

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A. W 2018 R.



Ząbki, dn. 21.03.2019 r.

Spis treści:

Spis treści:	1
1. Wprowadzenie	3
2. Podstawowe skonsolidowane wielkości ekonomiczno - finansowe	4
3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń	6
4. Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej	10
6. Informacja o rynku zbytu	17
7. Dostawcy i odbiorcy Grupy Kapitałowej	18
8. Umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej	18
9. Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy na dzień 31.12.2018 r.	26
10. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej w 2018 r. oraz najważniejsze inwestycje kapitałowe	28
11. Transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostkę od niej zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe	29
12. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazаныmi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników	29
13. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej	29
14. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych Grupy Kapitałowej	29
15. Czynniki mające istotny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej	30
16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Grupy Kapitałowej	30
17. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Spółki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę	31
18. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	31
19. Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska	31
20. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, dla każdej z osób zarządzających lub nadzorujących Spółkę. ...	31
21. Informacje o znanych Spółce umowach w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.	32
22. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego i przeglądu sprawozdania finansowego	32
23. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w spółce J.W. Construction Holding S.A. w 2018 roku .	33
24. Wydarzenia korporacyjne	43
25. Znaczące zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym	44

1. Wprowadzenie

Informacje podstawowe o Jednostce Dominującej

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

Historia Grupy rozpoczyna się w 1993 roku. Spółka powstała z przekształcenia Towarzystwa Budowlano Mieszkaniowego Batory Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, które zostało założone (zawarcie umowy spółki) w dniu 10 lutego 1994 r. a 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 w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy Rejestrowy w dniu 15 stycznia 2001 r.

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

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

W ramach Spółki działają cztery oddziały :

- J.W. Construction Holding S.A. Oddział “Hotel 500” w Ząbkach – w ramach którego prowadzona jest działalność w zakresie trzech obiektów sieci Hotel 500 położonych w Zegrzu Południowym k. Warszawy, w Strykowie k. Łodzi i Tarnowie Podgórnym k. Poznania.

- J.W. Construction Holding S.A. Oddział “Czarny Potok” w Ząbkach – w ramach którego prowadzona jest działalność w zakresie ośrodka resort & spa Czarny Potok w Krynicy Zdrój.

- J.W. Construction Holding S.A. Oddział FIRST FLOOR w Ząbkach – w ramach którego prowadzona jest działalność restauracji położonej przy ul. Kasprzaka 31 w Warszawie – oddział utworzony 16 stycznia 2019 r.

- J.W. Construction Holding S.A. Oddział Porta Szczecin w Ząbkach – w ramach którego prowadzona jest działalność na majątku po przejętej spółce Porta Transport Sp. z o.o. w Szczecinie oraz nieruchomości Spółki przylegających do nich – oddział utworzony 16 stycznia 2019 r.

2. Podstawowe skonsolidowane wielkości ekonomiczno - finansowe

Rachunek wyników

Podstawowe pozycje rachunku zysków i strat za lata 2017 i 2018 w tys. zł oraz w przeliczeniu na EURO:

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2018 do 31-12-2018		od 01-01-2017 do 31-12-2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	404 068	94 698	404 151	95 664
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	329 582	77 241	300 415	71 109
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	74 486	17 457	103 735	24 555
Koszty sprzedaży	24 088	5 645	24 170	5 721
Koszty ogólnego zarządu	24 194	5 670	24 223	5 734
Zysk (strata) ze sprzedaży	20 927	4 904	53 200	12 593
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 823	4 411	48 143	11 396
Zysk (strata) brutto	9 559	2 240	32 680	7 735
Podatek dochodowy	-6 974	-1 634	6 744	1 596
Zysk (strata) netto	16 533	3 875	25 936	6 139

Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat:

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2018		od 01-01-2017	
	do 31-12-2018		do 31-12-2017	
	PLN	% sprzedaży	PLN	dynamika 2018/2017
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	404 068	100%	404 151	0%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	329 582	82%	300 415	10%
Zysk brutto ze sprzedaży	74 486	18%	103 736	-28%
Zysk z działalności operacyjnej	18 823	5%	48 143	-61%
Zysk brutto	9 559	2%	32 680	-71%
Zysk netto	16 533	4%	25 936	-36%

Grupa w 2018 roku osiągnęła przychód równy 404,1 mln zł, jest to wynik na porównywalnym poziomie co w roku poprzednim. Wynik netto równy był 16,5 mln zł. Na powyższy wynik ujemnie wpłynęła jednorazowa transakcja związana ze sprzedażą nieruchomości we Wrocławiu.

Struktura przychodów Grupy w roku 2018:

W strukturze przychodów Grupy w 2018 roku zdecydowanie dominują przychody ze sprzedaży produktów (75% przychodów), 24% stanowią przychody z tytułu sprzedaży usług, a pozostałe przychody stanowią przychody ze sprzedaży towarów, co przedstawia tabela poniżej.

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2018	udział %	od 01-01-2017	udział %
	do 31-12-2018		do 31-12-2017	
Przychody ze sprzedaży produktów	304 855 596	75%	323 458 741	80%
Przychody ze sprzedaży usług	95 196 631	24%	78 372 470	19%
Przychody ze sprzedaży towarów	4 015 666	1%	2 319 549	1%
Wartość przychodów razem	404 067 893	100%	404 150 761	100%

Bilans

Stan aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2018 oraz 31 grudnia 2017 wyrażone w tys. zł oraz EURO:

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31-12-2018		31-12-2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 795 582	417 577	1 690 887	405 401
Aktywa trwałe	753 510	175 235	745 463	178 729
Aktywa obrotowe	1 042 072	242 342	945 425	226 672
Pasywa razem	1 795 582	417 577	1 690 887	405 401
Kapitał własny	693 704	161 327	678 228	162 609
Zobowiązania długoterminowe	367 488	85 462	463 811	111 202
Zobowiązania krótkoterminowe	734 390	170 788	548 848	131 590

Struktura, dynamika zmian aktywów oraz pasywów wg stanów na dzień 31 grudnia 2018 oraz 31 grudnia 2017 wyrażone w tys. zł:

Pozycja bilansu skonsolidowanego	31.12.2018		31.12.2017	
	PLN	Udział w aktywach	PLN	Zmiana 2018/2017
Aktywa razem	1 795 582	100%	1 690 887	6%
Aktywa trwałe	753 510	42%	745 463	1%
Aktywa obrotowe	1 042 072	58%	945 425	10%
		Udział w pasywach		Zmiana 2018/2017
Pasywa razem	1 795 582	100%	1 690 887	6%
Kapitał własny	693 704	39%	678 228	2%
Zobowiązania długoterminowe	367 488	20%	463 811	-21%
Zobowiązania krótkoterminowe	734 390	41%	548 848	34%

Struktura bilansu na dzień 31 grudnia 2018 roku jest następująca: aktywa trwałe to 42% sumy bilansowej, a majątek obrotowy to 58% aktywów. W stosunku do 2017 roku suma bilansowa wzrosła o 6%.

