności zabudowanych działek gruntu o łącznej powierzchni 8,2798 ha, prawa własności niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 0,0797 ha oraz prawa użytkowania wieczystego zabudowanej działki gruntu o powierzchni 4,0355 ha, położonych w gminie Serock, w miejscowości Jachranka za łączną cenę netto 12.500.000 zł powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej. Na przedmiotowej nieruchomości Spółka planuje zabudowę wielorodzinną, jednorodziną z zapleczem sportowo-hotelowym.

Umowa przedwstępna zakupu nieruchomości

W dniu 19 sierpnia 2019 r. Spółka zawarła umowę przedwstępną nabycia niezabudowanej działki gruntu położonej w miejscowości Małopole o powierzchni 2,71 ha. Umowa ostateczna ma zostać zawarta po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania, nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 2020 roku. Cena została ustalona pomiędzy stronami na kwotę 2.140.900 zł. Spółka na nabytej nieruchomości planuje realizować projekty magazynowe.

W dniu 18 listopada 2019 r. w ramach Grupy Kapitałowej, pomiędzy Spółką jako nabywcą a jej podmiotem zależnym spółką pod firmą J.W. Construction Sp. z o.o., jako sprzedającym została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek gruntu nr 439/8 i 439/9 oraz prawa własności ulokowanych na tych działkach budynków, położonych w Tłuszczu przy ul. Nowej. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 6.500.000,00 zł powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej. Termin zawarcia umowy przenoszącej został ustalony do dnia 31 grudnia 2020 r.

Umowy zbycia nieruchomości

W dniu 31 stycznia 2019 r., w wykonaniu zawartych umów: przedwstępnej oraz warunkowej, Spółka zawarła umowę sprzedaży prawa własności nieruchomości położonych w Łebie stanowiących działki gruntu nr 78/11 o powierzchni 1,7405 ha, 78/12 o powierzchni 3,6367 ha, udziału w wysokości 546/3822 w działce 78/4 oraz udziału w wysokości 1613100/10149090 w działce 79 (działki drogowe) za kwotę 9.486.000 zł netto.

W dniu 30 listopada 2019 r. Spółka zawarła, w wykonaniu umowy przedwstępnej, umowę sprzedaży prawa użytkowanie wieczystego zabudowanych działek gruntu położonych w Szczecinie przy ul. Druckiego – Lubeckiego o łącznej powierzchni 6,4545 ha za łączną cenę netto 9.256.300 zł powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej. Jest to część terenu posiadana przez Spółkę w tym rejonie nie przeznaczona pod budowę hal magazynowych.

8.4 Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach finansowych

8.4.1 Kredyty wypowiedziane

Zarówno w 2019 roku, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności Grupy w roku 2019 nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

8.4.2 Kredyty zaciągnięte

Szczegółowa informacja dotycząca zobowiązań z tytułu kredytów wg stanu na 31 grudnia 2019 roku zamieszczona jest w nocie numer 14 sprawozdania finansowego.

W 2019 roku wystąpiły następujące zdarzenia dotyczące umów kredytowych :

Zawarcie umowy kredytowej

W dniu 7 lutego 2019 r. podmiot zależny od Emitenta spółka Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach, jako inwestor zawarł umowę z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. na podstawie, której Bank udzielił kredytu odnawialnego w kwocie 48.000.000 zł. Kredyt został udzielony w celu finansowania i refinansowania wydatków związanych z realizacją projektu Hanza Tower przy Al. Wyzwolenia i ul. Odzieżowej w Szczecinie. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 marca 2021 r.

W dniu 27 marca 2019 r. Spółka zawarła umowę z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. na podstawie, której Bank udzielił kredytu obrotowego w kwocie 28.400.000 zł. Ostateczny termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 20 marca 2024 r. (ostatecznie wykorzystano 4.270.394 zł.).

Spłaty zaciągniętych kredytów:

W dniu 31 grudnia 2019 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu rewolwingowego, udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. na finansowanie bieżącej działalności, w wysokości 4.500.000 zł,

Zmiany w umowach kredytowych zawartych w latach ubiegłych:

W dniu 25 kwietnia 2019 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. Na mocy Aneksu podwyższono kwotę limitu kredytowego do 15.000.000 zł z 10.000.000 zł oraz przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 25 kwietnia 2020r.

W dniu 25 kwietnia 2019 r. J.W. Construction Spółka z o.o., podmiot zależny Emitenta, zawarła aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym, udzielony przez PKO BP S.A., w wysokości 7.000.000 zł. Na mocy aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 25 kwietnia 2020r.

W dniu 10 maja 2019 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez Bank Millennium SA w wysokości 16.830.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 maja 2020 r.

Zmiany w umowie kredytowej

W dniu 07 lutego 2019 r. podmiot zależny od Emitenta spółka pod firmą Hanza Invest S.A. rozwiązała, na wniosek Hanzy Invest S.A, za porozumieniem stron, umowę z dnia 10 lutego 2017 r. zawartą z Alior Bankiem S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie udzielenia kredytów: inwestycyjnego w wysokości 138.789.712 zł oraz na VAT w wysokości 3.000.000 zł. Kredyty nigdy nie były uruchomione.

8.4.3 Leasing zwrotny

W dniu 11 grudnia 2019 r. Spółka zawarła umowy związane z oddaniem w leasing zabudowanej nieruchomości należącej do Spółki położonej w Ząbkach przy ul. Radzymańskiej 326 („Nieruchomość”). Na podstawie umowy sprzedaży Spółka zbyła na rzecz BPS Leasing S.A. z siedzibą w Warszawie Nieruchomość za kwotę 40.108.617 zł powiększoną o podatek VAT. Na podstawie umowy leasingu Spółka nabyła prawo do korzystania Nieruchomości uiszczając: opłatę wstępną w kwocie 10.283.949,92 zł powiększoną o podatek VAT, opłatę okresową „0” w kwocie 2.149.721,35 zł oraz podatku VAT z tytułu leasingu finansowego gruntu w wysokości 1.892.988,69 zł. Z tytułu korzystania z Nieruchomości Spółka uiszcza miesięczną ratę leasingową w wysokości 194.643,86 zł, przez okres 10 lat.

Na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży Spółka nabyła prawo wykupu Nieruchomości po zakończeniu umowy leasingu, nie później jednak niż do dnia 31.12.2029 roku za cenę 15.260.055,72 zł powiększoną o podatki i opłaty z tym związane obowiązujące w dniu zawarcia umowy sprzedaży.

8.4.4. Pożyczki zaciągnięte i udzielone uzupełnić

W okresie sprawozdawczym zostały udzielone następujące pożyczki :

	Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	data	Kwota	Termin spłaty	Oprocentowanie
1	J.W. Construction Holding S.A.	Hanza Invest S.A.	07.02.2019 r.	500.000 pln	30.04.2021 r.	3M WIBOR + Marża
2	J.W. Construction Holding S.A.	Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	11.06.2019 r.	700.000 pln	31.12.2021 r.	3M WIBOR + Marża
3	J.W. Construction Holding S.A.	J.W. Construction Sp. z o.o.	29.03.2019 r.	9.000.000 pln	31.12.2020 r.	3M WIBOR + Marża
4	J.W. Construction Holding S.A.	J.W. Construction Sp. z o.o.	30.09.2019 r.	7.000.000 pln	31.12.2020 r.	3M WIBOR + Marża
5	J.W. Construction Holding S.A.	J.W. Construction Bulgaria EOOD	12.03.2019 r.	124.464,00 pln	31.12.2022 r.	3M WIBOR + Marża
6	J.W. Construction Holding S.A.	J.W. Construction Bulgaria EOOD	09.10.2019 r.	17.769,11 pln	31.12.2023 r.	3M WIBOR + Marża
7	J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	07.03.2019 r.	86.780,11 pln	31.12.2022 r.	3M WIBOR + Marża
8	J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	06.06.2019 r.	95.165,27 pln	31.12.2022 r.	3M WIBOR + Marża
9	J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	09.10.2019 r.	174.462,60 pln	31.12.2023 r.	3M WIBOR + Marża
10	J.W. Construction Holding S.A.	Józef Wojciechowski	05.12.2019	4.000.000 pln	31.12.2022 r.	3M WIBOR + Marża
11	Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 Sp. k.	Józef Wojciechowski	22.10.2019 r.	1.000.000 pln	31.12.2022 r.	3M WIBOR + Marża
12	J.W. Construction Holding S.A.	Wroński Sp. jawna	11.03.2019 r.	1.000.000 pln	28.02.2022 r.	brak
13	Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 Sp. k.	Sebastian Bogusławski	27.11.2019 r.	1.300.000 pln	30.06.2020 r.	6M WIBOR + Marża
14	Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 Sp. k.	Sebastian Bogusławski	18.10.2019 r.	1.200.000 pln	30.04.2020 r.	6M WIBOR + Marża
15	Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 Sp. k.	J.W. Wing Limited	16.12.2019 r.	2.300.000 pln	17.12.2022 r.	3M WIBOR + Marża
16	Bliska Wola 4Sp. z o.o. 1 Sp. k.	J.W. Wing Limited	16.12.2019 r.	1.000.000 pln	17.12.2022 r.	3M WIBOR + Marża

W okresie sprawozdawczym żadna umowa pożyczki nie została wypowiedziana.

