

# Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A. w 2017 r.



Ząbki, dn. 14 marca 2018 r.



## Spis treści:

Spis treści: .....	2
1. Wprowadzenie .....	3
2. Podstawowe skonsolidowane wielkości ekonomiczno - finansowe .....	3
3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń .....	6
4. Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej .....	8
5. Informacje o podstawowych produktach Grupy J.W. Construction Holding S.A. ....	11
6. Informacja o rynku zbytu .....	15
7. Dostawcy i odbiorcy Grupy Kapitałowej .....	15
8. Umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej .....	16
9. Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy na dzień 31.12.2017 r. ....	23
10. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej w 2017 r. oraz najważniejsze inwestycje kapitałowe .....	27
11. Transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostkę od niej zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe .....	27
12. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników .....	27
13. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej .....	28
14. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych Grupy Kapitałowej .....	28
15. Czynniki mające istotny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej .....	28
16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Grupy Kapitałowej .....	29
17. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Spółki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę .....	29
18. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	29
19. Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska .....	30
20. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, dla każdej z osób zarządzających lub nadzorujących Spółkę. ...	30
21. Informacje o znanych Spółce umowach w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy. ....	31
22. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego i przeglądu sprawozdania finansowego .....	31
23. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w spółce J.W. Construction Holding S.A. w 2017 roku. ....	32
24. Wydarzenia korporacyjne .....	40
25. Znaczące zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym .....	41

## 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 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 zarejestrowaną 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 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.

## 2. Podstawowe skonsolidowane wielkości ekonomiczno - finansowe

### Rachunek wyników

Podstawowe pozycje rachunku zysków i strat za lata 2016 i 2017 w tys. zł oraz w przeliczeniu na EURO:

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2017 do 31-12-2017		od 01-01-2016 do 31-12-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	404 151	95 664	490 750	112 154
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	300 415	71 109	349 862	79 956
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>103 735</b>	<b>24 555</b>	<b>140 888</b>	<b>32 198</b>
Koszty sprzedaży	24 170	5 721	24 936	5 699
Koszty ogólnego zarządu	24 223	5 734	19 559	4 470
Zysk (strata) ze sprzedaży	53 200	12 593	88 862	20 308
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	48 143	11 396	43 129	9 856
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>32 680</b>	<b>7 735</b>	<b>20 633</b>	<b>4 715</b>
Podatek dochodowy	6 744	1 596	-4 345	-993
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>25 936</b>	<b>6 139</b>	<b>24 978</b>	<b>5 708</b>

**Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat:**

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2017 do 31-12-2017		od 01-01-2016 do 31-12-2016	
	PLN	% sprzedaży	PLN	dynamika 2017/2016
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	<b>404 151</b>	<b>100%</b>	<b>490 750</b>	<b>-18%</b>
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	300 415	74%	349 862	-14%
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>103 735</b>	<b>26%</b>	<b>140 888</b>	<b>-26%</b>
Zysk z działalności operacyjnej	48 143	12%	43 129	12%
<b>Zysk brutto</b>	<b>32 680</b>	<b>8%</b>	<b>20 633</b>	<b>58%</b>
<b>Zysk netto</b>	<b>25 936</b>	<b>6%</b>	<b>24 978</b>	<b>4%</b>

Grupa w 2017 roku osiągnęła przychód równy 404,2 mln zł, jest to wynik niższy o 18% w porównaniu do roku poprzedniego. Mimo spadku przychodów w 2017 roku w porównaniu do roku 2016 wynik netto utrzymał się podobnym poziomie.

**Struktura przychodów Grupy w roku 2017:**

W strukturze przychodów Grupy w 2017 roku zdecydowanie dominują przychody ze sprzedaży produktów (80% przychodów), 19% stanowią przychody z tytułu sprzedaży usług, a pozostałe przychody stanowią przychody ze sprzedaży towarów, co przedstawia tabela poniżej.

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2017 do 31-12-2017	udział %	od 01-01-2016 do 31-12-2016	udział %
Przychody ze sprzedaży produktów	323 458 741	80%	406 042 674	83%
Przychody ze sprzedaży usług	78 372 470	19%	82 426 381	17%
Przychody ze sprzedaży towarów	2 319 549	1%	2 280 880	0%
<b>Wartość przychodów, razem</b>	<b>404 150 760</b>	<b>100%</b>	<b>490 749 936</b>	<b>100%</b>

## Bilans

Stan aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2017 oraz 31 grudnia 2016 wyrażone w tys. zł oraz EURO:

Pozycja bilansu skonsolidowanego	2017-12-31		2016-12-31	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 690 887</b>	<b>405 401</b>	<b>1 503 419</b>	<b>339 833</b>
Aktywa trwałe	745 463	178 729	658 284	148 798
Aktywa obrotowe	945 425	226 672	845 135	191 034
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 690 887</b>	<b>405 401</b>	<b>1 503 419</b>	<b>339 833</b>
Kapitał własny	678 228	162 609	653 192	147 647
Zobowiązania długoterminowe	463 811	111 202	337 049	76 187
Zobowiązania krótkoterminowe	548 848	131 590	513 178	115 999

Struktura, dynamika zmian aktywów oraz pasywów wg stanów na dzień 31 grudnia 2017 oraz 31 grudnia 2016 wyrażone w tys. zł:

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31-12-2017		31-12-2016	
	PLN	Udział w aktywach	PLN	Zmiana 2017/2016
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 690 887</b>	<b>100%</b>	<b>1 503 419</b>	<b>12%</b>
Aktywa trwałe	745 463	44%	658 284	13%
Aktywa obrotowe	945 425	56%	845 135	12%
		Udział w pasywach		Zmiana 2017/2016
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 690 887</b>	<b>100%</b>	<b>1 503 419</b>	<b>12%</b>
Kapitał własny	678 228	40%	653 192	4%
Zobowiązania długoterminowe	463 811	27%	337 049	38%
Zobowiązania krótkoterminowe	548 848	32%	513 178	7%

Struktura bilansu na dzień 31 grudnia 2017 roku jest następująca: aktywa trwałe to 44% sumy bilansowej, a majątek obrotowy to 56% aktywów. W stosunku do 2016 roku suma bilansowa wzrosła o 12%.

## Podstawowe wskaźniki finansowe

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Wskaźniki rentowności</b>		
Rentowność sprzedaży brutto	25,7%	28,7%
Rentowność sprzedaży netto	6,4%	5,1%
Rentowność majątku	1,5%	1,7%
Rentowność kapitału	3,8%	3,8%
<b>Wskaźniki płynności</b>		
Wskaźnik płynności I	1,7	1,6

Wskaźnik płynności II	0,5	0,4
-----------------------	-----	-----

**Wskaźniki aktywności**

Szybkość spłaty należności w dniach	25	22
Szybkość obrotu zapasów i kontraktów budowlanych w dniach	801	624

**Wskaźniki zadłużenia**

Wskaźnik zadłużenia	59,9%	56,6%
---------------------	-------	-------

### 3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

Ryzyka rozpoznawane przez Grupę to m.in.: ryzyko płynności, kredytowe, ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi, związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną oraz ryzyko związane z programami wsparcia dla nabywców mieszkań.

**Ryzyko płynności**

Grupa przywiązuje szczególną wagę do zachowania równowagi pomiędzy finansowaniem swojej działalności inwestycyjnej, a terminową spłatą zobowiązań. Zachowanie płynności uwarunkowane jest prowadzoną polityką kredytową banków w zakresie udzielania kredytów zarówno hipotecznych jak i inwestycyjnych. Brak finansowania ze strony banków szczególnie w powiązaniu z wymogami ustawy deweloperskiej i rachunków powierniczych w przypadku deweloperów jak i klientów indywidualnych może mieć wpływ na: rozpoczynanie nowych inwestycji, popyt na mieszkania, terminowość wpłat i tym samym na przepływy gotówkowe.

**Ryzyko kredytowe**

Bardzo duża część Klientów Grupy dokonuje zakupów w oparciu o kredyty bankowe. Ryzyka związane z zaoferowanymi kredytami są zabezpieczone ubezpieczeniem poszczególnych należności w imieniu Klientów. W stosunku do żadnej grupy Klientów nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Ponadto Grupa systematycznie dokonuje oceny wnoszonych wpłat i sytuacji finansowej swoich Klientów.

**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 ogólną sytuacją makroekonomiczną**

Działalność Grupy 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 Grupę 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.

#### **Ryzyko związane z programami wsparcia dla nabywców mieszkań**

Do końca września 2018 r. nabywcy mieszkań mogą składać wnioski o dofinansowanie wkładu własnego w ramach rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych” (MdM). W przypadku, gdy skala środków przeznaczonych na finansowanie tego programu okaże się niewystarczająca lub program wygaśnie, może nastąpić ograniczenie popytu na mieszkania, w szczególności ze strony osób o mniejszych dochodach. Dodatkowym elementem ryzyka jest poziom średnich wskaźników przeliczeniowych przyjętych w programie dla ustalenia maksymalnej ceny nabycia mieszkania i kwoty dofinansowania wkładu własnego. Ustalenie wartości tego wskaźnika na poziomie zbyt niskim w stosunku do cen mieszkań może skutkować ograniczeniem liczby mieszkań spełniających kryteria programu i tym samym możliwości skorzystania z programu przez potencjalnych nabywców. W takim przypadku możliwe jest pogorszenie koniunktury na rynku deweloperskim i spadek sprzedaży mieszkań, co może negatywnie wpłynąć na spółki deweloperskie i ich wyniki finansowe, w tym na wyniki Grupy.