Podstawowe wskaźniki finansowe

	2018	2017
Wskaźniki rentowności		
Rentowność sprzedaży brutto	18,4%	25,7%
Rentowność sprzedaży netto	4,1%	6,4%
Rentowność majątku	0,9%	1,5%
Rentowność kapitału	2,4%	3,8%
Wskaźniki płynności		
Wskaźnik płynności I	1,4	1,7
Wskaźnik płynności II	0,3	0,5
Wskaźniki rotacji		
Szybkość spłaty należności w dniach	21,8	25,0
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach	48,1	48,3
Wskaźniki zadłużenia		
Wskaźnik zadłużenia	61,4%	59,9%

3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

Ryzyka rozpoznawane przez Grupę to m.in.: ryzyko płynności, stopy procentowej, walutowe, kredytowe, złamania kowenantów i wypowiedzenia umów finansowania, ryzyko legislacyjne, ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi, legislacyjne, związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną, związane z rynkiem budowlanym 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 stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na to, że Grupa posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko, oraz na nieznaczne wahania stóp procentowych w minionych okresach, jak również na brak przewidywań gwałtownych zmian stóp procentowych w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2018, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

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

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

Rok zakończony dnia 31 grudnia 2018		
	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto w tys. zł
PLN	1%	-2 987
PLN	-1%	2 987

Ryzyko walutowe

Grupa jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na pożyczki udzielone w walucie EUR jednostce zależnej, nie podlegającej konsolidacji.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na możliwe zmiany kursu tych walut przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z należnościami i pożyczkami w walutach obcych).

Zmiana kursu EUR/PLN	Wartość godziwa 31.12.2018 (tys. zł)	Wartość aktywa w stosunku do pierwotnej	Wartość aktywa finansowego	Zmiana (tys. zł)
obniżenie o 20%	39 569	80%	31 655	7 914
obniżenie o 10%	39 569	90%	35 612	3 957
brak zmiany	39 569	100%	39 569	0
powiększenie o 10%	39 569	110%	43 526	-3 957
powiększenie o 20%	39 569	120%	47 483	-7 914

Ryzyko kredytowe

Grupa jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że wierzyciele nie wywiążą się ze swoich zobowiązań

i tym samym spowodują poniesienie strat przez Spółkę.

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

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 22 730 tys. zł na dzień bilansowy i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych spółek.

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

Ryzyko złamania kowenantów i wypowiedzenia umów finansowania

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

Ryzyko legislacyjne:

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

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

Działalność Grupy oraz osiągane wyniki finansowe, w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym. Czynnikiem kształtującymi sytuację ekonomiczną są między innymi: tempo wzrostu PKB, poziom średniego wynagrodzenia brutto, wysokość bezrobocia, poziom inflacji, kursy walut, wysokość stóp procentowych, dostępność kredytów, stopień zadłużenia gospodarstw domowych. Pomimo trwającego ożywienia gospodarczego w Polsce, nie ma pewności co do trwałości pozytywnych tendencji w przyszłości. Istnieje ryzyko, iż w przypadku spowolnienia tempa rozwoju gospodarczego w Polsce, może nastąpić spadek realnych wynagrodzeń brutto i ograniczenie dostępności kredytów, w tym kredytów hipotecznych. Spowoduje to obniżenie popytu na oferowane przez Spółkę produkty i usługi, a w szczególności na podstawowy produkt jakim są mieszkania. W konsekwencji może to mieć negatywny wpływ na osiąganą przez Spółkę sprzedaż oraz skutkować pogorszeniem wyników finansowych.

Rynek budowlany

Działalność Grupy jest ściśle związana z sytuacją na rynku budowlanym. W 2018 roku wzrosły ceny materiałów i usług budowlanych, co może przełożyć się na wyższe koszty realizacji inwestycji. Niedobór rąk do pracy i niska stopa bezrobocia w Polsce powoduje problemy z pozyskiwaniem pracowników, zatrudnianiem podwykonawców usług budowlanych, a to przekłada się na podwyższone ryzyko opóźnień w realizacji projektów inwestycyjnych..

Ryzyko związane z programami wsparcia dla nabywców mieszkań

Na rynek mieszkaniowy w Polsce może wpłynąć rządowy program „Mieszkanie Plus”. Obecnie trudno zaprognozować, jaka będzie skala jego oddziaływania na sektor deweloperski. Z jednej strony program jest adresowany raczej do osób, które nie mają zdolności kredytowej na zakup własnej nieruchomości, czyli nie do klientów Spółki. Ponadto beneficjentami programu mają być osoby wynajmujące mieszkania, a nie kupujący je na własność. Z drugiej jednak strony program może stanowić konkurencję dla mieszkań popularnych, szczególnie

gdyby miał obejmować atrakcyjne lokalizacje w dużych miastach. Do tej pory program był prowadzony w ograniczonej skali bez istotnego wpływu na rynek mieszkaniowy, ani działalność Spółki.

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

Zdarzeniami o nietypowym charakterze mającymi wpływ na osiągnięty wynik finansowy w 2018 były:

- 1) Sprzedaż nieruchomości stanowiącej zabudowane prawo użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach 12/2, 12/3 oraz 30 o łącznej powierzchni 0,3621 ha, położonych we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 20 za kwotę 1.000.000 zł powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej. Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości wygenerowała stratę w wyniku Spółki w okresie sprawozdawczym na kwotę 15.184.357 zł.