8.5 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami, które byłyby istotne dla działalności Grupy.

Spółce nie są znane żadne umowy zawarte pomiędzy jej akcjonariuszami, które byłyby istotne dla działalności.

8.6. Emisja papierów wartościowych

Obsługa obligacji

Spółka w okresie sprawozdawczym dokonywała obsługi wyemitowanych obligacji.

Wypłata odsetek

W dniu 25 kwietnia 2019 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji serii JWX0116.

W dniu 15 maja i 15 listopada 2019 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126.

W dniu 30 maja 2019 r. i 29 listopada 2019 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000118.

Częściowy wykup obligacji

W okresie sprawozdawczym Spółka dokonywała częściowego, zgodnego z warunkami emisji obligacji, wykupu wartości nominalnej następujących obligacji :

W dniu 30 maja 2019 r. Spółka dokonała częściowego, zgodnego z warunkami emisji obligacji, wykupu 40 % pierwotnej wartości nominalnej obligacji serii JWC0520, oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000118, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 15 maja 2017 r. z terminem zapadalności 29 maja 2020 r. w łącznej liczbie 70.000, w początkowej wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja i łącznej wartości emisyjnej 70.000.000zł. Po wykupie wartość każdej z obligacji jest równa 500 zł, a łączna wartość to 35.000.000 zł.

W dniu 15 listopada 2019 r. Spółka dokonała częściowego, zgodnego z warunkami emisji obligacji, wykupu 45 % pierwotnej wartości nominalnej obligacji serii JWC1120, oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 02 listopada 2017 r. z terminem zapadalności 16 listopada 2020 r. w łącznej liczbie 94.000, w początkowej wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja i łącznej wartości emisyjnej 94.000.000zł. Po wykupie wartość każdej z obligacji jest równa 450 zł, a łączna wartość to 42.300.000 zł.

Zmiana terminu wykupu obligacji

W dniu 15 listopada 2019 r. Spółka dokonała zmiany terminu wykupu obligacji serii JWX0116, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 24 kwietnia 2013 r. Nowy ustalony termin wykupu obligacji serii JWX0116 to dzień 24 kwietnia 2021 r.

8.7. Informacja o udzielonych i otrzymanych poręczeniach, gwarancjach

Poręczenie

W okresie sprawozdawczym Spółka udzielała poręczeń przekraczających 10 % kapitałów własnych Spółki.

W opisywanym okresie sprawozdawczym Emitent udzielił poręczenia w wysokości 72.000.000 zł za zobowiązanie spółki pod firmą Hanz Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach z tytułu zawartej, z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie, w dniu 07 lutego 2019 r. umowy kredytu odnawialnego w kwocie 48.000.000 zł na pokrycie kosztów realizacji inwestycji Hanza Tower w Szczecinie.

W okresie sprawozdawczym wygasło poręczenie udzielone w dniu 10 lutego 2017 r. na rzecz Alior Bank S.A. z siedziba w Warszawie do kwoty 141.789.712 zł z tytułu kredytów: Inwestycyjnego w kwocie 138.789.712 zł oraz na VAT w kwocie 3.000.000 zł udzielonych spółce pod firmą Hanza Invest S.A. w związku z realizacją inwestycji Hanza Tower w Szczecinie przy al. Wyzwolenia 46.

W 2019 roku Grupa Kapitałowa wykazała następujące udzielone poręczenia:

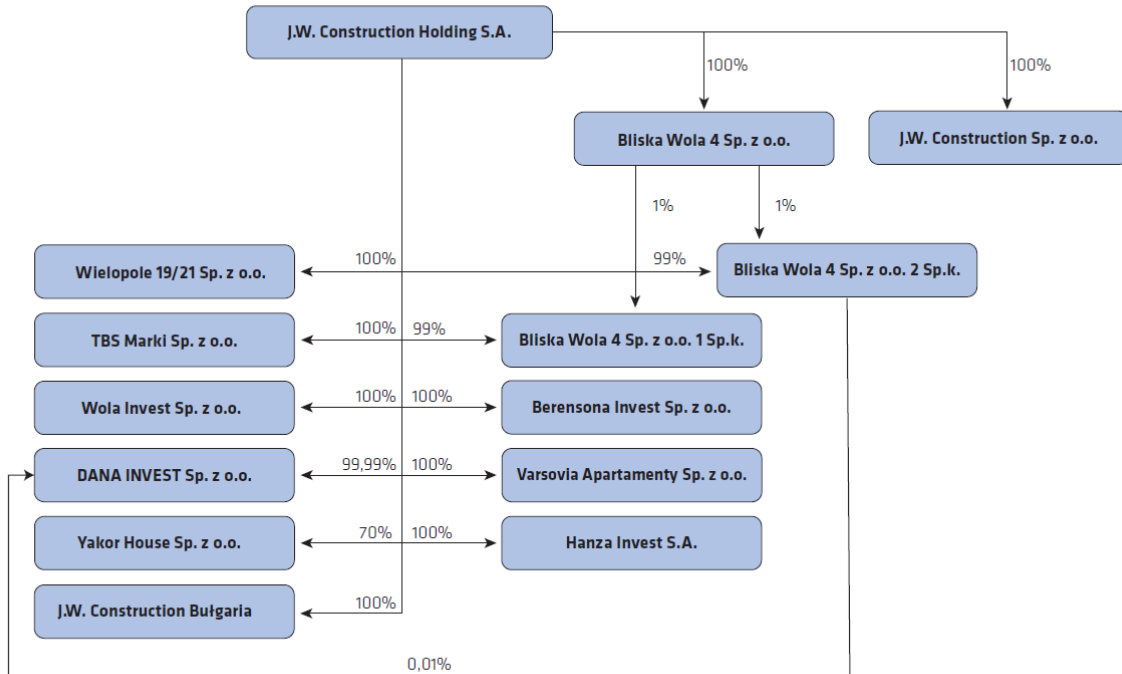
ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE- pozostałe	31-12-2019
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Hanza Invest SA kredytu inwestycyjnego w Banku Ochrony Środowiska S.A.	72 000 000
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Dana Invest Sp. z o.o. kredytu inwestycyjnego w Banku BZ WBK SA	29 694 876
Poręczenia na rzecz J.W. Construction Sp. z o.o. kredytu i leasingów w PKO BP	17 100 450
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000

Zestawienie gwarancji i poręczeń udzielonych w ramach Grupy Kapitałowej wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. przedstawia nota numer 35 w sprawozdaniu finansowym.

8.8 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie występuje program akcji pracowniczych.

9. Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy na dzień 31.12.2019 r.



J.W. Construction Sp. z o. o.

Spółka J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 300959. Spółka posiada 100 % udziałów w J.W. Construction Sp. z o.o. Głównym przedmiotem działalności J.W. Construction Sp. z o.o. jest produkcja budowlano – montażowa oraz wytwarzanie prefabrykowanych elementów budowlanych.

TBS Marki Sp. z o.o.

Spółka TBS Marki Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 28 listopada 2001r., pod numerem KRS 65232. Spółka posiada w TBS Marki 100% udziałów. TBS Marki Sp. z o.o. została zawiązana jako towarzystwo budownictwa społecznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Niektórych Formach Popierania Budownictwa Mieszkaniowego. Spółka jest właścicielem czterech osiedli :j. Lisi Jar i Marki V w Markach, Warszawa Białołęka przy ul. Kowalczyka i Sochaczew przy ul. Piłsudskiego.

Yakor House Sp. z o.o.

Yakor House Sp. z o.o. z siedzibą w Soczi Republika Rosyjska, Spółka posiada 70% kapitału zakładowego w spółce, który wynosi 10.500.000 rubli. Posiada nieruchomość na terenie Soczi, przeznaczoną pod zabudowę wielorodzinną.

J.W. Construction Bułgaria EOOD

J.W. Construction Bułgaria EOOD została zarejestrowana przez Sąd Miejski w Sofii (Bułgaria) w dniu 8 października 2007 r. (utworzonej pod prawem bułgarskim - odpowiednik polskiej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością).