W poprzednich latach na pozytywny wpływ na popyt na rynku mieszkaniowym miały programy „Mieszkanie dla Młodych” (MdM), a wcześniej „Rodzina na swoim”. Ostatnie wnioski o dopłaty w ramach programu MdM zostały złożone w styczniu 2018 roku. Brak programu wspierającego nabywców mieszkań w przyszłości może negatywnie oddziaływać na popyt w segmencie popularnym. Na spółkę nie powinno to mieć jednak istotnego wpływu, gdyż większość mieszkań w ofercie Spółki nie kwalifikowała się do programu ze względu na ceny wyższe niż dozwolone w ramach MdM.

Dodatkowo 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 Grupy. 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. W 2017 roku program był prowadzony w ograniczonej skali bez istotnego wpływu na rynek mieszkaniowy, ani działalność Spółki.

Obecnie trwają prace nad ustawą o spółkach rynku wynajmu, czyli tzw. REIT – wstępne założenia programu zakładają, że będzie on zachęcał do inwestowania w nieruchomości. Na ten moment ostateczny kształt ustawy nie jest jednak znany, więc trudno ocenić jego wpływ na rynek.

#### **Czynniki nietypowe mające wpływ na wynik finansowy**

W 2017 nie było zdarzeń o nietypowym charakterze, które miałyby znaczny wpływ na wynik finansowy.

#### 4. Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej

W roku 2017 zostały uruchomione nowe projekty mieszkaniowe przy wykorzystaniu bardzo dobrej koniunktury na rynku, co przełożyło się na wzrost poziomu sprzedaży. W ocenie Zarządu, dobra koniunktura na rynku nieruchomości powinna utrzymać się także w 2018 roku.

Grupa planuje utrzymanie dobrego poziomu sprzedaży w najbliższym roku i kolejnych latach chcąc uzyskać poziom 1 500 - 2 000 lokali rocznie. Będzie to możliwe głównie dzięki wyprzedzącej aktualnej ofercie i wprowadzeniu do oferty nowych lokalizacji.

Pomimo nastawienia głównie na działalność deweloperską Grupa zamierza kontynuować rozpoczętą w poprzednich latach dywersyfikację swoich przychodów poprzez udział w segmencie hotelowym, apartotelowym a także powierzchni magazynowych, w skali ogólnopolskiej wykorzystując posiadany potencjał.

W nadchodzącym roku Grupa zamierza koncentrować się na:

- Kontynuacji zabudowy istniejącego banku ziemi zgodnie z harmonogramem realizując przyjętą wcześniej strategię związaną z zabudową dużego banku gruntów – uruchamianie jak największej ilości nowych projektów dających szybszy przepływ gotówki, zgodnie z przyjętym harmonogramem.
- Rozszerzaniem oferty o budowę kolejnych jednostek apartotelowych oraz powierzchni magazynowych,
- Utrzymaniu dywersyfikacji geograficznej przy dominującej pozycji rynku warszawskiego - prowadzenie ekspansji na pozostałe obszary Polski – przygotowania do uruchamiania kolejnych projektów na rynki Trójmiasta, Krakowa, Szczecina i Poznania.
- Utrzymaniu dywersyfikacji działalności poprzez działania mające na celu zwiększenie przychodów i nadwyżek pieniężnych z inwestycji hotelowych.
- Kontynuacji prac związanych z przygotowaniem dokumentacji projektowej i pozyskiwaniem pozwoleń na budowę projektów deweloperskich mieszkaniowych, apartoteli i powierzchni magazynowych.
- Selektywnym pozyskiwaniu nowych lokalizacji pod inwestycje deweloperskie.
- Sprzedaży 1 500 - 2 000 lokali rocznie.
- Uwolnieniu aktywów niepracujących.

##### **Inwestycje planowane do uruchomienia:**

Grupa J.W. Construction Holding S.A. planuje realizację inwestycji mieszkaniowych, apartotelowych i magazynowych. Inwestycje będą prowadzone w Warszawie, jak i w innych dużych aglomeracjach Polski m.in. Krakowie, Trójmieście, Szczecinie i Poznaniu.

Realizacja inwestycji finansowana będzie ze środków własnych, wpływów od Klientów oraz z kredytów inwestycyjnych.

Głównym rynkiem pozostaje rynek stołeczny. Grupa planuje rozpocząć realizację kolejnego etapu inwestycji Bliska Wola – etapu D na prawie 1.500 lokali o łącznej powierzchni blisko 62.000 m<sup>2</sup> (powierzchni mieszkaniowej, apartotelowo-usługowej) w bardzo dobrej lokalizacji na warszawskiej Woli. Etap ten będzie wieńczył realizację całego kompleksu osiedlowego pod nazwą Bliska Wola przy ulicy Kasprzaka, który docelowo obejmować będzie prawie 4.700 lokali mieszkalnych i apartotelowych.



Dodatkowo rozszerzając swoją ofertę o jednostki apartotelowe Grupa planuje uruchomić w 2018 roku inwestycję przy ulicy Pileckiego w Warszawie na 240 lokali (w tym 224 jednostek apartotelowych) o powierzchni użytkowej 8.000 m<sup>2</sup>.

Grupa planuje rozpocząć również projekty mieszkaniowe na warszawskiej Białołęce m.in. przy ulicy Lewandów – (trzy etapy- pod nazwą Wrzosowa Aleja, łącznie na 267 lokali), Mikołaja Trąby (122 lokali), Nowodworskiej (13 lokali) i przy ul. Berensona (264 lokali) - o ile uzyska pozwolenia na budowę.

Ponadto Grupa zwiększy swoje zaangażowanie na pozostałych rynkach. Na przełomie 2018 i 2019r. Grupa zakłada rozpoczęcie realizacji dwóch inwestycji mieszkaniowych w Gdańsku przy ulicy Jesionowej/Partyzantów i przy ulicy Starowiejskiej łącznie na ponad 500 lokali oraz uruchomić realizację kolejnego projektu apartotelowego w Gdyni przy ulicy Spokojnej o powierzchni użytkowej 9.390 m<sup>2</sup>.

#### Zbiorcze podsumowanie inwestycji planowanych do uruchomienia

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM/PU(m2)	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna (m2)
Bliska Wola etap D (mieszkaniowo-apartotelowo-komercyjny), Warszawa	1 059	25 402	17 056
ul. Starowiejska, Gdańsk- Letnica*	433	26 943	
Bliska Wola etap D (mieszkaniowy), Warszawa**	418	19 179	
ul. Poznańska - Skórzewo k.Poznania ***	280	14 000	
ul. Berensona, Warszawa	264	11 855	
Varsovia Apartamenty Pileckiego – Aparthotel, Warszawa	240		8 013
ul. Antoniewska, Warszawa	221	13 763	
ul. Spokojna – apartotel, Gdynia	257		9 390
Domy etap VI i dalsze, Ożarów	150	15 675	
Lewandów Park III etap II, Warszawa	146	4 709	
ul. Mikołaja Trąby, Warszawa	127	5 469	
ul. Odkryta, etap II, Warszawa	104	4 443	
Nowogard, ul. Radosława	96	4 800	
Wrzosowa Aleja (Lewandów Park IV), Warszawa**	81	2 990	
ul. Jesionowa/Partyzantów, Gdańsk- Wrzeszcz*	74	4 000	
ul. Aluzyjna, etap II, Warszawa	68	3 670	
Lewandów Park III etap I, Warszawa	40	1 631	
ul. Aluzyjna, etap I, Warszawa	32	1 850	
Domy Villa Campina, etap V, Ożarów	30	2 857	
Domy Villa Campina, etap IV, Ożarów**	20	2 003	
ul. Nowodworska, Warszawa	13	1 180	
Porta Transport (magazyny), Szczecin			80 000
Małopole (magazyny), k.Warszawy*			52 000
ul. Wielopole 19-21, ul. Dietla 86, 88 i 90, Kraków			10 500
<b>RAZEM</b>	<b>4 153</b>	<b>166 419</b>	<b>176 959</b>

\* umowy przedwstępne

\*\*inwestycje wprowadzone do sprzedaży na 31.12.2017 r.

\*\*\*nieruchomość gruntowa zakupiona w I kw. 2018 r.

**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 apartotelowa (formuła mieszkań 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 Grupy, 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 – program Mieszkanie dla Młodych oraz Mieszkania Plus.

Główne mierniki aktywności gospodarczej wskazują na utrzymywanie się dobrej koniunktury. Wg szacunków GUS produkt krajowy brutto (PKB) w 2017 r. był wyższy o 4,6% w porównaniu z 2016 r. Stopa bezrobocia w grudniu 2017 r. ukształtowała się na poziomie 6,6% (wg danych Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej), a więc na bardzo niskim poziomie.