Spółka zdecydowała się zbyć nieruchomość za kwotę 1.000.000 zł z uwagi na następujące okoliczności:

1. nieruchomość została nabyta przez Spółkę z obciążeniem hipotecznym w łącznej kwocie 30.325.000 zł na rzecz banku celem zabezpieczenia kredytu zaciągniętego przez Develo sp. z o.o., co uzasadnione było umową zawartą z Develo a dotyczącą wspólnego przygotowania inwestycji na przedmiotowej nieruchomości oraz nieruchomości sąsiedniej, z której istotnych warunków Develo nie wywiązała się o i od której Spółka odstąpiła,
 2. brak spełnienia parametrów technicznych przedmiotowej nieruchomości, przyrzeczonych w pierwotnej umowie zakupu, co w obecnym kształcie uniemożliwiało realizację jakiegokolwiek inwestycji,
 3. w maju b.r. wierzyciel hipoteczny przystąpił do egzekwowania wierzytelności z nieruchomości (wezwanie Spółki do zapłaty na kwotę niemal 26.000.000 zł) zapowiadając wniesienie pozwu, co w konsekwencji doprowadziłoby do licytacji komorniczej nieruchomości i ze względu na wysokość wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie brak przeznaczenia dla Spółki jakichkolwiek środków uzyskanych ze sprzedaży,
 4. sprzedaż została dokonana na rzecz podmiotu, który jako jedyny może na tym terenie realizować inwestycje i jako jedyny zaoferował możliwość zapłaty jakiegokolwiek kwoty za nieruchomość.
 5. prawomocnym wyrokiem sądowym została zasądzona od osoby fizycznej (jako poręczyciela za zobowiązania Develo do zwrotu kwot zapłaconych przez Spółkę na rzecz Develo w wyniku realizacji umowy) kwota 10.980.000 zł.
- 2) Orzeczenie zapadło w dniu 09 marca 2018 r., którym Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 27 września 2016 r. wydany w II instancji z powództwa m.st. Warszawy przeciwko Spółce, dotyczącym 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 terenu 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. W wyniku zwrotu przez m.st. Warszawy kwoty należności głównej i odsetek, odsetki od kwoty głównej w wysokości 7.965.869,81 zł rozpoznane zostały w I kwartale 2018 r. jako przychód finansowy, na kwotę należności głównej w wysokości 14.123.786,25 zł utworzona była

rezerwa. Jednakże w wyniku ponownego rozpoznania sprawy przez Sąd Apelacyjny w Warszawie, wyrokiem z dnia 04 czerwca 2018 r. apelacja Spółki od wyroku Sądu I Instancji została ponownie oddalona. Tym samym prawomocny stał się wyrok Sądu Okręgowego z dnia 16 kwietnia 2014 r. zasądający od Spółki na rzecz m.st. Warszawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2009-2013 w kwocie 14.123.786,25 zł wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego. Po uzyskaniu pisemnego uzasadnienia wyroku Spółka rozważyła możliwość złożenia kasacji do Sądu Najwyższego. W związku z powyższym zasądzone kwoty zostały ponownie zapłacone przez Spółkę na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy, co skutkowało rozpoznaniem kwoty 7.965.869,81 zł w kosztach finansowych.

- 3) Utworzenie rezerwy w kwocie 2.733.000 zł w związku ze sporną opłatą za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr 2/6 położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181, opłata za 2018 r.

4. Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej

Grupa dywersyfikuje przychody i oprócz oferty mieszkaniowej wprowadziła do oferty apartohotele, wykorzystując najefektywniej zakupione grunty. Grupa zarządza apartotelami przy wykorzystaniu wiedzy i doświadczeń związanych z rynkami: deweloperskim, hotelowym oraz zarządzania nieruchomościami, na których jest obecna od wielu lat. Ofertę mieszkaniową Grupa dedykuje przede wszystkim klientom z grupy średniozamożnych, stąd planowanie i realizacja inwestycji w cenowo atrakcyjnych lokalizacjach – dostosowanych do finansowych możliwości potencjalnych nabywców jak np. osiedle Zielona Dolina na Warszawskiej Białolece. Ponadto Grupa posiada w ofercie prestiżowe lokalizacje jak np. Bliska Wola etap D w Warszawie czy Hanza Tower w Szczecinie. Grupa oferuje pomoc przy uzyskaniu kredytów hipotecznych. W ramach oferty finansowania proponowane są programy dostosowane do możliwości finansowych odbiorców. Dzięki wieloletniej, owocnej współpracy z największymi bankami posiada zróżnicowaną ofertę kredytową opartą o preferencyjne warunki, dedykowane tylko dla Klientów.

Grupa planuje utrzymanie poziomów sprzedaży w najbliższym i kolejnych latach na poziomie 1 500 lokali rocznie. Będzie to możliwe głównie dzięki sprzedaży lokali aktualnie będących w ofercie spółki jak choćby lokali z inwestycji Bliska Wola etap D oraz dzięki nowowprowadzanym inwestycjom w Warszawie, Trójmieście, Szczecinie, Łodzi, okolicach Poznania i okolicach Krakowa.

Pomimo nastawienia głównie na działalność deweloperską Grupa zamierza kontynuować rozpoczętą w poprzednich latach dywersyfikację swoich przychodów poprzez udział w segmencie hotelowym i apartotelowym w którym wypracowuje dobre wyniki finansowe. Przykładem są posiadane hotele, które sukcesywnie wypracowują nadwyżkę wykorzystując posiadany potencjał i dywersyfikując sprzedaż. Otwarty w ostatnim okresie apartotel Varsovia Apartamenty Kasprzaka to już drugi budynek tego typu w Warszawie wybudowany przez Spółkę, która zarządza w tym obiekcie 311 apartamentami, łączącymi w sobie wygodę hotelu, standard luksusowych apartamentów oraz atmosferę domu. Dodatkowo przy apartotelu powstała restauracja o nazwie First Floor., której właścicielem jest spółka dominująca JWCH S.A.

Jednocześnie Spółka konsekwentnie przygotowuje zapowiedzianą wcześniej strategię budowy inwestycji o charakterze biurowo-magazynowym, z których największa powstanie w Szczecinie. Nowoczesny kompleks będzie docelowo składał się z 3 obiektów o łącznej powierzchni około 80 tys. m², której realizacja będzie etapowana w miarę postępu komercjalizacji.

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

Podsumowując Grupa niezależnie od sytuacji na rynku dywersyfikuje ryzyko poprzez:

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

Inwestycje planowane do uruchomienia:

W perspektywie najbliższych lat Grupa przygotowuje w oparciu o posiadany bank ziemi, 20 nowych inwestycji mieszkaniowych, komercyjnych, na łączną liczbę 5 039 lokali o łącznej powierzchni 438 tys. m².