Obecnie J.W. Construction Bułgaria EOOD posiada siedzibą w Warnie, w której Spółka posiada 500 (pięćset) udziałów o wartości nominalnej 10 (dziesięć) BGN każdy i łącznej wartości 5.000 (pięć tysięcy) BGN. Udziały te stanowią 100 % kapitału zakładowego spółki pod firmą J.W. Construction Bułgaria EOOD. J.W. Construction Bułgaria EOOD posiada nieruchomości na terenie Złotych Piasków.

Dana Invest Sp. z o.o.

Dana Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 30 grudnia 2013 r. pod nr KRS 492262. Spółka posiada bezpośrednio 99,99 % udziałów w Dana Invest Sp. z o.o. Dana Invest Sp. o.o. jest właścicielem obiektu hotelowego w Szczecinie.

Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 Spółka komandytowa

Bliska Wola 4 Spółka z o.o. 1 Spółka Komandytowa z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 29.04.2016 r. pod nr KRS 614745, która powstała z przekształcenia Bliska Wola 1 Sp. z o.o. ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Spółka posiada bezpośrednio 99 % udział w zyskach w Bliska Wola 1 Sp. z o.o. 1 Sp. k., pozostały udział posiada spółka zależna od Emitenta. Za pośrednictwem Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 Sp. k. realizowany był etap B1 w inwestycji Bliska Wola w Warszawie przy ul. Kasprzaka.

Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 Spółka komandytowa

Bliska Wola 4 Spółka z o.o. 2 Spółka Komandytowa z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 29.04.2016 r. pod nr KRS 616121, która powstała z przekształcenia Bliska Wola 2 Sp. z o.o. ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Spółka posiada bezpośrednio 99 % udział w zyskach w Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 Sp. k., pozostały udział posiada spółka zależna od Emitenta. Za pośrednictwem Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 Sp. k. realizowany był etap B2 w inwestycji Bliska Wola w Warszawie przy ul. Kasprzaka.

Wola Invest Sp. z o.o.

Wola Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 23.01.2014 r. pod nr KRS 495616 Spółka posiada 100 % udziałów w Wola Invest Sp. z o.o. Spółka była planowana do zarządzania apartotelami w inwestycji Bliska Wola.

Bliska Wola 4 Sp. z o.o.

Bliska Wola 4 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 24.01.2014 r. pod nr KRS 495669 Spółka posiada 100 % udziałów w Bliska Wola 4 Sp. z o.o. Spółka jest Komplementariuszem w dwóch spółkach komandytowych.

Hanza Invest S.A.

Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 14.2.2015 r. pod nr KRS 590627 Spółka posiada 100% akcji w Hanza Invest S.A. Hanza Invest S.A. jest spółką celową, w ramach której realizowana jest inwestycja Hanza Tower w Szczecinie przy al. Wyzwolenia 46.

Varsovia Apartamenty

Varsovia Apartamenty Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 23.01.2014 r. pod nr KRS 495612 Spółka posiada 100 % udziałów w Varsovia Apartamenty Sp. z o.o. Varsovia Apartamenty Sp. z o.o. jest operatorem apartotelu, należącego do Spółki, położonego w Warszawie przy al. Jerozolimskich 216 oraz operatorem apartotelu położonego w Warszawie przy ul. Kasprzaka 31.

Berensona Invest Sp. z o.o.

Berensona Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 28.01.2014 r. pod nr KRS 496087 Spółka posiada 100 % udziałów w Berensona Invest Sp. z o.o.

Wielopole 19/21 Sp. z o.o.

Wielopole 19/21 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 14.12.2016 r. pod nr KRS 652369. Spółka posiada 100 % udziałów w Wielopole 19/21 Sp. z o.o.

10. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej w 2019 r. oraz najważniejsze inwestycje kapitałowe

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

Poniżej przedstawimy najważniejsze zmiany w strukturze:

W dniu 30 grudnia 2019 r. Spółka nabyła od podmiotu zależnego J.W. .Construction Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach całość praw i obowiązków przysługujących mu jako współnikowi w spółce pod firmą Bliska Wola 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka komandytowa z siedzibą w Ząbkach. Cena nabycia została ustalona na kwotę 12.745.500,00 zł. W wyniku przeprowadzonej transakcji Emitent jest bezpośrednio 99 % współnikiem w Bliskiej Woli 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka komandytowa.

11. Transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostkę od niej zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe

Wszelkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zawierane przez spółki z Grupy Kapitałowej są na warunkach rynkowych, a opis tych transakcji znajduje się w nocy nr 30 sprawozdania finansowego.

12. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników

W okresie sprawozdawczym Spółka nie sporządzała i nie publikowała prognoz wyników.

13. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy J.W. Construction Holding S.A. polega na zapewnieniu jej płynności we wszystkich segmentach działalności, w tym głównie działalności deweloperskiej. Nadrzędnym celem w działalności Grupy jest zapewnienie źródeł finansowania dla wszystkich realizowanych projektów przy utrzymaniu wskaźników płynności na bezpiecznym poziomie. Dług netto utrzymuje się na podobnym poziomie, a wskaźnik długu netto równy jest 0,37. Przedmiotem codziennej analizy są obroty w spółce wraz ze strukturą finansowania w celu zapewnienia bieżącej i przyszłej płynności na możliwie optymalnym poziomie. W 2019 r. Grupa wypracowała zyski na zadowalającym poziomie. Kontrolując codzienne obroty Grupa spłaca na bieżąco wszystkie kredyty zawarte na realizację inwestycji. Sytuacja ekonomiczno-finansowa jest zabezpieczona w postaci wpływów z inwestycji zakończonych i inwestycji planowanych do przekazania w 2020 roku oraz w postaci innych aktywów. Ponadto, Grupa od lat prowadzi stałą współpracę z różnymi bankami, w celu zapewnienia finansowania zarówno działalności inwestycyjnej, jak i bieżącej.

14. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych Grupy Kapitałowej

Grupa przygotowuje się do realizacji nowych projektów mieszkaniowych, może jednak spotykać się z problemami formalno - prawnymi dotyczącymi w dużej mierze decyzji administracyjnych. Nieuzyskanie zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub też nieuzyskanie ich w zakładanym terminie może negatywnie wpływać na zdolność rozpoczęcia nowych projektów deweloperskich przez Spółkę. Działalność nadal będzie finansowana przy wykorzystaniu kapitałów własnych, przedpłat wnoszonych przez klientów, kredytów bankowych w oparciu o ustawę deweloperską. Nadal w głównej mierze będą to kredyty w postaci bezpiecznych linii odnawialnych przy zastosowaniu rachunków powierniczych otwartych, gdzie finansowane będzie saldo brakujących środków w okresie lub rachunków powierniczych zamkniętych, gdzie finansowane są wszystkie koszty związane z inwestycją powyżej wymaganego przez bank udziału własnego Spółki. Pozyskiwanie finansowania opiera się na wieloletniej bardzo dobrej współpracy z bankami, gdzie na bazie wzajemnych doświadczeń zostały wypracowane formuły kredytowania uwzględniające specyfikę branży budowlanej.

15. Czynniki mające istotny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej

Czynniki zewnętrzne wpływające na osiągnięte wyniki finansowe Grupy Kapitałowej pod względem realizacji wyników finansowych to m.in.:

- dobra koniunktura na rynku nieruchomości mieszkaniowych,
- niski poziom stóp procentowych – obniżony koszt obsługi kredytu dla nabywców,
- duże zainteresowanie nabywców kupujących mieszkania i miniapartamenty w celach inwestycyjnych,
- dobra sytuacja na rynku pracy: malejące bezrobocie i rosnące średnie płace.

Czynniki wewnętrzne wpływające na dynamikę przychodów to :

- stale poszerzana oferta, w tym mieszkaniowa wraz z inwestycjami pozawarszawskimi jak również wprowadzeniem lokali na wynajem

- stałe działania marketingowe,
- elastyczne podejście do klienta – możliwość negocjacji cen w zależności od wysokości i harmonogramu wpłat,
- bezpłatne doradztwo kredytowe oraz stała współpraca z bankami, mająca na celu zapewnienie Klientom Spółki jak najlepszych warunków finansowania zakupu mieszkania,
- maksymalne wykorzystanie potencjału posiadanego banku ziemi, polegające na dostosowaniu procesu uruchamiania nowych inwestycji do istniejącego zapotrzebowania.