Według Raportu NBP o stabilności systemu finansowego krajowy rynek nieruchomości mieszkaniowych znajduje się w fazie ekspansji przy utrzymującej się równowadze między podażą a popytem. Dane REAS pokazują, że w 2017 roku nastąpił wzrost sprzedaży mieszkań o ponad 17% względem roku 2016. Spółka 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, apartotelowym i planuje wejść na rynek powierzchni magazynowych), poprzez niemal 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: Zielona Dolina i Wrzosowa Aleja (przy ul. Lewandów)
- 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. os. Bliska Wola (Warszawa-Wola) lub os. Kamerata (Gdynia- Mały Kack).

W 2017 roku mieszkania oferowane były w standardzie deweloperskim jak i z wykończeniem pod klucz. Podążając za nowymi trendami w aranżacji i projektowaniu wnętrz proponowaliśmy klientom 4 nowe 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 2017 roku Grupa realizowała 16 inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych na łączną liczbę 4.448 lokali (w tym apartotele i domy jednorodzinne) o powierzchni prawie 210.000 m<sup>2</sup>. Front prowadzonych prac obejmował inwestycje na terenie całego kraju: Bliska Wola – Etap C (etap mieszkaniowy i apartotelowy), Em (etap mieszkaniowy i komercyjny), Osiedle Zielona Dolina II etap I i II, Zielona Dolina III, Jerolimskie Invest (aparthotel) w Warszawie, dwa etapy Osiedla Nowe Tysiąclecie (etap etap B1 i etap III) w Katowicach, Bernadowo Park etap II i Osiedle Kamerta w Gdyni, projekt Hanza Tower w Szczecinie oraz domy jednorodzinne – Villa Campina k. Ożarowa Mazowieckiego.

Poniżej przedstawiono zestawienie prezentujące realizowane inwestycje przygotowane przez Grupę w 2017 r.

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna	% lokali sprzedanych w/g stanu na 31.12.2017 r.	% zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych wg stanu na 31.12.2017
Bliska Wola - Etap E - część mieszkalna, Warszawa, J.W. Construction Holding SA	671	30 454	-	96%	35%
Zielona Dolina II etap II, Warszawa, J.W. Construction Holding SA	570	25 360	-	43%	68%
Hanza Tower, Szczecin, Hanza Invest SA	502	21 957	10 844	39%	19%
Bliska Wola - Etap C – część mieszkalna, Warszawa, J.W. Construction Holding SA	481	21 358	-	99%	100%
Bliska Wola - Etap C - Wola	457		14 560	94%	82%

Invest, Warszawa, J.W. Construction Holding SA					
Bliska Wola - Etap E - Wola Invest, Warszawa, J.W. Construction Holding SA	433	4 549	10 089	85%	29%
Nowe Tysiąclecie etap III, Katowice, J.W. Construction Holding SA	346	18 261	-	25%	12%
Zielona Dolina II etap I, Warszawa, J.W. Construction Holding SA	321	12 723	-	85%	100%
Bernadowo Park etap II, Gdynia, J.W. Construction Holding SA	236	13 184	-	85%	84%
Nowe Tysiąclecie, Katowice etap B1 – Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	122	7 072		100%	100%
Jerozolimskie Invest, Warszawa – J.W. Construction Holding SA*	116		3 460	wprowadzono do sprzedaży w lutym 2018 r.	100%
Kamerata, Gdynia, J.W. Construction Holding SA	55	3 420	-	96%	50%
Zielona Dolina III, Warszawa, J.W. Construction Holding SA	54	2 269	-	76%	90%
Villa Campina – domy Ożarów, J.W. Construction Holding SA	42	4 629	-	86%	98%
Willa One, Warszawa, J.W. Construction Holding SA	21	958		90%	100%
Domy Villa Campina - Alicja, Ożarów, J.W. Construction Holding SA	21	2 017	-	81%	22%
<b>Razem</b>	<b>4 448</b>	<b>168 210</b>	<b>38 953</b>		

\*inwestycja nie była wprowadzona do sprzedaży na 31.12.2017 r. dla inwestorów indywidualnych

Z wykazanych projektów w 2017 roku rozpoczęto prace budowlane na następujących osiedlach:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna	% lokali sprzedanych w/g stanu na 31.12.2017 r.	% zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych wg stanu na 31.12.2017
Hanza Tower, Szczecin, Hanza Invest SA	502	21 957	10 844	39%	19%
Nowe Tysiąclecie etap III, Katowice, J.W. Construction Holding SA	346	18 261	-	25%	12%
Domy Villa Campina - Alicja, Ożarów, J.W. Construction Holding SA	21	2 017	-	81%	22%
<b>Razem</b>	<b>869</b>	<b>42 235</b>	<b>10 844</b>		

W 2017 uzyskano pozwolenia na użytkowanie następujących inwestycji:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna	% lokali sprzedanych w/g stanu na 31.12.2017 r.	% zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych wg stanu na 31.12.2017
Bliska Wola - Etap C – część mieszkalna, Warszawa	481	21 358	-	99%	100%

Zielona Dolina II etap I, Warszawa	321	12 723	-	85%	100%
Nowe Tysiąclecie, Katowice etap B1 – Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	122	7 072		100%	100%
Jerozolimskie Invest, Warszawa – J.W. Construction Holding SA	116		3 460	wprowadzono do sprzedaży w lutym 2018 r.	100%
Villa Campina – domy, Ożarów	40	4 332	-	90%	100%
Willa One, Warszawa	21	958		90%	100%
<b>Razem</b>	<b>1 101</b>	<b>46 443</b>	<b>3 460</b>		

#### **Sprzedaż w 2017 roku**

W 2017 roku Grupa J.W. Construction Holding S.A. sprzedała 1.819 lokali.

#### **Przekazania w 2017 roku**

W 2017 roku Grupa J.W. Construction Holding S.A. przekazała 1.035 lokali.

#### **W 2017 roku Grupa Kapitałowa otrzymała następujące decyzje o pozwoleniach:**

##### *a) na budowę*

W dniu 9 lutego 2017r. spółka zależna od Emitenta Nowe Tysiąclecie sp. z o.o. otrzymała pozwolenie zamienne umożliwiające budowę III etapu inwestycji Nowe Tysiąclecie. Pozwolenie jest prawomocne i zostało przeniesione na Emitenta, który będzie inwestorem.

W dniu 10 kwietnia 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu budynków wielorodzinnych na osiedlu Lewandów IV (Wrzosowa Aleja) obejmujące 3 budynki wielorodzinne wraz z zagospodarowaniem terenu. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 18 kwietnia 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu budynków wielorodzinnych, stanowiących część osiedla Lewandów III (Wrzosowa Aleja) obejmującą 5 budynków wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu – decyzja została uchylona przez Wojewodę Mazowieckiego. Spółka podejmuje działania mające na celu ponowne uzyskanie pozwolenia zgodnie z wytycznymi Wojewody.

W dniu 23 października 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, położonego w gm. Kręczki Kaputy k. Ożarowa Mazowieckiego. Pozwolenie jest prawomocne.

##### *b) na użytkowanie*

W dniu 7 kwietnia 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Marcina z Wrocimowic/Sprawna – Osiedle Willa One. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 13 kwietnia 2017 r. Spółka z Grupy działająca pod firmą Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. - otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku wielorodzinnego „Nowe Tysiąclecie etap B1 ” przy ul. Tysiąclecia w Katowicach. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 18 lipca i 9 sierpnia 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie zespołu budynków szeregowych, położonego w gm. Kręczki Kaputy koło Ożarowa Mazowieckiego. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 29 września 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie części mieszkaniowej etapu C osiedla wielorodzinnego Bliska Wola na 457 lokali w rejonie ulicy Ordon/Kasprzaka w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 3 października 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie zespołu budynków szeregowych, położonego w gm. Kręczki Kaputy k. Ożarowa Mazowieckiego. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 19 października 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie osiedla budynków wielorodzinnych „Zielona Dolina II etap I” z usługami, przedszkolem, garażami zlokalizowanego w Warszawie, w rejonie ulicy Zdziarskiej i Ostródzkiej. 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. jest J.W. Construction Holding S.A., dla której to spółki wykonuje większość swoich projektów m.in. w Warszawie osiedle Zielona Dolina II etap I, w Katowicach inwestycję Nowe Tysiąclecie etap III, w Szczecinie inwestycję Hanza Tower oraz domy jednorodzinne w Ożarowie.

## **5.3. Działalność hotelarska i zarządzanie apartamentami**

W 2017 roku Grupa kontynuowała działalność hotelarską. Obecnie baza hotelowa Grupy obejmuje 5 hoteli i 1 apartament. 3 stabilnie prosperujące Hotele 500 zlokalizowane są 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 oraz hotelu Dana Business & Conference, którego rewitalizację Spółka zakończyła w pod koniec 2015 r. (Hotel Dana działa w ramach Spółki Dana Invest Sp. z o.o.).