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

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

Zestawienie planowanych do realizacji projektów deweloperskich- stan na 31.12.2018 r.:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna
Myślenice k. Krakowa (etapami)	1223	63 120	
ul. Celna, Szczecin*	810	34 000	14 796
ul. Starowiejska, Gdańsk- Letnica	638	32 521	629
ul. Waryńskiego, Pruszków	475	19 000	
ul. Poznańska, Skórzewo k. Poznania	280	14 000	
ul. Radosława, Nowogard (etapami)	275	14 710	
ul. Berensona, Warszawa	264	11 855	
ul. Antoniewska, Warszawa	221	13 763	
ul. Kilińskiego, Łódź**	160	10 000	
Domy etap VI i dalsze, Ożarów Mazowiecki	150	15 675	
ul. Lewandów, - Wrzosowa Aleja III etap II, Warszawa	146	4 709	
ul. Mikołaja Trąby, Warszawa	140	5 847	
ul. Odkryta, etap II, Warszawa	104	4 581	
ul. Aluzyjna, etap II, Warszawa	68	3 670	

ul. Lewandów – Wrzosowa Aleja III, etap I, Warszawa	40	1 631	
ul. Aluzyjna, etap I, Warszawa	32	1 850	
ul. Nowodworska, Warszawa	13	1 180	
Port (magazyny), Szczecin – (etapami)			80 000
ul. Wielopole/ul. Dietla, Kraków			10 899
Małopole (magazyny), k.Warszawy*** (etapami)			80 000
Razem	5 039	252 112	186 324

* część działek zakupiona w I kw. 2019 r

**umowa ostateczna zakupu zawarta w I kw.2019 r.

***umowa przedwstępna zakupu

Uwarunkowania rynkowe:

Analiza rynku nieruchomości oraz własne rozpoznanie preferencji nabywców wskazują na celowość prowadzenia dotychczasowej strategii działania, polegającej w głównej mierze na zaspokajaniu potrzeb Klientów średniozamożnych, ale i umiejętnym dostosowaniu oferty do wymagań osób zamożnych, do których skierowana będzie głównie oferta 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 – Mieszkania Plus.

Główne mierniki aktywności gospodarczej wskazują na utrzymywanie się dobrej koniunktury. Według wstępnego szacunku produkt krajowy brutto (PKB) w 2018 roku był realnie wyższy o 5,1% w porównaniu z 2017 r. Stopa bezrobocia w grudniu 2018 r. ukształtowała się na poziomie 5,9% (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 pozostawał w fazie wysokiej aktywności. Nadal obserwowany był wysoki poziom popytu w największych miastach, w tym popytu inwestycyjnego. Dane REAS pokazują, że w 2018 roku nastąpił spadek sprzedaży mieszkań o 11% względem roku 2017, ale sprzedaż nadal była wyższa niż w bardzo dobrym 2016 roku. 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 ponad 25 lat działalności spółka nabyła doświadczenie w zakresie operowania zarówno w dobrej jak i złej koniunkturze.

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

5.1. Działalność deweloperska

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

- Mieszkania popularne: mieszkania w budynkach mieszkalnych i osiedlach mieszkaniowych, zlokalizowanych głównie poza ścisłym centrum głównych aglomeracji miejskich. Przykładem mieszkań popularnych są między innymi inwestycje: Zielona Dolina i Wrzosowa Aleja (przy ul. Lewandów w Warszawie)
- 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) lub os. Nowe Tysiąclecie (Katowice).
- Domy w zabudowie szeregowej oraz wolnostojące: Osiedle Villa Campina, zlokalizowane w niewielkiej odległości od granic Warszawy - w gminie Ożarów Mazowiecki.

W 2018 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 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 2018 roku Grupa realizowała 15 inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych na łączną liczbę 4.959 lokali (w tym apartotele i domy jednorodzinne) o powierzchni ponad 226.000 m². Front prowadzonych prac obejmował inwestycje na terenie całego kraju: Bliska Wola – Etap C (etap mieszkaniowy i apartotelowy), Etap D (etap mieszkaniowy i apartotelowy), Etap E (etap mieszkaniowy i komercyjny), Osiedle Zielona Dolina II etap I i II, Zielona Dolina III, Osiedle Wrzosowa Aleja w Warszawie, Osiedle Nowe Tysiąclecie etap III w Katowicach, Bernadowo Park etap II i Osiedle Kamerta w Gdyni, projekt Hanza Tower w Szczecinie oraz 3 etapy domów szeregowych – Villa Campina k. Ożarowa Mazowieckiego.

Poniżej przedstawiono zestawienie prezentujące realizowane inwestycje przygotowane przez Grupę w 2018 r.

W 2018 r. były realizowane następujące inwestycje:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna	% lokali sprzedanych w/g stanu na 31.12.2018 r.	% Zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych w/g stanu na 31.12.2018 r.
Bliska Wola etap D (mieszkańowo-aparthotelowo-komercyjny), Warszawa – J.W. Construction Holding S.A.	1 059	25 417	17 151	16%	3%
Bliska Wola – Etap E – część mieszkalna, Warszawa – J.W. Construction Holding S.A.	671	30 454		98%	96%
Zielona Dolina II etap II, Warszawa – J.W. Construction Holding S.A.	570	25 311		87%	98%
Hanza Tower, Szczecin – Hanza Invest S.A.	508	21 957	10 841	53%	38%
Bliska Wola - Etap C – część apartotelowa, Warszawa – J.W. Construction Holding S.A.	457		14 501	98%	100%
Bliska Wola - Etap E – część komercyjno-mieszkańowa, Warszawa – J.W. Construction Holding S.A.	433	4 549	10 089	97%	97%
Bliska Wola etap D (mieszkańowy), Warszawa – J.W. Construction Holding S.A.	418	19 178		77%	5%
Nowe Tysiąclecie etap III, Katowice – J.W. Construction Holding S.A.	346	18 261		48%	26%
Bernadowo Park etap II, Gdynia – J.W. Construction Holding S.A.	236	13 144		100%	100%
Wrzosowa Aleja, Warszawa – J.W. Construction Holding S.A.	81	2 958		37%	33%
Kamerata, Gdynia – J.W. Construction Holding S.A.	55	3 420		98%	93%
Zielona Dolina III, Warszawa – J.W. Construction Holding S.A.	54	2 247		98%	100%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg F), Ożarów – J.W. Construction Holding S.A.	30	2 857		7%	11%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg D), Ożarów – J.W. Construction Holding S.A.	21	2 017		100%	94%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg E), Ożarów – J.W. Construction Holding S.A.	20	2 003		45%	37%
Razem	4 959	173 773	52 582		

Budowy rozpoczęte w 2018 r.

Z wyżej wymienionych inwestycji w 2018 roku rozpoczęły się inwestycje na łącznie 1 588 lokali:

Budowy w 2018 roku	Liczba lokali	PU (m2)	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna
Bliska Wola etap D (mieszaniowo-aparthotelowo-komercyjny), Warszawa	1 059	25 417	17 151
Bliska Wola etap D (mieszaniowy), Warszawa	418	19 178	
Wrzosowa Aleja, Warszawa	81	2 958	
Domy Villa Campina - Alicja (szereg F), Ożarów,	30	2 857	
RAZEM	1 588	50 410	17 151

Budowy, które uzyskały pozwolenie na użytkowanie w 2018 r.