Prognozy rozwoju podstawowego biznesu Grupy na kolejne lata zakładają występowanie wymienionych czynników w przyszłości. Zagrożenia dla rynku zbytu Grupa upatruje się przede wszystkim w utrudnionym i długotrwałym procesie pozyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych dla obecnych i planowanych projektów oraz ustawie deweloperskiej, która wciąż hamuje szybkie procedowanie w zakresie pozyskiwania finansowania i wymusza wzrost kosztów finansowych. Na działalność Grupy wpływ mogą mieć także zmiany prawne dotyczące prowadzenia działalności gospodarczej w szczególności na rynku nieruchomości.

16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Grupy Kapitałowej

W okresie sprawozdawczym nie zostały dokonane zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Grupy Kapitałowej .

17. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Spółki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę

Stan na dzień 31.12.2019 r.

Posiadacz akcji	Spółka	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna 1 akcji	Łączna wartość nominalna posiadanych akcji	Udział % w ogólnej liczbie akcji
Józef Wojciechowski	J.W. Construction Holding S.A.	28.594.963	0,20 zł	5.718.992,60 zł	32,18 %

18. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. żadne postępowanie, którego stroną była Spółka jak i jakiegokolwiek jej podmiot zależny, zarówno jako powód jak i pozwany, nie było istotne dla prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej.

Jednakże w nawiązaniu do wcześniej przekazanych informacji dotyczących postępowań z powództwa Miasta Stołecznego Warszawy przeciwko Spółce, o zapłatę opłat rocznych (lata 2009-2013) za użytkowanie wieczyste za nieruchomość przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę publiczną, o której Spółka informowała w sprawozdaniach za wcześniejsze okresy, Spółka, w dniu 25 września 2019 r. powzięła wiadomość o odmowie przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania przez Sąd Najwyższy złożonej w dniu 22 grudnia 2018 r. od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 04 czerwca 2018 r. zapadłego w wyniku ponownego rozpoznania sprawy wskutek ww. wyroku Sądu Najwyższego z dnia 09 marca 2018 r., na mocy którego apelacja Spółki od wyroku Sądu I Instancji została ponownie oddalona.

19. Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.

Członkowie Zarządu Spółki nie mają zawartych żadnych specjalnych umów przewidujących rekompensatę w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.

W stosunku do członków Zarządu mają zastosowanie bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa pracy.

20. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, dla każdej z osób zarządzających lub nadzorujących Spółkę.

Wysokość wynagrodzeń nagród i korzyści dla osób zarządzających i nadzorujących Spółkę zawiera nota nr 31 sprawozdania finansowego.

20.1. Pozafinansowe składniki wynagrodzeń Członków Zarządu i kluczowej kadry menedżerskiej

Na wynagrodzenie pozafinansowe członków Zarządu i kluczowej kadry menedżerskiej składają się pozapłatcowe składniki w postaci samochodów służbowych wykorzystywanych także do celów prywatnych.

20.2 Polityka wynagrodzeń

Polityka wynagrodzeń dla członków organów Spółki i kluczowych menedżerów prowadzona jest zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami wewnętrznymi w Spółce. Celem polityki jest odpowiednie kształtowanie wynagrodzeń w stosunku do potrzeb Spółki i elastyczne odpowiadanie na warunki rynkowe. W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły w tym zakresie istotne zmiany.

20.3 Informacja o zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących.

W Spółce nie występują zobowiązania z tytułu emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających i nadzorujących.

21. Informacje o znanych Spółce umowach w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Spółce nie są znane żadne umowy w wyniku których mogą w przyszłości wystąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

22. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego i przeglądu sprawozdania finansowego

W dniu 11 lipca 2018 r. Spółka zawarła z Mazars Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o dokonanie przeglądu śródrocznego i badania sprawozdania finansowego za rok 2019.

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2019 r. ustalone zostało na kwotę 167 tys. PLN, z tego 116 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 51 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2019 wyniosło 51 tys. PLN, z tego 33 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 18 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2019 r. wyniosło 116 tys. PLN, z tego 87 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 29 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

Spółki z GK Emitenta zawarły ze spółką Mazars Audyt Sp. z o.o. umowy na badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. za rok 2019 : TBS Marki Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie kwota wynagrodzenia 18,5 tys. PLN, J.W. Construction Sp. z o.o. kwota wynagrodzenia 18 tys. PLN, Dana Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 11 tys. PLN, oraz z Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 14 tys. PLN.

Mazars Audyt Sp. z o.o. nie świadczył innych usług dla Spółki.

W poprzednim roku obrotowym badanie sprawozdania przeprowadzała spółka pod firmą Mazars Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2018 r. ustalone zostało na kwotę 167 tys. PLN, z tego 116 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 51 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2018 wyniosło 51 tys. PLN, z tego 33 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 18 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2018 r. wyniosło 116 tys. PLN, z tego 87 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 29 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

Spółki z GK Emitenta zawarły ze spółką Mazars Audyt Sp. z o.o. umowy na badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. za rok 2018 : TBS Marki Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie kwota wynagrodzenia 18,5 tys. PLN, J.W. Construction Sp. z o.o. kwota

wynagrodzenia 18 tys. PLN, Dana Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 11 tys. PLN, oraz z Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 14 tys. PLN.
Mazars Audyt Sp. z o.o. nie świadczył innych usług dla Spółki.

23. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w spółce J.W. Construction Holding S.A. w 2019 roku

a. Zasady ładu korporacyjnego, który stosuje Spółka

W 2019 roku Spółka podlegała zasadom wskazanym w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 przyjętych przez Radę Giełdy w dniu 13 października 2015 r.

Zbiór zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW dostępny jest pod adresem:

https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/inne/GPW_1015_17_DOBRE_PRAKTYKI_v2.pdf

b. Zakres w jakim Spółka odstąpiła od postanowień stosowanego przez siebie zbioru zasad ładu korporacyjnego, wskazanie tych postanowień oraz wyjaśnienie przyczyn, tego odstąpienia

Spółka J.W. Construction Holding S.A. nie stosowała zasad:

Umieszczenie na stronie internetowej Spółki schematu podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1(I.Z.1.3.).

W Spółce nie funkcjonuje podział zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków Zarządu, który byłby sformalizowany i odzwierciedlony w formie dokumentu, który mógłby zostać opublikowany na stronie internetowej Spółki. Poszczególni członkowie Zarządu ze względu na posiadaną wiedzę i wykształcenie są wiodącymi w wybranych obszarach.

Umieszczenie na stronie internetowej Spółki informacji zawierającej opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów, opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji (I.Z.1.15.)

W Spółce nie funkcjonuje sformalizowana polityka różnorodności w odniesieniu do władz Spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Członkowie organów Spółki wybierani są z uwzględnieniem warunków branżowych, w oparciu o szereg kryteriów, w tym: wykształcenie, doświadczenie zawodowe, wiedzę, umiejętności, przy dołożeniu wszelkich starań aby zasady różnorodności takie jak płeć i wiek także były zachowane. Niemniej w ocenie Zarządu Spółki stosowanie polityki różnorodności ma obecnie w pełni zastosowanie w odniesieniu do obecnych składów Zarządu, Rady Nadzorczej i kluczowych menedżerów. W organach zarządczych i nadzorczych zasiadają zarówno kobiety i mężczyźni w przedziałach wiekowych 40-70 lat z wykształceniem ekonomicznym, technicznym oraz zarządzaniem nieruchomościami. Osoby te są w przeważającej mierze związane od lat ze Spółką, które w przeszłości miały możliwość awansu.

Umieszczenie na stronie internetowej Spółki zapisu przebiegu walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo (I.Z.1.20.)

Spółka poprzez umieszczenie w porządku obrad walnego zgromadzenia projektu uchwały o zgodzie na utrwalanie przebiegu obrad, pyta Akcjonariuszy o zgodę na sporządzenie nagrania. Dysponentami przebiegu walnego zgromadzenia są Akcjonariusze i od Ich zgody zależy zgoda na utrwalenie przebiegu. W związku z brakiem, dotychczas, takiej zgody przebieg walnych zgromadzeń nie był utrwalany.

Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki(II.Z.1).

W Spółce nie funkcjonuje podział zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków Zarządu, który byłby sformalizowany i odzwierciedlony w formie dokumentu, który mógłby zostać opublikowany na stronie internetowej Spółki. Poszczególni członkowie Zarządu ze względu na posiadaną wiedzę i wykształcenie są wiodącymi w wybranych obszarach.

Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3., osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu (III.Z.2.).

Ze względu na rozmiar oraz rodzaj prowadzonej działalności przez Spółkę, nie została wyodrębniona w strukturze Spółki osoba odpowiedzialna wyłącznie za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance. Spółka stosuje odpowiednie procedury dotyczące tych obszarów.

W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych, standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego (III.Z.3.).