W minionym roku grupa oddała do użytku i stworzyła pierwszy w historii swojej działalności apartament – Varsovia apartamenty przy Alejach Jerozolimskich. Sprzedaż gotowych apartamentów ruszyła w 2018 roku. Spółka jest w trakcie realizacji kolejnego apartamentu przy ul. Kasprzaka w Warszawie oraz planuje nowe inwestycje tego typu: przy ul. Pileckiego w Warszawie oraz przy ul. Spokojnej w Gdyni.

Wartość przychodu z tytułu sprzedaży usług hotelarskich w 2017 r. zamknęła się kwotą 50 519 180,78zł. W 2017 roku zanotowano wzrost przychodów z działalności hotelarskiej w stosunku do roku poprzedniego o 26%. W 2017 roku średnie obłożenie miejsc hotelowych w hotelu Czarny Potok kształtowało się na poziomie blisko

50%, a w pozostałych hotelach około 40%. Struktura Klientów hoteli od lat, dzięki ugruntowanej pozycji sieci Hotel 500, 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, co pozwala zapewnić płynne wdrożenie procedur dla prawidłowego funkcjonowania wszelkich obszarów działania Wspólnoty Mieszkaniowej. 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 Spółka obsługuje administracyjnie 21 nieruchomości o charakterze mieszkaniowym.

W roku 2017 przychody Grupy z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty przedstawiały się następująco:

	od 01-01-2017 do 31-12-2017	od 01-01-2016 do 31-12-2016
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty</b>	<b>401 831 211,82</b>	<b>488 469 055,52</b>
-działalność deweloperska	337 056 422,25	422 202 720,14
-działalność hotelarska	50 519 180,78	44 479 201,84
-budownictwo społeczne	13 124 270,93	13 151 043,68
-budownictwo	1 131 337,86	8 636 089,86

#### 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, Szczecin oraz Katowice.

#### 7. Dostawcy i odbiorcy Grupy Kapitałowej

Grupa korzysta z usług kilku dużych dostawców, którzy wybierani są w drodze organizowanych przetargów. W 2017 roku Grupa nie posiada na liście dostawców i odbiorców firm, z którymi obrót w okresie sprawozdawczym osiągnąłby co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem.

Grupa nabywa usługi i materiały do produkcji wielu podmiotów, w związku z czym nie występuje uzależnienie w tym zakresie od jakiegokolwiek dostawcy materiałów bądź usług. Część prac jest prowadzona w ramach Grupy (przez J.W. Construction sp. z o.o.) a część przez podmioty zewnętrzne. W 2017r. na rzecz Grupy największy zakres prac budowlanych wykonały następujące podmioty zewnętrzne:

<b>Kontrahent</b>	<b>Wartość wykonanych prac w 2017r.</b>
Hochtief Polska S.A.	57,9 mln zł
Instalbud Rzeszów Sp. z o.o.	38,3 mln zł
Wroński sp. j.	25,5 mln zł

Nie można wyróżnić jednego głównego odbiorcy usług 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**

W dniu 28 lutego 2017 r. spółka z Grupy – Hanza Invest S.A. zawarła z J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, zawarła umowę, której przedmiotem jest dokończenie w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji Hanza Tower w Szczecinie. Inwestycja obejmuje budowę 501 lokali mieszkalnych i usługowych. Termin zakończenia prac został ustalony na dzień 28.02.2019 r. Wartość prac została ustalona na kwotę 150.000.000 zł netto.

W dniu 14 lipca 2017 r. Spółka zawarła z J.W. Construction Sp. z o.o. (spółka zależna) z siedzibą w Ząbkach umowę, której przedmiotem jest realizacja w ramach generalnego wykonawstwa robót związanych z kompleksową budową osiedla Nowe Tysiąclecie III etap w Katowicach przy ul. Tysiąclecia. Na osiedlu będą 3 budynki zawierające 346 lokali mieszkalnych i usługowych (garaży wielostanowiskowych). Termin zakończenia prac został ustalony na koniec II kwartału 2019 roku. Wartość prac została ustalona na kwotę 71.778.027 zł netto.

### **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 przenoszone są w drodze aneksu na wspólnotę zarządzającą ubezpieczoną nieruchomością.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. GK Spółki posiadała polisy:

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Spółka posiadała polisy

Zakres ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia w złotych
Ubezpieczenie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej związanej z zarządzaniem nieruchomościami i z tytułu wykonywania zawodu zarządcy,	PZU S.A. Gothaer TU S.A.	2 000 000 PLN
OC z tytułu prowadzonej działalności	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. TUIR ALLIANZ S.A., TU Compensa S.A., AXA Ubezpieczenia TUIR S.A.	31 500 000 PLN
Ubezpieczenie realizowanych budów wraz z ubezpieczeniem OC wszystkich innych ryzyk i zdarzeń losowych związanych z realizowanymi kontraktami wraz z ubezpieczeniem z tytułu odpowiedzialności cywilnej	TUIR Warta S.A. TuiR Allianz Polska S.A.	291 623 293 PLN + OC na kwotę 20 000 000 PLN
Ubezpieczenie mienia uwzględniające także majątek posiadany w związku z prowadzoną działalnością hotelową	TUIR Warta S.A. TuiR Allianz Polska S.A., Compensa TU S.A. Gothaer TU S.A.	577 282 650 PLN

### 8.3 Umowy dotyczące nieruchomości

#### Nabycie nieruchomości

W dniu 11 października 2017 r. Spółka nabyła dotychczas niewydzielone lokale położone w Krakowie przy ul. Wielopole 19-21, ul. Dietla 86, 88 i 90: jeden lokal użytkowy o pow. 8.206,50 m<sup>2</sup> i dziesięć lokali mieszkalnych o łącznej pow. 520,70 m<sup>2</sup> wraz z przynależnymi piwnicami o pow. 95,65 m<sup>2</sup>. Łączna cena nabycia za wszystkie lokale wyniosła 44.100.000 zł netto i została powiększona o podatek VAT w stawce obowiązującej.

W dniu 03 listopada 2017 r. Spółka zawarła umowę nabycia prawa własności dwunastu niezabudowanych działek o łącznej powierzchni 6,9034 ha położonych w Nowogardzie przy ul. Radosława, za kwotę 5.744.886 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej. Nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę wielorodzinną.

#### Umowy przedwstępne nabycia nieruchomości

W dniu 11 maja 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę na nabycie nieruchomości położonych w Gdańsku przy ul. Jesionowej stanowiącej dwie działki gruntu o łącznej powierzchni 0,3136 ha za kwotę 6.500.000 zł netto + VAT. Przy podpisaniu umowy przedwstępnej Spółka zapłaciła kwotę 1.000.000 zł tytułem zadatku. Ostateczna umowa sprzedaży ma zostać zawarta do dnia 11 maja 2018 r. Sprzedający udzielił Spółce prawa do

dysponowania nieruchomością na cele budowlane obecnie trwają prace projektowe zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

W dniu 13 czerwca 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę na nabycie nieruchomości położonych w Gdańsku przy ul. Starowiejskiej o łącznej powierzchni 0,9693 ha za kwotę 20.500.000 zł netto + VAT. Przy podpisaniu umowy przedwstępnej Spółka zapłaciła kwotę 2.460.000 zł tytułem zadatku. Ostateczna umowa sprzedaży ma zostać zawarta do dnia 13 czerwca 2018 r. Sprzedający udzielił Spółce prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane obecnie trwają prace projektowe zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

W dniu 22 sierpnia 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa własności niezabudowanej działki o powierzchni 1,7628 ha położonej w Małopoli gmina Dąbrowka. Termin zawarcia umowy ostatecznej został ustalony nie później niż dnia 22 sierpnia 2020 r., cena za nieruchomość została ustalona na kwotę 1.322.100 zł, przy czym przy umowie przedwstępnej została zapłacona kwota 132.210 zł, pozostała cena sprzedaży zostanie uiszczona przy umowie ostatecznej. Obecnie w stosunku do działki trwa procedura uchwalania zmiany przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania terenu na usługi przemysłowe.

W dniu 10 listopada 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa własności sześciu niezabudowanych działek o łącznej powierzchni 11,0568 ha położonych w Małopoli gmina Dąbrowka. Termin zawarcia umowy ostatecznej został ustalony nie później niż dnia 22 sierpnia 2020 r., cena za nieruchomość została ustalona na kwotę 5.970.672 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej, przy czym przy umowie przedwstępnej została zapłacona kwota 5.970.672 zł brutto, pozostała cena sprzedaży zostanie uiszczona przy umowie ostatecznej. Obecnie w stosunku do działek trwa procedura uchwalania zmiany przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania terenu na usługi przemysłowe.

## **Sprzedaż nieruchomości**

### **Sprzedaż nieruchomości do podmiotów zależnych:**

W dniu 29 czerwca 2017 r. została zawarta umowa, której przedmiotem była sprzedaż przez Emitenta na rzecz podmiotu zależnego spółki pod firmą Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach prawa własności gruntu stanowiącego działki o nr 22/2 o pow. 5.261 m<sup>2</sup> i nr 22/3 o pow. 455 m<sup>2</sup> wraz z obiektem budownictwa mieszkaniowego w budowie z osiągniętym stanem „0” za kwotę 61.797.028 zł netto. Wraz z nieruchomością sprzedaży podlegała także dokumentacja projektowa będąca podstawą wydania pozwolenia na budowę budynku mieszkaniowego wielorodzinnego, pozwolenie na budowę oraz prawa do działań związanych z przygotowaniem inwestycji, łączna wartość sprzedaży wyniosła 74.000.000 zł netto.