W 2018 roku uzyskano pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji na łącznie 1 317 lokale:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna
Zielona Dolina II etap II, Warszawa	570	25 311	
Bliska Wola - Etap C – część apartotelowa, Warszawa	457		14 501
Bernadowo Park etap II, Gdynia	236	13 144	
Zielona Dolina III, Warszawa	54	2 247	
Razem	1 317	40 702	14 501

Sprzedaż w 2018 roku

Sprzedaż w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r. wynosiła 1.248 lokali.

Przekazania w 2018 roku

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r. spółka przekazała i rozpoznała w przychodach 1 087 lokali.

Z inwestycji realizowanych w 2018r. oraz projektów zakończonych lokale będące w ofercie do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach to łącznie 4 132 sztuk w tym: 2 405 to lokale sprzedane i nieprzekazane, 1 727 to lokale będące w ofercie do sprzedaży.

W 2018 roku Grupa Kapitałowa otrzymała następujące decyzje o pozwoleniach:

a) 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. W dniu 4 października 2018 r. Spółka otrzymała zaświadczenie, że decyzja z dnia 2 lutego 2018 r. w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę budynku hotelu z usługami i handlem oraz garażem podziemnym, położonego przy ulicy Pileckiego w Warszawie, stała się ostateczna i prawomocna.

W dniu 8 maja 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu mieszkaniowo-usługowego „Bliska Wola etap D” w rejonie ulic Ordon, Kasprzaka, Al. Prymasa Tysiąclecia w Warszawie. Uzyskane pozwolenie umożliwia realizację dwóch podetapów inwestycji, łącznie na blisko 1500 lokali o powierzchni mieszkaniowo-aparthotelowo-komercyjnej na prawie 62.000 m². Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 10 września 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę zespołu hotelowo-handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną, położonego przy ulicy Spokojnej w Gdyni. Pozwolenie jest ostateczne.

W dniu 9 listopada 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego z częścią usługową i garażem podziemnym przy ulicy Mikołaja Trąby w Warszawie. Pozwolenie jest ostateczne.

b) na użytkowanie

W dniu 19 czerwca 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku wielorodzinnego mieszkalnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Verdiego – Osiedle Zielona Dolina III. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 2 lipca 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie budynków mieszkalnych realizowanych w ramach osiedla mieszkaniowego przy ul. Leśnej i Parkowej w Gdyni – Osiedle Gdynia Bernadowo Park II. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 18 lipca 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie apartotelu Varsovia (Bliska Wola etap C, z wyłączeniem 11 lokali) przy ul. Kasprzaka/Ordon w Warszawie. W dniach 20 września br. (w zakresie 7 lokali) i 3 października 2018 r. (w zakresie 4 lokali) Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie. Pozwolenia są prawomocne.

W dniu 14 sierpnia 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych realizowanych w ramach inwestycji mieszkaniowej Zielona Dolina II etap II przy ul. Verdiego w Warszawie. W dniu 17 grudnia 2018 r. Spółka uzyskała pozwolenie w zakresie pozostałych 21 budynków w ramach przedsięwzięcia Zielona Dolina II etap II. Pozwolenia są prawomocne.

5.2. Działalność budowlano-montażowa

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

5.3. Działalność hotelarska i zarządzanie apartotelami

W 2018 roku Grupa kontynuowała działalność hotelarską. Obecnie baza hotelowa Grupy obejmuje 5 hoteli i 2 apartotele. 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 zależnej Dana Invest Sp. z o.o.).

W 2016 roku Grupa oddała do użytku i otworzyła pierwszy w historii swojej działalności apartotel – Varsovia Apartamenty Jerozolimka przy Alejach Jerozolimskich w Warszawie. Natomiast w 2018 roku otwarto kolejny apartotel przy ul. Kasprzaka w Warszawie – Varsovia Apartamenty Kasprzaka na 311 w pełni wyposażonych, klimatyzowanych apartamentów. Obydwa apartotele zarządzane są w ramach podmiotu zależnego Spółki Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.

Wartość przychodu z tytułu sprzedaży usług hotelarskich w 2018 r. zamknęła się kwotą 62 323 345 zł. W 2018 roku zanotowano wzrost przychodów z działalności hotelarskiej w stosunku do roku poprzedniego o 23%. 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 poczynając od wydania lokali Klientom, przeniesienia własności aktem notarialnym, po zarządzanie wybudowanymi nieruchomościami w ramach zawiązanych Wspólnot Mieszkaniowych. Spółka pełni funkcję Zarządcy i Administratora, oraz obsługę księgową i windykacyjną 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 25 nieruchomości o charakterze mieszkaniowym.

W roku 2018 przychody Grupy z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty przedstawiały się następująco:

	od 01-01-2018 do 31-12-2018	od 01-01-2017 do 31-12-2017
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	400 052 227,24	401 831 211,82
-działalność deweloperska	323 525 144,55	337 056 422,25
-działalność hotelarska	62 323 345,45	50 519 180,78
-budownictwo społeczne	13 199 693,24	13 124 270,93
-budownictwo	1 004 044,00	1 131 337,86

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

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

W ramach usług budowlanych w 2018 r. na rzecz Grupy największy zakres prac budowlanych wykonały następujące podmioty zewnętrzne:

Kontrahent	Wartość wykonanych prac w 2018r.
Hochtief Polska S.A.	113,2 mln zł
Instalbud Rzeszów Sp. z o.o.	34,9 mln zł
Eiffage Polska Serwis Sp. z o.o.	12,7 mln zł
Fabet Konstrukcje Sp. z o.o.	11,4 mln zł

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

8. Umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej

8.1 Umowy na realizację robót budowlanych

Kontrakt na roboty budowlane

W dniu 28 sierpnia 2018 r. Emitent zawarł z Fabet-Konstrukcje Spółka z o.o. z siedzibą w Kielcach jako wykonawcą umowę, której przedmiotem jest wykonanie na terenie inwestycji prowadzonej przez Spółkę w Warszawie przy ul. Kasprzaka Etap Dm i Dk inwestycji Bliska Wola prac związanych z konstrukcją budynków obejmujących między innymi :

- kompleksowe wykonanie robót żelbetonowych;
- kompleksowe wykonanie robót murowych.
- odwodnienie wykopu;
- wykonanie robót ziemnych;
- zabezpieczenie ścian wykopu – ściana szczelinowa;

Termin zakończenia prac został ustalony na dzień 21 października 2020 r.