W związku z niestosowaniem Zasady III.Z.2. i brakiem osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego nie ma możliwości, stosowania, na dzień dzisiejszy, przedmiotowej zasady.

Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1. wraz z odpowiednim sprawozdaniem (III.Z.4.)

W związku z niestosowaniem Zasady III.Z.2. i brakiem osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego nie ma możliwości, stosowania, na dzień dzisiejszy, przedmiotowej zasady.

Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym (IV.Z.2.)

Przedmiotowa zasada nie jest stosowana ze względu na obecną strukturę akcjonariatu na ostatnim Walnym Zgromadzeniu obecni byli akcjonariusze reprezentujący 86,02 % akcji i głosów, ponadto Spółka posiada prawie 6,75 % akcji, które nabyła w celu ich umorzenia.

Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członków zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów (V.Z.6.)

Spółka nie posiada sformalizowanej procedury dotyczącej możliwych konfliktów interesów, jednakże członkowie organów Spółki w przypadku możliwego zaistnienia konfliktu interesów informują o powyższym fakcie pozostałe osoby, które dokonują oceny czy występuje rzeczywiście konflikt interesów i dany członek winien wyłączyć się z podejmowania decyzji.

Programy motywacyjne powinny być tak sformułowane, by między innymi uzależnić poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa (VI.Z.1.)

Na dzień dzisiejszy w spółce nie funkcjonuje program motywacyjny.

c. Główne cechy stosowanych w Grupie Kapitałowej Spółki systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych

Stosując się do zaleceń w zakresie wiarygodności i rzetelności sporządzanych sprawozdań finansowych, w szczególności wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Finansów z 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (...) Spółka stosuje następujące mechanizmy kontrolne:

Określenie kompetencji i odpowiedzialności na poszczególnych poziomach zarządzania

W Spółce wszystkie dokumenty płatnicze są zatwierdzane merytorycznie przez wyznaczonych pracowników, a następnie najwyższym organem zatwierdzającym tę dokumentację jest Zarząd. Proces przygotowania materiałów przebiega poprzez komórki organizacyjne działów księgowych i ekonomicznych. Materiały finansowe podlegają przeglądowi i opiniowaniu przez kierowników niższego szczebla pionów finansowo-księgowych, a następnie są akceptowane przez pionów księgowych i ekonomicznych.

Wydzielenie w strukturze organizacyjnej specjalistycznych działów księgowych i finansowych

Wraz z określeniem sekwencji czynności zatwierdzających i monitorujących procesy finansowe, konieczne stało się wyodrębnienie w strukturach organizacyjnych przedsiębiorstwa wyspecjalizowanych działów. I tak, w Spółce wyodrębniono m.in. następujące komórki organizacyjne: dział budżetowania inwestycji, dział księgowości finansowej, dział kontrolingu, dział zarządzania płynnością finansową, dział kontroli wewnętrznej.

Wdrożenie zintegrowanego systemu informatycznego SAP R/3

W Spółce wdrożono zintegrowany system informatyczny SAP R/3. Tym narzędziem informatycznym objęto obszary logistyki, gospodarki magazynowej, przygotowania i realizacji inwestycji, księgowości i kontrolingu. Księgi rachunkowe są prowadzone w SAP R/3, jednocześnie system komputerowy dba o poprawność ewidencji zdarzeń gospodarczych – prowadząc proces od planowania, poprzez zgłoszenie zapotrzebowania na materiał lub usługę, zamawianie u dostawcy, do momentu rozliczenia dokumentu zakupu.

Powierzenie niezależnemu audytorowi zewnętrznemu kontroli nad sporządzanymi raportami okresowymi

Sporządzane przez Spółkę, roczne sprawozdania finansowe podlegają badaniu przez niezależnego audytora, biegłego rewidenta. Raporty półroczne podlegają przeglądowi. Badanie polega na zweryfikowaniu przedstawianych wartości liczbowych, jak również potwierdzeniu prawidłowości metodologii gromadzenia i przetwarzania danych na zgodność z zasadami rachunkowości.

d. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Stan na dzień 31.12.2019 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	28.594.963	32,18 %	28.594.963	32,18 %
EHT S.A.	47.846.225	53,84 %	47.846.225	53,84 %
Spółka – akcje przeznaczone do umorzenia	5.971.660	6,72 %	5.971.660	6,72 %

Pan Józef Wojciechowski kontroluje Spółkę EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu.

W okresie sprawozdawczym zaszły następujące zmiany w znacznych pakietach akcji :

W dniu 27 grudnia 2019 r. Pan Józef Wojciechowski zbył 3.500.000 (słownie: trzy miliony pięćset tysięcy) akcji Spółki stanowiących ok. 3,94 % kapitału zakładowego Spółki, dających prawo do 3.500.000 (słownie: trzy miliony pięćset tysięcy) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących ok. 3,94 % ogólnej liczby głosów w Spółce.

W ramach prowadzonego przez Spółkę, na podstawie Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 15 marca 2019 r., skupu akcji Spółka w okresie sprawozdawczy łącznie nabyła 5.971.660 akcji stanowiących ok. 6,72 % udział w kapitale zakładowym i upoważniających do 5.971.660 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowi ok. 6,72 % udział w ogólnej liczbie głosów.

Nabycie następowało w następujący sposób :

- w ramach zaproszenia złożonego w dniu 5 kwietnia 2019 r. zostało nabyte, w dniu 26 kwietnia 2019 r., 1.413.861 akcji po cenie 2,70 zł za jedną akcję i za łączną cenę 3.817.424,70 zł;
- w ramach zaproszenia złożonego w dniu 5 grudnia 2019 r, zostało nabyte w dniu 27 grudnia 2019 r. 4.405.231 akcji po cenie 2,99 zł za jedną akcję i za łączną cenę 13.171.640,00 zł;
- w związku ze skierowanym, w dniu 29 maja 2019 r., do Spółki żądaniem wykupu akcji w trybie art. 83 ustawy o ofercie publicznej (...) Spółka nabyła, w dniu 26 czerwca 2019 r. 93.000 akcji po cenie 2,70 zł za jedną akcję i za łączną cenę 251.100,00 zł;
- w ramach prowadzonego skupu w trybie art. 5 MAR Spółka nabyła łącznie 59.568 akcji za łączną cenę 169.417,07 zł.

Stan na dzień 16.03.2020 r. publikacji sprawozdania rocznego

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	28.594.963	32,18 %	28.594.963	32,18 %
EHT S.A.	47.846.225	53,84 %	47.846.225	53,84 %
Spółka – akcje przeznaczone do umorzenia	5.996.429	6,75 %	5.996.429	6,75 %

W okresie od dnia publikacji ostatniego sprawozdania okresowego tj. sprawozdania za III kwartał 2019 r. w dniu 14 listopada 2019 r. do dnia publikacji rocznego sprawozdania w dniu dzisiejszym zaszły następujące zmiany w znacznych pakietach akcji :

W dniu 27 grudnia 2019 r. Pan Józef Wojciechowski zbył 3.500.000 (słownie: trzy miliony pięćset tysięcy) akcji Spółki stanowiących ok. 3,94 % kapitału zakładowego Spółki, dających prawo do 3.500.000 (słownie: trzy miliony pięćset tysięcy) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących ok. 3,94 % ogólnej liczby głosów w Spółce.

Spółka nabyła w ramach prowadzonego na podstawie Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 15 marca 2019 r. w sprawie skupu akcji, 4.450.194 akcji stanowiących 5,01 % udział w kapitale zakładowym i upoważniających do 4.450.194 liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu stanowiących 5,01 % udział w ogólnej liczbie głosów.

Przy czym nabycie nastąpiło :

- w ramach zaproszenia złożonego w dniu 5 grudnia 2019 r, zostało nabyte w dniu 27 grudnia 2019 r. 4.405.231 akcji po cenie 2,99 zł za jedną akcję i za łączną cenę 13.171.640,00 zł;
- w ramach prowadzonego skupu w trybie art. 5 MAR Spółka nabyła 44.963 akcje za łączną cenę 140.875,83 zł.

e. Papiery wartościowe, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, ich posiadacze oraz opis uprawnień

Na podstawie §14 ust. 2 Statutu Spółki akcjonariuszowi posiadającemu więcej niż 50% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu. W przypadku nieparzystej liczby członków Zarządu, akcjonariuszowi, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania odpowiednio: dwóch członków Zarządu (w przypadku Zarządu trzyosobowego), trzech członków Zarządu (w przypadku Zarządu pięcioosobowego) oraz czterech członków Zarządu (w przypadku Zarządu siedmioosobowego). Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. wyżej opisane uprawnienia przysługiwały Panu Józefowi Wojciechowskiemu. W przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego uprawniony akcjonariusz nie będzie posiadać więcej niż 50% akcji Spółki prawa przyznane osobiście wygasają, a stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to przypadku w którym Józef Wojciechowski posiadać będzie co najmniej jedną akcję Spółki, a wraz z podmiotami od niego zależnymi w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej lub podmiotami nad którymi sprawuje kontrolę w rozumieniu przepisów z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz.330 z późn. zm) w brzmieniu tych ustaw obowiązującym w dniu wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 16 lutego 2007 r., posiadać będzie łącznie, pośrednio i bezpośrednio, więcej niż 50% akcji Spółki.