### **Przedwstępne umowy sprzedaży na rzecz podmiotów zewnętrznych**

W dniu 21 kwietnia 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę sprzedaży dwóch niezabudowanych działek o łącznej powierzchni 5,3772 ha położonych w Łebie (wraz z udziałami w dwóch działkach drogowych) za kwotę netto 9.000.000 zł powiększoną o podatek w stawce obowiązującej z terminem zawarcia umowy ostatecznej do dnia 31 kwietnia 2018 r.

W dniu 04 października 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną warunkową umowę sprzedaży prawa użytkownika wieczystego dwóch niezabudowanych działek o łącznej powierzchni 0,2098 ha położonych w Katowicach

ul. Tysiąclecia za kwotę netto 730.000 zł powiększoną o podatek w stawce obowiązującej z terminem zawarcia umowy ostatecznej do dnia 31 marca 2018 r. Działki będące przedmiotem sprzedaży znajdują się poza terenem osiedla Nowe Tysiąclecie wznoszonego przez Spółkę i są zbędne do realizacji tej inwestycji.

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

### **8.4.1 Kredyty wypowiedziane**

Zarówno w 2017 roku, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności Grupy w roku 2017, nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

### **8.4.2 Kredyty zaciągnięte**

Szczegółowa informacja dotycząca zobowiązań z tytułu kredytów wg stanu na 31 grudnia 2017 roku zamieszczona jest w nocie numer 14 sprawozdania finansowego.

W 2017 roku wystąpiły następujące zmiany w umowach kredytowych zawartych w latach ubiegłych:

#### **W 2017 roku podmioty Grupy zawarły następujące umowy o kredyt:**

W dniu 10 lutego 2017 r. podmiot zależny od Emitenta spółka Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach, jako inwestor zawarł umowę z Alior Bank S.A. na podstawie, której Bank udzielił kredytów: inwestycyjnego w wysokości 138.789.712 zł, na VAT w wysokości 3.000.000 zł. Kredyty zostały udzielone w celu finansowania i refinansowania wydatków związanych z realizacją apartamentowca Hanza Tower przy Al. Wyzwolenia i ul. Odzieżowej w Szczecinie. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 30 września 2020 r.

W dniu 23 marca 2017 r. Spółka zawarła z Getin Noble Bank S.A. umowę o kredyt inwestycyjny na współfinansowanie kosztów realizacji III etapu inwestycji „Osiedle Nowe Tysiąclecie” w Katowicach w wysokości 42.000.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 20 grudnia 2019 r.

#### **W 2017 roku podmioty Grupy dokonały spłaty następujących kredytów:**

W dniu 14 kwietnia 2017 r. podmiot zależny od Emitenta spółka pod firmą Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Nowe Tysiąclecie Budynek B1” w Katowicach w wysokości 24.000.000 zł zaciągniętego w Getin Noble Bank SA.

W dniu 13 czerwca 2017 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Osiedle Kamerata” w Gdyni w wysokości 9.700.000 zł zaciągniętego w Plus Bank S.A.

W dniu 23 czerwca 2017 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu na finansowanie budownictwa komercyjnego związanego z realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego „Jerozolimskie Point” w Warszawie w wysokości 23.000.000 zł zaciągniętego w Millennium Bank S.A.

W dniu 31 października 2017 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu odnawialnego przeznaczonego na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Zielona Dolina II Etap I” w Warszawie, w wysokości 35.000.000 zł zaciągniętego w BOŚ Bank S.A.

**W 2017 roku wystąpiły następujące zmiany w umowach kredytowych zawartych w latach ubiegłych:**

W dniu 30 stycznia 2017 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt rewolwingowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w ostatecznej wysokości 4.944.327 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Na mocy Aneksów przesunięto termin wykorzystania i ustalono harmonogram spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 grudnia 2017 r.

W dniu 26 kwietnia 2017 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. w wysokości 10.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 26 kwietnia 2018 r.

W dniu 28 grudnia 2017 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt rewolwingowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w ostatecznej wysokości 4.500.000 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Na mocy Aneksu podwyższono i przesunięto termin wykorzystania kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 grudnia 2018 r.

W dniu 4 lipca 2017 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 26 kwietnia 2018r.

**8.4.3 Pożyczki zaciągnięte i udzielone**

W okresie sprawozdawczym Spółka udzieliła następujących pożyczek podmiotom powiązanim:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data udzielenia	Kwota i waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
J.W. Construction Holding S.A.	J.W. Construction Bulgaria EOOD	30.01.2017 r.	34.130 euro	3M WIBOR+ marża	31.12.2019 r.
J.W. Construction Holding S.A.	Hanza Invest S.A.	09.03.2017 r.	1.160.000 pln	3M LIBOR+ marża	31.12.2020 r.
J.W. Construction Holding S.A.	Hanza Invest S.A.	31.07.2017 r.	1.500.000 pln	3M WIBOR+ marża	31.12.2020 r.
J.W. Construction Holding S.A.	Hanza Invest S.A.	13.11.2017 r.	1.200.000 pln	3M WIBOR+ marża	31.12.2020 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	06.03.2017 r.	109.837,25 pln	3M WIBOR + marża	31.12.2018 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	04.07.2017 r.	15.859,68 pln	3M WIBOR + marża	31.12.2018 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	16.08.2017 r.	114.216,88 pln	3M WIBOR+ marża	31.12.2018 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	28.11.2017 r.	164.820,83 pln	3M WIBOR+ marża	31.12.2020 r.

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

### Wykup obligacji:

W dniu 8 grudnia 2017 r. Spółka dokonała ostatecznego wykupu obligacji serii JWC1217, wyemitowanych w liczbie 120.000 sztuk o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 120.000.000 zł, oznaczonych w systemie KDPW kodem ISIN PLJWC0000100, kwota raty wykupu wynosiła 72.000.000 zł.

### Obsługa obligacji

Spółka w okresie sprawozdawczym dokonywała obsługi wyemitowanych obligacji dokonując wypłaty odsetek.

#### Wypłata odsetek

W dniu 24 kwietnia 2017 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji serii JWX0116.

W dniu 09 czerwca i 08 grudnia 2017 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC00000100.

W dniu 30 listopada 2017 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC00000118.

### Zmiana warunków emisji obligacji

W dniu 8 maja 2017 r. Spółka uzyskała zgodę administratora na wykreślenie hipoteki w wysokości 125.000.000 zł z księgi wieczystej nr WA4M/00440028/3 prowadzonej dla działki nr 3/15 przeznaczonej pod etap D inwestycji Bliska Wola realizowanej w Warszawie u zbiegu ulicy Kasprzaka z Al. Prymasa Tysiąclecia. Hipoteka została wykreślona w dniu 10 lipca 2017 r. Wykreślenie hipoteki wynikało ze zmiany charakteru obligacji serii JWX0116 na niezabezpieczone.

W dniu 30.06.2017 r. Spółka uzyskała zgodę na zmianę warunków obligacji serii JWX0116 w zakresie ustalenia nowego terminu ich wykupu, który został przesunięty na dzień 01.06.2020 r.

W związku z emisją obligacji serii ISIN PLJWC0000126 termin wykupu obligacji serii JWX0116 zostanie przesunięty na datę nie wcześniejszą niż 17.11.2020r.

### Emisja obligacji

W dniu 31 maja 2017 r. Spółka wyemitowała 70.000 obligacji niezabezpieczonych o wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacji i łącznej wartości 70.000.000 zł. Obligacje otrzymały oznaczenie ISIN PLJWC0000118. Obligacje oprocentowane są w oparciu o 6M WIBOR + marża 3,00 %. Ostateczny termin wykupu obligacji to 29.05.2020 r., przy czym w dniu 30.05.2018 r. Spółka dokona częściowego wykupu wartości nominalnej każdej z obligacji w wysokości 10 % a w dniu 30.05.2019 r. w wysokości 40 %.

Celem emisji Obligacji jest finansowanie działalności bieżącej Spółki, w tym finansowanie zakupów gruntów i wydatków związanych z przygotowaniem projektów deweloperskich.

W dniu 17 listopada 2017 r. Spółka wyemitowała 94.000 obligacji niezabezpieczonych o wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacji i łącznej wartości 94.000.000 zł. Obligacje otrzymały oznaczenie ISIN PLJWC0000126. Obligacje oprocentowane są w oparciu o 6M WIBOR + marża 3,00 %. Ostateczny termin wykupu obligacji to 16.11.2020 r., przy czym w dniu 15.11.2018 r. Spółka dokona częściowego wykupu wartości nominalnej każdej z obligacji w wysokości 10 % a w dniu 15.11.2019 r. w wysokości 45 %.

Celem emisji Obligacji jest finansowanie działalności bieżącej Spółki, w tym finansowanie zakupów gruntów i wydatków związanych z przygotowaniem projektów deweloperskich.