Wynagrodzenie Wykonawcy zostało ustalone jako wynagrodzenie ryczałtowe oparte o zakres robót na kwotę 140.262.989,82 zł powiększone o podatek VAT w stawce obowiązujące w dniu wystawiania faktur.

Zawarcie Aneksu do umowy na realizację inwestycji.

W dniu 14 listopada 2018 r. pomiędzy spółkami zależnymi Emitenta, Hanzą Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach (inwestorem) a J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach (generalny wykonawca) został zawarty aneks do umowy z dnia 28 lutego 2017 r. na realizację inwestycji Hanza Tower w Szczecinie. Na podstawie zawartego aneksu uległy zmianie :

- termin zakończenia realizacji inwestycji, który został ustalony na dzień 30 lipca 2020 r. (uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie);
- zakres prac poprzez zwiększenie zakresu robót w związku ze zmianami wynikającymi z projektu wykonawczego;
- Wynagrodzenie ryczałtowe ustalone pomiędzy stronami, które uległo zwiększeniu do kwoty 173.000.000 zł powiększonej o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktur. Wzrost wynagrodzenia uwzględnia koszty prac wynikających ze zwiększenia zakresu robót jak również rzeczywiście już poniesione przez Wykonawcę wyższe koszty realizacji konstrukcji przeliczone na podstawie użytej stali jak i betonu.

W dniu 12 grudnia 2018 r. Emitent zawarł z podmiotem zależnym J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, będącym generalnym wykonawcą budynków A2, B2 i B3 w inwestycji Osiedle Tysiąclecia w Katowicach, aneks do umowy z dnia 14 lipca 2017 r., na podstawie którego uległy zmianie :

1. Termin uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie został ustalony na dzień 31 grudnia 2020 r.
2. Wynagrodzenie ryczałtowe ustalone pomiędzy stronami, które uległo zwiększeniu do kwoty 82.875.000 zł powiększonej o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia faktur.

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 budów 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 2018 r. GK Spółki posiadała polisy:

Zakres ubezpieczenia	Łączna kwota ubezpieczenia	Towarzystwa ubezpieczeniowe
Odpowiedzialność cywilna z tytułu prowadzonej działalności, prac	65.200.000 zł	PZU, Ergo Hestia, Allianz, Compensa, AXA
Ubezpieczenia posiadanego majątku	692.414.057 zł	Ergo Hestia, Compensa, PZU, Allianz, Hubb, Gothar
Ubezpieczenie CAR realizowanych inwestycji	618.058.075 zł	Ergo Hestia, Allianz, Warta, Compensa

8.3 Umowy dotyczące nieruchomości

Nabycie nieruchomości

W okresie sprawozdawczym Spółka nabywała pozostałe lokale mieszkalne położone w Krakowie przy ul. Wielopole 19-21, ul. Dietla 86, 88 i 90. Obecnie Spółce pozostał do nabycia ostatni lokal w budynku.

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. Nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, Spółka szacuje, iż na działce można będzie wybudować ok. 14.000 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

W dniu 04 kwietnia 2018 r., w wykonaniu zawartej w dniu 23 marca 2018 r. warunkowej umowy sprzedaży, w związku z nie skorzystaniem przez Prezydenta miasta Pruszkowa z prawa pierwokupu, Spółka zawarła umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu nr 215 o powierzchni 16.902 m² położonej w Pruszkowie przy ul. Waryńskiego 5/7 za kwotę 15.900.000 zł netto powiększonej o VAT w stawce obowiązującej. Spółka na przedmiotowej działce planuje wybudować ok. 19.000 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

W dniu 05 czerwca 2018 r. w wykonaniu, zawartej w dniu 06 lutego 2018 r., przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu, Spółka zawarła umowę zakupu dwóch zabudowanych działek o łącznej powierzchni 0,2287 ha położonych w Gdańsku przy ul. Starowiejskiej, za kwotę 4.250.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej.

W dniu 06 czerwca 2018 r. w wykonaniu, zawartej w dniu 13 czerwca 2017 r., przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu, Spółka zawarła umowę zakupu ośmiu zabudowanych działek o łącznej powierzchni 0,8450 ha oraz udziału w wysokości 806/1000 w dwóch działkach o łącznej powierzchni 0,1543 ha położonych w Gdańsku przy ul. Starowiejskiej 67, za kwotę 20.500.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej. Spółka na przedmiotowych działkach planuje wybudować ok. 33.100 m² powierzchni PUM/PU.

W dniu 11 września 2018 r., w wykonaniu umowy warunkowej nabycia z dnia 31 sierpnia 2018 r., Spółka zawarła umowę przenoszącą prawo własności nieruchomości stanowiącej działki gruntu o nr 555, 556 oraz 557/1 o łącznej powierzchni 29,4000 ha położone w miejscowości Zawada gmina Myślenice („Nieruchomość”). Cena za Nieruchomości ustalona została jako kwota 21.000.000 zł stanowiącą kwotę brutto. Spółka na przedmiotowych działkach planuje wybudować ok. 63.100 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

W dniu 19 grudnia 2018 r., w wykonaniu umowy warunkowej, Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego niezabudowanych działek gruntu nr 5/4, 7/2 oraz 7/4 o łącznej powierzchni 1.4471 ha położonych w Szczecinie

przy ul. Celnej za łączną kwotę 14.600.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej. Spółka, na działkach przy ul. Celnej (zakupionych w grudniu 2018 r. i styczniu 2019 r.) planuje docelowo wybudować ok. 48.800 m² powierzchni użytkowej mieszkań i apartotelu.

Umowy przedwstępne nabycia nieruchomości

W dniu 19 grudnia 2018 r. Spółka zawarła umowę warunkową nabycia prawa wieczystego nie zabudowanych działek o numerach 28/8 i 28/9 o łącznej powierzchni 0,7471 ha, położonych w Łodzi przy ul. Jana Kilińskiego za kwotę .4.725.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej. Warunkiem nabycia nieruchomości było nie skorzystanie z prawa pierwokupu przez miasto Łódź. Spółka na przedmiotowych działkach planuje wybudować ok. 10.000 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

Umowy sprzedaży nieruchomości

W dniu 29 maja 2018 r. miasto Katowice skorzystało z prawa pierwokupu prawa użytkowania wieczystego nie zabudowanej działki gruntu nr 43/1 o powierzchni 2.066 m² położonej w Katowicach osiedle Tysiąclecia, należącej do Spółki, za kwotę 897.900,00 zł brutto. Przedmiotowa nieruchomość miała być sprzedana innemu podmiotowi.