Na podstawie §16 ust. 2 Statutu Spółki akcjonariuszowi posiadającemu więcej niż 50% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy członków Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku nieparzystej liczby członków Rady Nadzorczej, akcjonariuszowi, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania odpowiednio: trzech członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej pięcioosobowej), czterech członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej siedmioosobowej) oraz pięciu członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej dziewięcioosobowej). Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Rady Nadzorczej, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. wyżej opisane uprawnienia przysługiwały Panu Józefowi Wojciechowskiemu. W przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego uprawniony akcjonariusz nie będzie posiadać więcej niż 50% akcji Spółki prawa przyznane osobiście wygasają, a stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to przypadku w którym Józef Wojciechowski posiadać będzie co najmniej jedną akcję Spółki, a wraz z podmiotami od niego zależnymi w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej lub podmiotami nad którymi sprawuje kontrolę w rozumieniu przepisów z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz.330 z późn. zm) w brzmieniu tych ustaw obowiązującym w dniu wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 16 lutego 2007 r., posiadać będzie łącznie, pośrednio i bezpośrednio, więcej niż 50% akcji Spółki.

f. Ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy Spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych

Nie występują żadne statutowe ani umowne ograniczenia odnośnie wykonywania prawa głosu ani też prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi nie są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

g. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki

Nie występują żadne statutowe ani umowne ograniczenia odnośnie przenoszenia prawa własności papierów wartościowych, ograniczenia wynikają z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

h. Zasady powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnienia, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki składa się z 3 do 8 Członków, w tym Prezesa Zarządu. Liczbę Członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Akcjonariuszowi posiadającemu więcej niż 50% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu. W przypadku nieparzystej liczby Członków Zarządu akcjonariusz posiadający więcej niż 50% akcji Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: 3 (w przypadku Zarządu pięcioosobowego) oraz 4 (w przypadku Zarządu siedmioosobowego) Członków Zarządu. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka Zarządu. Pozostałych Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Członkowie Zarządu są powoływani na wspólną trzyletnią kadencję. Zarząd reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch Członków Zarządu.

Emisja akcji

Akcje Spółki mogą być emitowane według ogólnych zasad przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych i wymagają uchwał Walnego Zgromadzenia.

i. Zasady zmiany statutu emitenta

Zmiana Statutu Spółki, zgodnie z art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia i wpisu do rejestru. Zmianę Statutu zgłasza do sądu rejestrowego Zarząd Spółki. Walne Zgromadzenie Spółki może upoważnić Radę Nadzorczą do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Statutu lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.

j. Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia.

Walne Zgromadzenie obraduje jako Zwyczajne lub Nadzwyczajne i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2000 Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.), Statutu Spółki oraz postanowień Regulaminu Walnego Zgromadzenia.

Walne Zgromadzenia Spółki, zwoływane są przez Zarząd, odbywają się w siedzibie Spółki (Ząbki) lub Warszawie. Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki uczestniczą w Walnym Zgromadzeniu bez potrzeby otrzymania zaproszeń. Na zaproszenie Zarządu mogą brać udział w obradach lub stosownej ich części inne osoby, w szczególności biegli rewidenci i eksperci, jeżeli ich udział będzie uzasadniony ze względu na potrzebę przedstawienia uczestnikom Zgromadzenia opinii w rozważanych sprawach. Biegły rewident winien być obecny na Walnym Zgromadzeniu, którego przedmiotem obrad są sprawy finansowe Spółki.

WZ zwołuje się w sposób i na zasadach wskazanych w przepisach powszechnie obowiązujących. Oznacza to, że ogłoszenie o zwołaniu WZ jest dokonywane w raporcie bieżącym i publikowane na stronie internetowej Spółki (pod adresem: www.jwc.pl) nie później, niż na 26 dni przed terminem walnego zgromadzenia. Uprawnieni do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu są akcjonariusze posiadający akcje Spółki w 16 dniu przed terminem walnego zgromadzenia, na który przypada dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, tzw. record date. Podstawą dopuszczenia akcjonariusza do udziału w walnym zgromadzeniu jest umieszczenie danego akcjonariusza na wykazie udostępnianym Spółce przez KDPW nie później, niż na tydzień przed datą walnego zgromadzenia.

Uchwały podejmowane są bezwzględną większością głosów ważnie oddanych, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu stanowią inaczej. Głosowanie może odbywać się przy użyciu elektronicznego systemu oddawania i obliczania głosów.

Uchwała dotycząca usunięcia spod obrad Walnego Zgromadzenia bądź zaniechania rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad, umieszczonych w porządku obrad na wniosek akcjonariuszy, wymaga dla swej ważności większości $\frac{3}{4}$ głosów oddanych, po uprzednio wyrażonej zgodzie wszystkich obecnych akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek.

Po podpisaniu listy obecności i jej sprawdzeniu Przewodniczący poddaje pod głosowanie porządek obrad. Walne Zgromadzenie może przyjąć proponowany porządek dzienny bez zmian, zmienić kolejność obrad bądź usunąć z niego niektóre sprawy z zastrzeżeniem postanowień Statutu. Przewodniczący Zgromadzenia nie ma prawa bez zgody Walnego Zgromadzenia, usuwać lub zmieniać spraw zamieszczonych w porządku obrad.

Każdy uczestnik Walnego Zgromadzenia może zabierać głos w sprawach objętych przyjętym porządkiem obrad, które są aktualnie rozpatrywane. Każdy uczestnik Walnego Zgromadzenia może zgłosić wniosek w sprawie formalnej. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski co do sposobu obradowania i głosowania.

Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad po przeprowadzeniu głosowania. Głosowanie jest jawne, z zastrzeżeniem odpowiednich postanowień Statutu oraz Kodeksu spółek handlowych.

Treść uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie zamieszczone są w Internecie na stronie Spółki pod adresem:

http://inwestor.jwc.pl/pl/walne_zgromadzenia/

k. Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących emitenta oraz ich komitetów

Zarząd

Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31.12.2019 roku w skład Zarządu Spółki wchodził:

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu

Małgorzata Ostrowska – Członek Zarządu

Małgorzata Pisarek – Członek Zarządu

Piotr Suprynowicz – Członek Zarządu

W roku 2019 zaszły następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki :

Z dniem 30 kwietnia 2019 roku Pan Piotr Suprynowicz został odwołany z Zarządu Spółki, w związku z otrzymanym oświadczeniem uprawnionego Akcjonariusza

W dniu 21 listopada 2019 roku Pan Piotr Suprynowicz został powołany przez Radę Nadzorczą w skład Zarządu Spółki.

Zasady działania Zarządu

Zarząd Spółki działał na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych, postanowień Statutu Spółki oraz Regulaminu Zarządu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej a także zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Dokumenty Spółki regulujące sposób działania Zarządu Spółki są dostępne na stronie internetowej.

Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, kieruje jej bieżącą działalnością i reprezentuje Spółkę na zewnątrz. Zarząd podejmuje decyzje we wszelkich sprawach niezastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej przez przepisy prawa, Statut lub uchwałę Walnego Zgromadzenia.

Zarząd może liczyć od 3 do 8 Członków, powoływanych na wspólną trzyletnią kadencję. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch Członków Zarządu. Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Wyznaczając cele strategiczne, jak i bieżące zadania Spółki, Zarząd kierował się nadrzędnym interesem Spółki i przepisami prawa oraz brał pod uwagę interesy akcjonariuszy, pracowników Spółki i wierzycieli.

Starając się zapewnić przejrzystość i efektywność systemu zarządzania, Zarząd przestrzegał zasady profesjonalnego działania w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego, biorąc pod uwagę szeroki zakres dostępnych informacji, analiz i opinii.

Rada Nadzorcza

Na dzień 31.12.2019 roku Rada Nadzorcza Spółki składała się z:

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Małgorzata Szwarc - Sroka – Członek Rady Nadzorczej

Irmina Łopuszyńska Członek Rady Nadzorczej

Barbara Czyż – Członek Rady Nadzorczej

Marek Maruszyński – Członek Rady Nadzorczej

Ryszard Matkowski – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2019 zaszły następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki :

Z dniem 22 lipca 2019 roku Pan Jacek Radziwiński zrezygnował z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki.