## 8.7. Informacja o udzielonych i otrzymanych poręczeniach, gwarancjach

### Poręczenie

Jedynym udzielonym w 2017 r. poręczeniem przekraczającym 10 % kapitałów własny Spółki jest poręczenie na rzecz Alior Bank S.A. z tytułu przyznanego kredytu na rzecz spółki zależnej pod firmą Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach. Poręczenie zostało udzielone w dniu 10 lutego 2017 r. 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. Hanza Invest S.A. zaciągnęła przedmiotowe kredyty w związku z realizacją inwestycji Hanza Tower w Szczecinie przy al. Wyzwolenia 46. Poręczenie zostało udzielone do czasu spłaty kredytów, których termin w umowie kredytowej został udzielony na dzień 30 września 2020 roku. Spółka jest jedynym akcjonariuszem Hanzy Invest S.A., która jest spółką celową przeznaczoną do realizacji inwestycji Hanza Tower w Szczecinie.

**W 2017 roku Grupa Kapitałowa wykazała następujące udzielone poręczenia:**

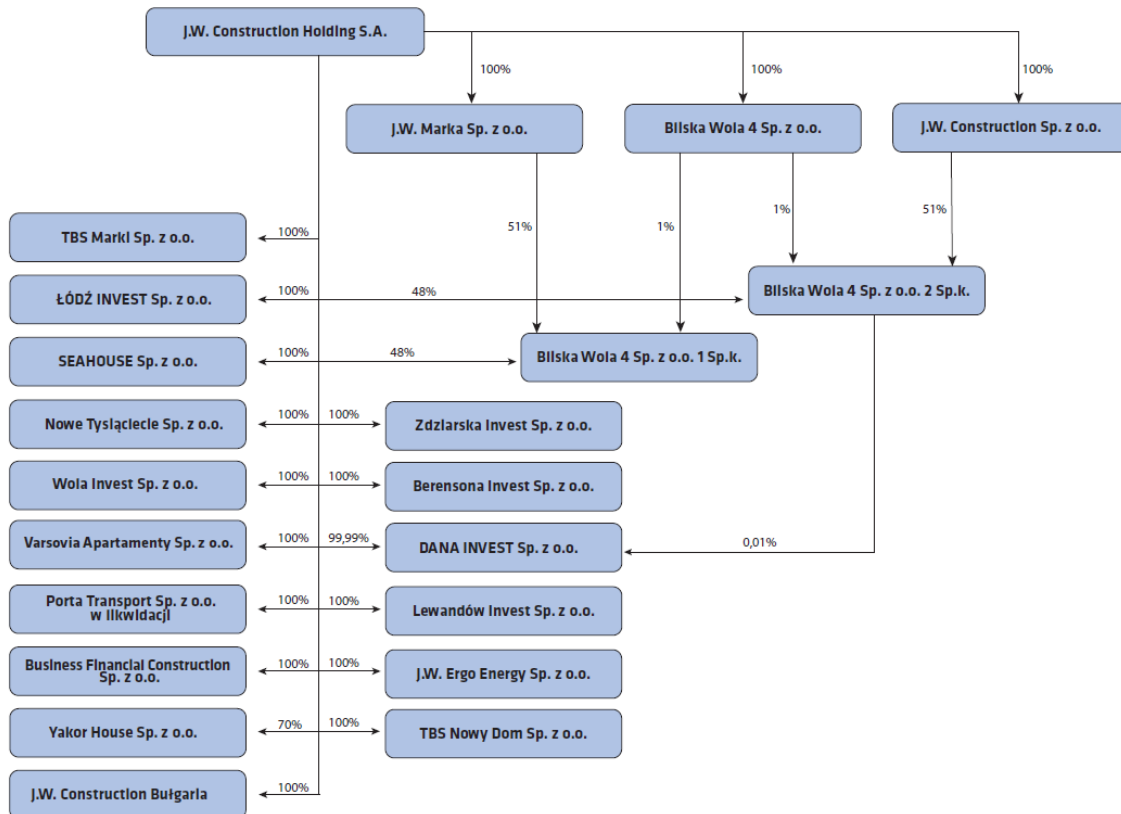
ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE	2017-12-31
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Hanza Invest SA kredytu w Alior Bank SA	141 789 712
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Dana Invest Sp. z o.o. kredytu w Banku BZ WBK SA	29 694 876
Poręczenia na rzecz J.W. Construction Sp. z o.o. kredytu i gwarancji w PKO BP	14 500 000
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 2017 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 31.12.2017 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.

### Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji

Porta Transport Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Szczecinie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 177420. Porta Transport Sp. z o.o. likwidacji prowadziła działalność w zakresie świadczenia usług transportowych na rzecz firmy Porta Szczecin Nowa Spółka z o.o. na terenie Stoczni Szczecińskiej, jak również

świadczyła usługi spedycyjne na terenie kraju jak i poza granicami, w okresie sprawozdawczym została uchylona likwidacja tej spółki. Spółka posiada 100 % kapitału zakładowego Porta Transport Sp. z o.o. Porta Transport Sp. z o.o. przeznaczona jest do połączenia ze Spółką w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie jej majątku na Spółkę.

#### 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.

#### Business Financial Construction Sp. z o.o.

Spółka Business Financial Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców 24 maja 2002 r., pod numerem KRS 114675. Spółka posiada w Business Financial Construction Sp. z o.o. 100 % udziałów. Przedmiotem działalności Business Financial Construction Sp. z o.o. jest obsługa procesu sprzedaży mieszkań budowanych przez Spółkę i inne podmioty z Grupy. Business Financial Construction Sp. z o.o. przeznaczona jest do połączenia ze Spółką w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie jej majątku na Spółkę.

#### 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 nieruchomość na terenie Złotych Piasków.

#### J.W. Marka Sp. z o.o.

J.W. Marka Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 20 grudnia 2010 roku pod nr KRS 373684. Spółka posiada 100 % udziałów w J.W. Marka Sp. o.o. Przedmiotem działalności J.W. Marka Sp. z o.o. jest prowadzenie działalności usługowej w zakresie reklamy i marketingu oraz dzierżawy znaków towarowych. J.W. Marka Sp. z o.o. przeznaczona jest do połączenia ze Spółką w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie jej majątku na Spółkę.

#### SEAHOUSE Sp. z o.o.

SEAHOUSE Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 11 lipca 2008 r. pod nr KRS 309998. Spółka posiada 100 % udziałów w SEAHOUSE Sp. z o.o. Za pośrednictwem SEAHOUSE Sp. o.o. Spółka zrealizowała inwestycję w Gdyni przy ul. Powstania Wielkopolskiego. SEAHOUSE Sp. z o.o. przeznaczona jest do połączenia ze Spółką w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie jej majątku na Spółkę.



#### Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.

Nowe Tysiąclecie Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 6 sierpnia 2013 r. pod nr KRS 472229. Spółka posiada 100 % udziałów w Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. Za pośrednictwem Nowe Tysiąclecie Sp. o.o. Spółka zrealizowała dwa etapy inwestycji w Katowicach przy ul. Tysiąclecia. Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. przeznaczona jest do połączenia ze Spółką w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie jej majątku na Spółkę.

#### 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 48 % udział w zyskach w Bliska Wola 1 Sp. z o.o.1 Sp. k., pozostałe udziały posiadają spółki zależne Emitenta. Za pośrednictwem Bliska Wola 4 Sp. 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 48 % udział w zyskach w Bliska Wola 1 Sp. z o.o.2 Sp. k., pozostałe udziały posiadają spółki zależne 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.

#### Łódź Invest Sp. z o.o.

Łódź Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 22.01.2014 r. pod nr KRS 495145 Spółka posiada 100 % udziałów w Łódź Invest Sp. o.o. Za pośrednictwem Łódź Invest Sp. z o.o. Spółka zrealizowała inwestycję w Łodzi Osiedle Centrum Etap III. Łódź Invest Sp. z o.o. przeznaczona jest do połączenia ze Spółką w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie jej majątku na Spółkę.

#### Wola Invest Sp. z o.o. (poprzednio Bliska Wola 3 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 (poprzednio Bałtycka Invest Sp. z o.o.)

Bałtycka Invest 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 Bałtycka Invest Sp. z o.o. Varsovia Apartamenty Sp. z o.o. jest operatorem apartotelu, należącego do Spółki, położonego w Warszawie przy al. Jerozolimskich 216.

Zdziarska Invest Sp. z o.o.

Zdziarska Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 22.01.2014 r. pod nr KRS 495351 Spółka posiada 100 % udziałów w Zdziarska Invest Sp. z o.o. Zdziarska Invest Sp. z o.o. przeznaczona jest do połączenia ze Spółką w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie jej majątku na Spółkę.

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.

Lewandów Invest Sp. z o.o.

Lewandów Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 24.07.2014 r. pod nr KRS 517637 Spółka posiada 100 % udziałów w Lewandów Invest Sp. z o.o. Lewandów Invest Sp. z o.o. przeznaczona jest do połączenia ze Spółką w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie jej majątku na Spółkę.

J.W. Ergo Energy Sp. z o.o.