W dniu 22 czerwca 2018 r. Spółka zbyła nieruchomość stanowiącą zabudowane prawo użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach 12/2, 12/3 oraz 30 o łącznej powierzchni 0,3621 ha, położonych we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 20 za kwotę 1.000.000 zł powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej.

Umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości

W dniu 29 listopada 2018 r. Spółka zawarła przedwstępną oraz warunkową umowę sprzedaży prawa własności nieruchomości położonych w Łebie stanowiących działki gruntu nr 78/11 o powierzchni 1,7405 ha, 78/12 o powierzchni 3,6367 ha, udziału w wysokości 546/3822 w działce 78/4 oraz udziału w wysokości 1613100/10149090 w działce 79 (działki drogowe) za kwotę 9.486.000 zł netto.

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

8.4.1 Kredyty wypowiedziane

Zarówno w 2018 roku, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności Grupy w roku 2018 nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

8.4.2 Kredyty zaciągnięte

Szczegółowa informacja dotycząca zobowiązań z tytułu kredytów wg stanu na 31 grudnia 2018 roku zamieszczona jest w nocie numer 14 sprawozdania finansowego.

W 2018 roku wystąpiły następujące zdarzenia dotyczące umów kredytowych :

Splaty zaciągniętych kredytów:

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.

W dniu 17 października 2018 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu odnawialnego przeznaczonego na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Zielona Dolina II etap II” w Warszawie, w wysokości 49.500.000 zł zaciągniętego w BOŚ Bank SA.

Zmiany w umowach kredytowych zawartych w latach ubiegłych:

W dniu 20 kwietnia 2018 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez Plus Bank S.A. Na mocy Aneksu, na wniosek Spółki obniżono limit kredytowy do kwoty 8.000.000 zł oraz przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 25 kwietnia 2020 r.

W dniu 25 kwietnia 2018 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 25 kwietnia 2019 r.

W dniu 25 kwietnia 2018 r. J.W. Construction Spółka z o.o. podmiot zależny Emitenta zawarła aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. w wysokości 7.000.000 zł. Na mocy aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 25 kwietnia 2019 r.

W dniu 14 czerwca 2018 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez Bank Millennium SA w wysokości 16.830.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 31 maja 2019 r.

W dniu 13 grudnia 2018 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt inwestycyjny udzielony przez Getin Noble Bank SA na współfinansowanie kosztów realizacji III etapu inwestycji „Osiedle Nowe Tysiąclecie” w Katowicach w wysokości 42.000.000 zł. Na mocy aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 grudnia 2021 r.

W dniu 28 grudnia 2018 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 przesunięto termin wykorzystania kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 grudnia 2019 r.

8.4.3 Pożyczki zaciągnięte i udzielone uzupełnić

W okresie sprawozdawczym Spółka udzieliła następujących pożyczek :

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data udzielenia	Kwota i waluta	Termin spłaty	Oprocentowanie
J.W. Construction Holding S.A.	Yakor House	12.03.2018 r.	103.706,56 pln	31.12.2021 r.	WIBOR 3M+ marża
J.W. Construction Holding S.A.	Yakor House	28.05.2018 r.	9.833,28 pln	31.12.2021 r.	WIBOR 3M+ marża
J.W. Construction Holding S.A.	Yakor House	03.07.2018 r.	77.981,18 pln	31.12.2021 r.	WIBOR 3M+ marża
J.W. Construction Holding S.A.	Yakor House	24.08.2018 r.	17.010,71 pln	31.12.2021 r.	WIBOR 3M+ marża
J.W. Construction Holding S.A.	Yakor House	25.10.2018 r.	161.723,68 pln	31.12.2021 r.	WIBOR 3M+ marża
J.W. Construction Holding S.A.	J.W. Construction Bulgaria EOOD	12.03.2018 r.	18.151,14 pln	31.12.2021 r.	WIBOR 3M+ marża
J.W. Construction Holding S.A.	J.W. Construction Bulgaria EOOD	10.04.2018 r.	110.632,30 pln	31.12.2021 r.	WIBOR 3M+ marża
J.W. Construction Holding S.A.	J.W. Construction Bulgaria EOOD	24.08.2018 r.	17.516,40 pln	31.12.2021 r.	WIBOR 3M+ marża
J.W. Construction Holding S.A.	Hanza Invest S.A.	27.06.2018 r.	2.900.000 pln	31.12.2020 r.	WIBOR 3M+ marża
J.W. Construction Holding S.A.	Hanza Invest S.A.	06.08.2018 r.	1.000.000 pln	31.12.2020 r.	WIBOR 3M+ marża
J.W. Construction Holding S.A.	Hanza Invest S.A.	19.09.2018 r.	4.600.000 pln	31.12.2020 r.	WIBOR 3M+ marża
J.W. Construction Holding S.A.	Hanza Invest S.A.	31.08.2018 r.	4.850.000 pln	31.12.2020 r.	WIBOR 3M+ marża
J.W. Construction Holding S.A.	Hanza Invest S.A.	19.10.2018 r.	4.621.000 pln	31.12.2020 r.	WIBOR 3M+ marża
J.W. Construction Holding S.A.	J.W. Construction Sp. z o.o.	27.09.2018 r.	7.700.000 pln	30.06.2020 r. pożyczka spłacona przed terminem w roku udzielenia	WIBOR 3M+ marża
J.W. Construction Holding S.A.	J.W. Construction Sp. z o.o.	06.08.2018 r.	7.000.000 pln	31.12.2020 r.	WIBOR 3M+ marża
J.W. Construction Holding S.A.	J.W. Construction Sp. z o.o.	28.12.2018 r.	8.600.000 pln	30.06.2020 r.	WIBOR 3M+ marża
J.W. Construction Holding S.A.	Dana Invest Sp. z o.o.	20.03.2018 r.	300.000 pln	01.04.2033 r.	WIBOR 3M+ marża
J.W. Construction Holding S.A.	Varsovia Apartamenty Sp. z o.o.	13.12.2018 r.	1.300.000 pln	31.12.2020 r.	WIBOR 3M+ marża
J.W. Construction Holding S.A.	Wroński Spółka jawna	30.04.2018 r.	3.000.000 pln	15.05.2021 r.	Nie oprocentowana.
J.W. Construction Holding S.A.	Wroński Spółka z o.o. Spółka komandytowa	12.07.2018 r.	2.000.000 pln	05.07.2021 r.	Nie oprocentowana.

W okresie sprawozdawczym żadna umowa pożyczki nie została wypowiedziana.

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

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

8.6. Emisja papierów wartościowych

Obsługa obligacji

Spółka w okresie sprawozdawczym dokonywała obsługi wyemitowanych obligacji.