Zasady działania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działała zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych, postanowieniami Statutu Spółki, uchwalonym przez Walne Zgromadzenie Regulaminem Rady Nadzorczej, który jest dostępny na stronie internetowej Spółki, określającym jej organizację i sposób wykonywania czynności oraz Zasadami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016.

Rada Nadzorcza jest stałym organem nadzoru Spółki we wszystkich dziedzinach działalności Spółki.

Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 członków, liczba członków ustalana jest przez Walne Zgromadzenie, możliwa jest zmiana liczby członków w trakcie kadencji Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza może powoływać w swoim składzie Komitety Audytu i Wynagrodzeń.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów z zastrzeżeniem, że przy równej ilości głosów decydujące znaczenie ma głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Jednak uchwały w sprawie:

a/ wyrażenia zgody na świadczenie przez Spółkę na rzecz członka Zarządu z jakiegokolwiek tytułu,

b/ wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę istotnej umowy, której wartość przewyższa kwotę 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych, a w przypadkach umów na wykonywanie robót budowlanych 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych, z podmiotem wchodzącym w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu lub ich osobami bliskimi (w rozumieniu § 16 ust. 5 Statutu Spółki),

c/ wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki,

wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile jest taki w Spółce i o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Komitet Audytu

Na dzień 31.12.2019 r. w skład Komitetu Audytu wchodził :

Ryszard Matkowski – Przewodniczący (niezależny członek Rady Nadzorczej)

Irmina Łopuszyńska – Członek

Marek Maruszński – Członek (niezależny członek Rady Nadzorczej)

W roku 2019 w składzie Komitetu Audytu nie zaszły żadne zmiany.

Osoba posiadająca wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości

Pani Irmina Łopuszyńska – ukończone studia licencjackie specjalizacja zarządzanie finansami. Liczne kursy i szkolenia w zakresie zasad rachunkowości potwierdzone posiadaniem Certyfikatem Księgowego wydanym przez Ministra Finansów w 2010 roku. Praca jako księgowy w Spółce.

Ryszard Matkowski – absolwent Wydziału Nauk Ekonomicznych Uniwersytetu Warszawskiego, doktor nauk ekonomicznych, autor wielu publikacji z dziedziny rachunkowości, w szczególności rachunkowości podmiotów działających na rynku nieruchomości, m.in. Wartość nieruchomości i jej kształtowanie, Ekonomia inwestowania. Aspekty finansowe i ekologiczne. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Katowice 2000; Inwestycje w nieruchomości. Poltext. Warszawa 2001; Rachunkowość, Amortyzacja, Analiza ekonomiczno-finansowa,

Wprowadzenie do zarządzania nieruchomością, Poltext. Warszawa 2004. W przeszłości m.in.: Wiceprezes ds. ekonomiczno-finansowych m.in. w Swarzędzkich Fabrykach Mebli S.A. i Agro-Universal sp. z o.o. Od 2017 roku zajmuje się doradztwem ekonomiczno-finansowym.

Osoby posiadające wiedzę i umiejętności w zakresie branży :

Ryszard Matkowski dr nauk ekonomicznych, pracownik naukowy Katedry Nieruchomości Szkoły Głównej Handlowej, Wiceprezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w latach 2001-2003, w Zarządzie Spółki w latach 2003-2007, Od ponad 20 lat zajmuje się teoretycznie i praktycznie rynkiem nieruchomości. Kierował m.in. in. po za J.W. Construction Holding S.A. takimi spółkami jak: Interbud-Lublin S.A, BDC Development S.A. Autor wielu publikacji z dziedziny rynku nieruchomości i działalności firm developerskich. Zajmuje się doradztwem gospodarczym, w tym związanym z rynkiem nieruchomości.

Irmina Łopuszyńska – związana ze Spółką od 1994 roku, członek Zarządu w latach 2006-2009 oraz 2011-2014.

I. relacje z firmą audytorską

- Biegły audytor badający sprawozdanie Spółki oraz skonsolidowane sprawozdanie Grupy Kapitałowej Spółki nie świadczył na rzecz Spółki dozwolonych usług niebędących badaniem;

- główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania :

Zakazane jest wprowadzanie jakichkolwiek klauzul umownych, które nakazywałyby Radzie Nadzorczej wybór Podmiotu uprawnionego do badania spośród określonej kategorii lub wykazu podmiotów uprawnionych do badania, klauzule takie są nieważne z mocy prawa.

Zostały ustalone następujące wytyczne którymi Rada Nadzorcza kieruje się podczas finalnego wyboru, a Komitet Audytu na etapie przygotowania rekomendacji przy wyborze Podmiotu uprawnionego do badania :

- a) Dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniach sprawozdań jednostek o podobnym do Spółki profilu działalności;
- b) Dotychczasowym doświadczeniem podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek zainteresowania publicznego;
- c) Ilość osób dostępnych do prowadzenia badania w Spółce;
- d) Kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone w Spółce badanie;
- e) Możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Spółkę;
- f) Cena zaproponowana za przeprowadzenie badania;
- g) Możliwość zapewnienia kompleksowego przeprowadzenia badania zarówno sprawozdań jednostkowych jak i skonsolidowanych, Spółki jako i podmiotów zależnych;
- h) Przeprowadzenie badania zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej;
- i) Reputację podmiotu badającego na rynkach finansowych.

- główne założenia polityki świadczenia przez firmę audytorską (...) dozwolonych usług nie będących badaniem :

1. Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzający ustawowe badanie Spółki lub podmiot powiązany z firmą audytorską ani też żaden z członków sieci, do której należy firma audytorska lub biegły rewident, nie świadczą bezpośrednio ani też pośrednio na rzecz Spółki ani też jej jednostek przez nią kontrolowanych w ramach Unii Europejskiej żadnych zabronionych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych ani czynności rewizji finansowej.

2. Usługami zabronionymi nie są usługi wskazane w art. 136 ust. 2 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
3. Świadczenie usług o których mowa w pkt. 2 powyżej możliwe jest jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową Spółki, po przeprowadzeniu przez Komitet Audytu oceny zagrożeń i prawidłowości zabezpieczeń niezależności, który każdorazowo wydaje zgodę na świadczenie danej usługi.
4. W stosownych przypadkach Komitet Audytu wydaje wytyczne dotyczące danej usługi.

- W okresie sprawozdawczym nie nastąpiła zmiana audytora.

Komitet Audytu odbył dwa spotkania w okresie sprawozdawczym, ponadto członkowie pozostawali w bezpośrednim kontakcie za pomocą środków teletechnicznych bezpośredniego kontaktu.

I. opis polityki różnorodności

W Grupie Kapitałowej nie funkcjonuje sformalizowana polityka różnorodności w odniesieniu do władz Spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Członkowie organów Spółki wybierani są z uwzględnieniem warunków branżowych, w oparciu o szereg kryteriów, w tym: wykształcenie, doświadczenie zawodowe, wiedza, umiejętności, przy dołożeniu wszelkich starań, aby zasady różnorodności takie jak płeć i wiek także były zachowane.

Niemniej w ocenie zarządu stosowanie polityki różnorodności ma obecnie w pełni zastosowanie w odniesieniu do obecnych składów Zarządu, Rady Nadzorczej i kluczowych menadżerów.

W organach zarządczych i nadzorczych zasiadają zarówno kobiety jak i mężczyźni w przedziałach wiekowych 40-70 lat z wykształceniem ekonomicznym, technicznym oraz zarządzaniem nieruchomościami.

Osoby te są w przeważającej mierze związane od lat ze Spółką, które w przeszłości miały możliwość awansu.

m. Polityka w zakresie działalności sponsoringowej, charytatywnej i innej o zbliżonym charakterze.

Grupa w 2019 roku poprzez działalność sponsoringową wspierała instytucje działające głównie w obszarze sportu i kultury, a także wydarzenia charytatywne. W 2019 roku kontynuowała umowę z klubem sportowym Onico Warszawa (dawniej AZS Politechnika Warszawska).