J.W. Ergo Energy Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 26.11.2014 r. pod nr KRS 533529 Spółka posiada 100 % udziałów w J.W. Ergo Energy Sp. z o.o. J.W. Ergo Energy Sp. z o.o. przeznaczona jest do połączenia ze Spółką w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie jej majątku na Spółkę.

TBS Nowy Dom Sp. z o.o.

TBS Nowy Dom Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 23.09.2003 r. pod nr KRS 173007 Spółka posiada 100 % udziałów w TBS Nowy Dom Sp. z o.o. TBS Nowy Dom Sp. z o.o. przeznaczona jest do połączenia ze Spółką w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie jej majątku na Spółkę.

## 10. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej w 2017 r. oraz najważniejsze inwestycje kapitałowe

### Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

Poniżej przedstawimy najważniejsze zmiany w strukturze:

#### Nabycie akcji i udziałów:

W dniu 28 listopada 2017 r. Spółka nabyła 98 udziałów o wartości nominalnej 49.000 zł w spółce pod firmą TBS Nowy Dom Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach za kwotę 2 zł. W Wyniku przedmiotowej transakcji Spółka zwiększyła do 100 % udział w kapitale zakładowym TBS Nowy Dom Sp. z o.o. TBS Nowy Dom Sp. z o.o. przeznaczona jest do połączenia ze Spółką w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie jej majątku na Spółkę.

#### Podwyższenie kapitału zakładowego w spółkach zależnych

##### Hanza Invest S.A.

W dniu 22 lutego 2017 Sąd dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego w wyniku złożenia przez Spółkę, w dniu 21 grudnia 2016 r., oświadczenia Hanzie Invest S.A. o zamianie posiadanych 34.000 obligacji zamiennych na akcje o zamianie obligacji na 200.000 akcji imiennych serii C o wartość nominalnej 1 zł każda akcja i łącznej wartości 200.000 zł.

##### Varsovia Apartamenty Sp. z o.o. (poprzednio Bałtycka Invest Sp. z o.o.)

W dniu 06 kwietnia 2017 r. aktem notarialnym Rep. A 5989/2017 sporządzonym przez Ewc) Rokos Notariusza w Warszawie został podwyższony kapitał zakładowy w spółce zależnej pod firmą Varsovia Apartamenty Sp. z o.o z siedzibą w Ząbkach. Kapitał został podwyższony z kwoty 5.000 zł do kwoty 35.000 zł tj. o kwotę 30.000 zł w drodze utworzenia 600 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Udziały zostały objęte w całości przez Spółkę po cenie emisyjnej 500 zł każdy udział.

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

Wszelkie transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane przez spółki z Grupy Kapitałowej są na warunkach rynkowych, a opis tych transakcji znajduje się w nocie 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. Przedmiotem codziennej analizy są obroty w spółce wraz ze strukturą finansowania w celu zapewnienia bieżącej i przyszłej płynności na możliwie optymalnym poziomie. W 2017 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 2018 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 apartotele 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 jednostek apartotelu,

- 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 Spółki na kolejne lata zakładają występowanie wymienionych czynników w przyszłości. Zagrożenia dla rynku zbytu Spółki 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 31.12.2017 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.	32.094.963	0,20 zł	6.418.992,60 zł	36,12 %

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

Na dzień 31 grudnia 2017 r. wartość postępowania wytoczonych przeciwko Grupie nie przekraczała 10% kapitałów własnych Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. wartość postępowania wytoczonych z powództwa Spółki lub podmiotów z GK, prowadzonych w sądach powszechnych (tzn. w sądach I i II instancji) nie przekraczała 10 % kapitałów własnych Spółki. Przy czym wskazać należy, iż, w dniu 28 grudnia 2016 r. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi

kasacyjnej z dnia 27 czerwca 2016 r. (sygn. Akt ICSK 361/16) od wyroku oddalającego powództwo przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie („Pozwany”) o zobowiązanie Pozwanego do złożenia oświadczenia woli w zakresie nabycia od Spółki prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr 2/6 o pow. 3.2605 ha, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA4M/00413015/1 („Nieruchomość”) za cenę netto wynoszącą 91.130.975 zł wraz z odsetkami od dnia 8 stycznia 2010r. Spółka złożyła pozew na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (D2.U.2003.80.717) w związku z uchwaleniem przez Pozwanego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Olbrachta (zatwierdzony uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LVI/1669/2009, który wszedł w życie z dniem 3 sierpnia 2009 r.) („Plan”). Nieruchomość w Planie została przeznaczona pod Trasę N-S. W okresie kiedy Spółka nabyła Nieruchomość nie obowiązywał dla niej żaden plan zagospodarowania. Z chwilą i w wyniku uchwalenia Planu nastąpiło istotne ograniczenie możliwości korzystania przez Spółkę z Nieruchomości, w związku z czym Spółka ma prawo żądania wykupu Nieruchomości przez Pozwanego. Spółka wystąpiła do Pozwanego z wnioskiem o podjęcie działań zmierzających do dobrowolnego wykupienia Nieruchomości przez Pozwanego jednakże spotkała się z odmową. Odmowa przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania zamyka drogę sądową podjęta bezpośrednio w celu realizacji roszczenia, niemniej jednak Spółka nie podzielając argumentacji sądów zawartej w zapadłych rozstrzygnięciach, rozważa możliwość uruchomienia innych środków prawnych, jak np. skarga konstytucyjna lub skarga do Europejskiego Trybunału Praw Człowieka i Obywatela.

## **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 pozapłacowe 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 15 czerwca 2016 r. Spółka zawarła z BDO Sp. z o.o., podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o dokonanie przeglądu śródrocznego i badania sprawozdania finansowego za rok 2017.

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2017 ustalone zostało na kwotę 185 tys. PLN, z tego 125 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 60 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 31.12.2017 wyniosło 60 tys. PLN, z tego 35 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 25 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2017 r. wyniosło 125 tys. PLN, z tego 85 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 40 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

Spółki z GK Emitenta zawarły ze spółką BDO Sp. z o.o. umowy na badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. za rok 2017 : TBS Marki Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie kwota wynagrodzenia 14,5 tys. PLN, J.W. Construction Sp. z o.o. kwota wynagrodzenia 40,5 tys. PLN, Seahouse Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN, Dana Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN, J.W. Marka Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN oraz z Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN.

Ponadto BDO Sp. z o.o. wykonywał dodatkowe usługi :

- Prace poświadczające dla Hanza Invest S.A. nt. wartości godziwej nabytego mienia zgodnie z art. 312 ust. 1 k.s.h. kwota wynagrodzenia 1 tys. zł
- Prace poświadczające dla Spółki polegające na ustaleniu charakteru środków wydatkowanych na budowę infrastruktury wodociągowo-kanalizacyjnej kwota wynagrodzenia 4,5 tys. zł
- Ograniczony przegląd finansowy podwykonawcy Spółki kwota wynagrodzenia 12 tys. zł

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 ustalone zostało na kwotę 175 tys. PLN, z tego 125 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 50 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 31.12.2016 wyniosło 50 tys. PLN, z tego 25 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 25 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2016 r. wyniosło 125 tys. PLN, z tego 85 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 40 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

Spółki z GK Emitenta zawarły ze spółką BDO Sp. z o.o. umowy na badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. za rok 2016 : TBS Marki Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie kwota wynagrodzenia 14,5 tys. PLN, J.W. Construction Sp. z o.o. kwota wynagrodzenia 40,5 tys. PLN, Seahouse Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN, Dana Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN, J.W. Marka Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN oraz z Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN. Ponadto zawarto umowy na badanie planów przekształceń 2 Spółek: Bliska Wola 1 Sp. z o.o. oraz Bliska Wola 2 sp. z o.o. – łączna kwota wynagrodzenia 10 tys. zł.

## **23. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w spółce J.W. Construction Holding S.A. w 2017 roku**

### **a. Zasady ładu korporacyjnego, który stosuje Spółka**

W 2017 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](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 30-70 lat z wykształceniem ekonomicznym, prawniczym, 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 91,56 % akcji i głosów.

*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 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych Spółka, J.W. Construction Holding S.A., 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 księgowe i ekonomiczne.

#### **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 31.12.2017 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	32.094.963	36,12 %	32.094.963	36,12 %
EHT S.A.	47.846.225	53,84 %	47.846.225	53,84 %

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

**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 pięciosobowego) 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 2017 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 pięciosobowej), czterech członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej siedmioosobowej) oraz pięciu członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej dziewięciosobowej). 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 2017 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 uchwały Zgromadzenia Wspólników.

**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.jwconstruction.com.pl](http://www.jwconstruction.com.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.jwconstruction.com.pl/pl/walne\\_zgromadzenia/](http://inwestor.jwconstruction.com.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 31.12.2017 roku w skład Zarządu Spółki wchodził:

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu

Magdalena Starzyńska – Członek Zarządu

Małgorzata Ostrowska – Członek Zarządu

Piotr Suprynowicz – Członek Zarządu

W roku 2017 wygasła kadencja członków Zarządu.

Zarząd został powołany na kolejną kadencję :

Pani Magdalena Starzyńska przez Radę Nadzorczą

Pan Wojciech Rajchert przez Radę Nadzorczą

Pani Małgorzata Ostrowska na podstawie uprawnienia osobistego uprawnionego Akcjonariusza

Pan Piotr Suprynowicz na podstawie uprawnienia osobistego uprawnionego Akcjonariusza

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

Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31.12.2017 r. Rada Nadzorcza Spółki składała się z:

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Małgorzata Szwarc - Sroka – Członek Rady Nadzorczej

Irmina Łopuszyńska Członek Rady Nadzorczej

Jacek Radziwiłski – Członek Rady Nadzorczej

Barbara Czyż – Członek Rady Nadzorczej

Marek Maruszyński – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2017 wygasła kadencja członków Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza została powołana na kolejną kadencję :

Pan Józef Wojciechowski na podstawie uprawnienia osobistego uprawnionego Akcjonariusza

Pani Irmina Łopuszyńska na podstawie uprawnienia osobistego uprawnionego Akcjonariusza

Pan Jacek Radziwiłski na podstawie uprawnienia osobistego uprawnionego Akcjonariusza

Pani Barbara Czyż przez Walne Zgromadzenie

Pani Małgorzata Szwarc – Sroka przez Walne Zgromadzenie.

W okresie sprawozdawczym w dniu 16 sierpnia 2017 r. w skład Rady Nadzorczej został powołany Pan Marek Maruszyński przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

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.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. w skład Komitetu Audytu wchodził :

Jacek Radziwiłski – Przewodniczący (niezależny członek Rady Nadzorczej)

Irmina Łopuszyńska – Członek

Marek Maruszyński – Członek (niezależny członek Rady Nadzorczej)

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.

#### **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 30-70 lat z wykształceniem ekonomicznym, prawniczym, 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 2017 roku poprzez działalność sponsoringową wspierała instytucje działające głównie w obszarze sportu i kultury, a także wydarzenia charytatywne. Spółka wspierała m.in. na podstawie podpisanej umowy klub sportowy Onico Warszawa (dawniej AZS Politechnika Warszawska), wydarzenia sportowe (m.in. turniej tenisowy PKO Open), kulturalne i rozrywkowe (m.in. Festiwal Kiepury, Wybory Miss Supernational) oraz charytatywne (bieg DKMS). Spółka dokonała również darowizn na organizacje społeczne.

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

W sumie na powyższe inicjatywy wydano blisko 0,5 mln zł netto.

## **24. Wydarzenia korporacyjne**

### **Walne Zgromadzenia**

W dniu 26 czerwca 2017 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które oprócz uchwał w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdań : finansowych i Zarządu z działalności Emitenta jak i jej Grupy Kapitałowej w 2016 r., sposobu podziału zysku za 2016 rok oraz udzielenia absolutorium członkom organów Spółki z wykonywania obowiązków w 2016 r., ustaliło liczbę członków Rady Nadzorczej kolejnej kadencji na 5 osób i powołało w skład Rady Nadzorczej Panią Barbarę Czyż oraz Panią Małgorzatę Szwarz – Sroka.

W dniu 16 sierpnia 2017 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwały w sprawie : zmiany liczby członków Rady Nadzorczej, powołania Pana Marka Maruszyńskiego w skład Rady Nadzorczej, przyznało dodatkowe wynagrodzenie niezależnym członkom Komitetu Audytu Rady Nadzorczej a także wyraziło zgodę na skup akcji własnych.



### **Wezwanie na akcje Spółki**

W dniu 20 stycznia 2017 r. zostało ogłoszone przez Pana Józefa Wojciechowskiego wezwanie na sprzedaż 30.247.179 akcji Spółki stanowiących 34,04 % ogólnej liczby akcji jak i głosów. W wyniku wezwania Pan Wojciechowski w dniu 17 marca 2017 r. nabył 17.416.894 sztuk akcji Spółki stanowiących 19,60 % kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do takiej samej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

## **25. Znaczące zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym**

### Splata umowy kredytowej

W dniu 5 lutego 2018 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Bernadowo Park etap II” w Gdyni w wysokości 33.700.000 zł zaciągniętego w Millennium Bank S.A.

W dniu 28 lutego 2018 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu odnawialnego przeznaczonego na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Zielona Dolina III” w Warszawie, w wysokości 5.000.000 zł zaciągniętego w BOŚ Bank SA.

### Pozwolenie na budowę

W dniach 10,12 i 15 stycznia oraz 13 lutego 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, położonego w gm. Kręczki Kaputy k. Ożarowa Mazowieckiego. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 2 lutego 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę budynku hotelu z usługami i handlem oraz garażem podziemnym, położonego przy ulicy Pileckiego w Warszawie.

### Nabycie nieruchomości

W dniu 02 lutego 2018 r. Spółka nabyła prawo własności niezabudowanej działki o powierzchni 2,3544 ha położonej przy ul. Poznańskiej w miejscowości Skórzewo gmina Doplewo. Cena sprzedaży ustalona na kwotę 9.800.000 zł netto powiększona o podatek VAT w stawce obowiązującej została zapłacona w dniu sprzedaży. Nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, Spółka szacuje, iż na działce można będzie wybudować ok. 14.000 m2 powierzchni użytkowej mieszkań.

### Umowa przedwstępna nabycia nieruchomości

W dniu 06 lutego 2018 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego dwóch zabudowanych działek o łącznej powierzchni 0,2287 ha położonych w Gdańsku przy ul. Starowiejskiej. Termin zawarcia umowy ostatecznej został ustalony nie później niż dnia 13 czerwca 2018 r., cena za nieruchomość została ustalona na kwotę 4.250.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej, przy czym przy umowie przedwstępnej została zapłacona kwota 522.750 zł brutto jako zadatek pozostała cena sprzedaży zostanie uiszczona przy umowie ostatecznej. Sprzedający udzielił Spółce prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, nieruchomość przylega do działek, na które została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży w roku 2017 i pozwoli wybudować jeden kompleks mieszkaniowy wielorodzinny.

### Sprawy Korporacyjne

W dniu 16 stycznia 2018 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwały w sprawie: zwiększenia liczby członków Rady Nadzorczej Spółki oraz o powołaniu Pana Ryszarda Matkowskiego w skład Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 16 stycznia 2018 r. Pani Barbara Czyż złożyła rezygnację z Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 16 stycznia 2018 r. Pani Barbara Czyż została powołana w skład Rady Nadzorczej Spółki na podstawie uprawnienia osobistego uprawnionego Akcjonariusza.

W dniu 30 stycznia 2018 r. Pan Jacek Radziwiłski złożył rezygnację z członkostwa w Komitecie Audytu.

W dniu 01 lutego 2018 r. Pan Ryszard Matkowski został powołany w skład Komitetu Audytu jako Przewodniczący.

### Procedura łączenia


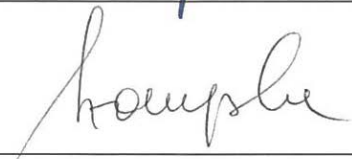
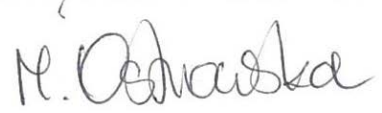

W dniu 16 lutego 2018 roku został przyjęty i podpisany plan połączenia Spółki z podmiotami zależnymi : spółką pod firmą Seahouse Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Łódź Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Nowe Tysiąclecie Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Zdziarska Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Lewandów Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Porta Transport Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Szczecinie, spółką pod firmą J.W. Ergo Energy Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego Nowy Dom Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą J.W. Marka Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach oraz spółką Business Financial Construction Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółki przejmowane”).

Połączenie nastąpi w ramach grupy kapitałowej Spółki, we wszystkich Spółkach przejmowanych Spółka posiada 100 % udziału w kapitale zakładowym. Planowane połączenie zostanie przeprowadzone w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie na Spółkę - jako jedynego współnika całego majątku Spółek przejmowanych. Celem połączenia jest obniżenie kosztów działania Grupy Kapitałowej oraz skoncentrowanie prowadzonej działalności gospodarczej w Spółce. Połączenie zostanie przeprowadzone zgodnie z art. 515 §1 KSH bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

### Orzeczenia sądowe

W dniu 09 marca 2018 r. Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 27 września 2016 r. wydany w II instancji z powództwa m.st. Warszawy przeciwko Spółce, dotyczy opłaty za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr 2/6 położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 za lata 2009 -2013. Przedmiotowa działka zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przeznaczona jest na cele komunikacyjne – budowę trasy NS. Uchylony wyrok zasądzał na rzecz m.st. Warszawy kwotę 14.123.786,25 zł wraz z odsetkami oraz kosztami postępowania sądowego. Sprawa została skierowana do ponownego rozpoznania przez Sąd Apelacyjny jako II instancja.

Podpisy Członków Zarządu

Wojciech Rajchert Członek Zarządu	Podpis 
Magdalena Starzyńska Członek Zarządu	Podpis 
Małgorzata Ostrowska Członek Zarządu	Podpis 
Piotr Suprynowicz Członek Zarządu	Podpis 

Ząbki, 14 marca 2018 roku