Poprzez przekazanie darowizny wspierała fundację JW Tennis Support Foundation Fundacja Wspierania Tenisa i Rozwoju Aktywności Fizycznej z siedzibą w Warszawie wspierała także rozwój młodych zawodników ustanawiając stypendia i organizując turnieje. Grupa brała udział w wydarzeniach sportowych (m.in. turniej tenisowy Pekao Szczecin Open, Turniej ATP Challenger, Triathlon w Szczecinie), kulturalno - rozrywkowych (m.in. Festiwal Kiepury) oraz charytatywnych (m. in. Akcja Szlachetnej Paczki). Grupa uczestniczyła jako sponsor w prestiżowych wydarzeniach kulturalno - biznesowych: Diamenty Forbesa, Business Eska Award oraz Gali Pracodawców Pomorza.

W obszarze działalności charytatywnej dokonała również darowizn na organizacje społeczne.

Powyższa działalność jest wynikiem inicjatyw osób i instytucji od lat współpracujących ze Spółką, przy których brany jest pod uwagę pozytywny wpływ na prowadzoną działalność oraz jej wizerunek.

W sumie na powyższe inicjatywy wydano blisko 650.000 zł netto

24. Wydarzenia korporacyjne

Walne Zgromadzenia

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie

W dniu 15 marca 2019 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwałę w sprawie ustalenia warunków na jakich Zarząd Spółki może przeprowadzić skup akcji własnych. W podjętej uchwale Walne Zgromadzenie udzieliło upoważnienia Zarządowi Spółki na okres 5 lat do nabycia nie więcej niż 20 % akcji własnych będących przedmiotem obrotu na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w granicach cenowych pomiędzy 2,18 zł do 3,40 zł za jedną akcję. Nabycie może być przeprowadzone w ramach transakcji na rynku regulowanym, zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 lub też w drodze składania zaproszeń do składania oferty sprzedaży akcji w transakcjach poza rynkiem regulowanym.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie

W dniu 18 czerwca 2019 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwały w przewidzianych prawem sprawach dotyczących dotyczące zatwierdzenia sprawozdań finansowych jednostkowych oraz skonsolidowanych za rok 2018, sprawozdań Zarządu Spółki z działalności Spółki, jak i jej Grupy Kapitałowej w 2018 roku, podziału zysku za rok 2018, udzielaniu absolutorium członkom organów Spółki, a nadto dokonało zmiany w wysokości wynagrodzenia jednego z członków Rady Nadzorczej.

Nabycie akcji własnych w okresie sprawozdawczym

W dniu 5 kwietnia 2019 r. Zarząd Spółki, działając na podstawie upoważnienia udzielonego w Uchwale nr 4 przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 15 marca 2019 r., podjął uchwałę w sprawie ustalenia warunków programu skupu akcji własnych w celu ich umorzenia. Zarząd złożył ofertę Akcjonariuszom Spółki nabycia 11.000.000 akcji, proponując cenę 2,70 zł za jedną akcję. Akcjonariusze mieli czas pomiędzy 8 kwietnia, a 18 kwietnia 2019 roku na złożenie zapisów na sprzedaż akcji. W wyniku złożonych zapisów Spółka nabyła w dniu 26 kwietnia 2019 r. 1.413.861 akcji stanowiących ok. 1,59 % udziału w kapitale zakładowym, odpowiadającym 1.413.861 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi ok. 1,59 % ogólnej liczby głosów, za łączną cenę 3.817.425 zł.

W dniu 5 grudnia 2019 r. Zarząd Spółki, działając na podstawie upoważnienia udzielonego w Uchwale nr 4 przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie z dnia 15 marca 2019 r., podjął uchwałę w sprawie ustalenia warunków programu skupu akcji własnych w celu ich umorzenia. Zarząd złożył ofertę Akcjonariuszom Spółki nabycia 7.000.000 akcji, proponując cenę 2,99 zł za jedną akcję. Akcjonariusze mieli czas pomiędzy 9 kwietnia, a 18 grudnia 2019 roku na złożenie zapisów na sprzedaż akcji. W wyniku złożonych zapisów Spółka nabyła w dniu 27 grudnia 2019 r. 4.405.231 akcji stanowiących ok. 4,96 % udziału w kapitale zakładowym, odpowiadającym 4.405.231 głosów na Walnym Zgromadzeniu, co stanowi ok. 4,96 % ogólnej liczby głosów, za łączną cenę 13.171.640,00 zł.

- w ramach prowadzonego skupu w trybie art. 5 MAR Spółka nabyła łącznie 59.568 akcji za łączną cenę 169.417,07 zł.

W dniu 26 czerwca 2019 r. Spółka nabyła 93.000 akcji własnych w cenie 2.70 zł za sztukę w transakcji pozagiełdowej. Nabycie nastąpiło w związku ze skierowanym do Spółki wezwaniem w trybie art. 83 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzenia instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Zapłacona cena odpowiadała cenie zaproponowanej w zaproszeniu do składania ofert na sprzedaż akcji z dnia 05 kwietnia 2019 r., nabyte akcje zostaną przeznaczone do umorzenia.

Zmiany w składzie Zarządu

W dniu 29 kwietnia 2019 r. Spółka otrzymała oświadczenie o skorzystaniu z uprawnienia osobistego przysługującego uprawnionemu Akcjonariuszowi o odwołaniu, z dniem 30 kwietnia 2019 roku, Pana Piotra Suprynowicza z Zarządu Spółki.

W dniu 21 listopada 2019 roku Pan Piotr Suprynowicz został powołany przez Radę Nadzorczą w skład Zarządu Spółki.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej

Z dniem 22 lipca 2019 roku Pan Jacek Radziwiłski zrezygnował z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki.

25. Znaczące zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym

Wydarzenia korporacyjne

W dniu 5 marca 2020 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwały w sprawie :

- potwierdzenia czynności prawnej Spółki dotyczącej zawartej w dniu 7 stycznia 2020 r. umowy dzierżawy zorganizowanej części przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ kodeksu cywilnego w postaci restauracji FIRST FLOOR w Warszawie przy ul. Kasprzaka 31 na rzecz podmiotu zależnego Varsovia Apartamenty Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach,

Przyznania dodatkowego, jednorazowego wynagrodzenia w kwocie po 1.000 zł brutto na rzecz członków Rady Nadzorczej Pana Ryszarda Matkowskiego oraz Pana Marka Maruszyńskiego.

Wpływ koronawirusa COVID-19 na działalność Spółki.

W nawiązaniu do zalecenia przesłanego przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego w dniu 12 marca 2020 r. Spółka informuje, iż na dzień przekazania niniejszego raportu nie zakończyła analizy jakościowej i ilościowej w zakresie wpływu jaki koronawirus COVID-19 może mieć na jej przyszłą sytuację finansową i osiągnięte w przyszłości wyniki finansowe. Wpływ ten będzie zależny od rozwoju sytuacji epidemiologicznej w kraju i podejmowanych działań przez władze państwowe.

Na dzień dzisiejszy odnotowany został wpływ na działalność prowadzoną w zakresie usług hotelowych. W związku z podjętym przez Rząd decyzjami w dniu 13 marca 2020 r. Spółka podjęła decyzję o czasowym zamknięciu obiektów hotelowych i apartotelowych. Spółka na bieżąco będzie monitorować sytuację i reagować. Wpływ obecnej sytuacji na wyniki części hotelowej Spółki będzie mogła ocenić po upływie kilku tygodni, gdy będzie znany

przebieg i rozwój epidemii oraz będą znane środki i działania zapobiegawcze podjęte w celu jej powstrzymania. Działalność hotelowa odpowiada w strukturze przychodów Spółki za 10% przychodu, w ramach Grupy Kapitałowej Spółki 13% przychodów, co wskazuje iż nie powinno mieć znaczącego wpływu na kondycje Spółki jak i jej Grupy Kapitałowej.

Spółka będzie monitorowała ryzyka powodowane przez koronawirusa COVID-19 w możliwych obszarach ich wystąpienia istotnych dla Spółki, na dzień dzisiejszy za istotne obszary Spółka uznaje: opóźnienia w procesie budowlanym wynikające z absencji kadry budowlanej, możliwych opóźnień dostaw materiałów, opóźnienia w działaniach organów administracji publicznej w zakresie wydawania decyzji w procesach administracyjnych, powstrzymanie się przez potencjalnych nabywców lokali z wychodzeniem z bezpośrednim kontaktem osobistym celem nabycia lokalu. Spółka podjęła intensywne działania aby jak największą część obsługi sprzedaży można było przeprowadzić za pośrednictwem elektronicznych środków bezpośredniego kontaktu a tym samym zachęcić potencjalnych nabywców.

Podpisy Członków Zarządu

Wojciech Rajchert Członek Zarządu	Podpis
Małgorzata Pisarek Członek Zarządu	Podpis
Małgorzata Ostrowska Członek Zarządu	Podpis
Piotr Suprynowicz Członek Zarządu	Podpis

Ząbki, 16.03.2020 roku