Wypłata odsetek

W dniu 24 kwietnia 2018 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji serii JWX0116.

W dniu 15 maja i 15 listopada 2018 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126.

W dniu 30 maja i 30 listopada 2018 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000118.

Częściowy wykup obligacji

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

W dniu 30 maja 2018 r. wykupu 10 % wartości z każdej obligacji wyemitowanej w dniu 31 maja 2017 r. w liczbie 70.000 sztuk o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda obligacja i łącznej wartości emisyjnej 70.000.000,00 zł oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000118. Po wykupie wartość każdej z obligacji wynosi 900,00 zł a łączna wartość 63.000.000,00 zł.

W dniu 15 listopada 2018 r. wykupu 10 % wartości z każdej obligacji wyemitowanej w dniu 17 listopada 2017 r. w liczbie 94.000 sztuk o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda obligacja i łącznej wartości emisyjnej 94.000.000,00 zł oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126. Po wykupie wartość każdej z obligacji wynosi 900,00 zł a łączna wartość 84.600.000,00 zł.

8.7. Informacja o udzielonych i otrzymanych poręczeniach, gwarancjach

Poręczenie

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

W okresie sprawozdawczym obowiązywało jedno poręczenie przekraczające 10 % kapitałów własny Spółki udzielone 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 2018 roku Grupa Kapitałowa wykazała następujące udzielone poręczenia:

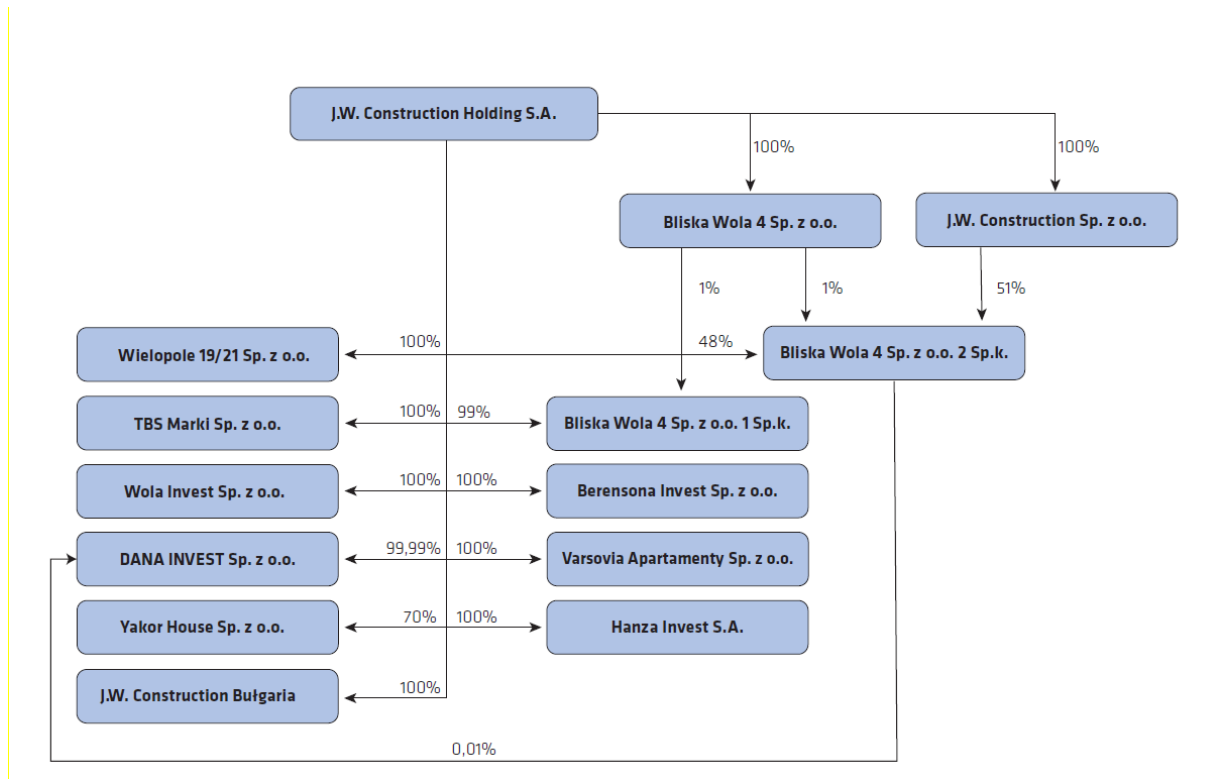
ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE	2018-12-31
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Hanza Invest SA kredytu w Alior Bank SA	141 789 712
Poręczenie J.W. Construction Holding S.A. na rzecz Dana Invest Sp. z o.o. kredytu w Banku BZ WBK SA	29 694 876
Poręczenia na rzecz J.W. Construction Sp. z o.o. 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 2018 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 31.12.2018 r.



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

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

TBS Marki Sp. z o.o.

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

Yakor House Sp. z o.o.

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

J.W. Construction Bułgaria EOOD

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

posiada 500 (pięćset) udziałów o wartości nominalnej 10 (dziesięć) BGN każdy i łącznej wartości 5.000 (pięć tysięcy) BGN. Udziały te stanowią 100 % kapitału zakładowego spółki pod firmą J.W. Construction Bułgaria EOOD. J.W. Construction Bułgaria EOOD posiada nieruchomość na terenie Żółtych Piasków.

Dana Invest Sp. z o.o.

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

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

Bliska Wola 4 Spółka z o.o. 1 Spółka Komandytowa z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 29.04.2016 r. pod nr KRS 614745, która powstała z przekształcenia Bliska Wola 1 Sp. z o.o. ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Spółka posiada bezpośrednio 99 % udział w zyskach w Bliska Wola 1 Sp. z o.o. 1 Sp. k., pozostały udział posiada spółka zależna 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 zależna od Emitenta. Za pośrednictwem Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 Sp. k. realizowany był etap B2 w inwestycji Bliska Wola w Warszawie przy ul. Kasprzaka.

Wola Invest Sp. z o.o.

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

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 oraz operatorem apartotelu położonego w Warszawie przy ul. Kasprzaka 31.

Berensona Invest Sp. z o.o.

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

Wielopole 19/21 Sp. z o.o.

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

10. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej w 2018 r. oraz najważniejsze inwestycje kapitałowe

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

Poniżej przedstawimy najważniejsze zmiany w strukturze:

Nabycie akcji i udziałów:

W okresie sprawozdawczym Spółka nabyła 100 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy i łącznej wartości 10.000 zł, stanowiących 100 % kapitału zakładowego w spółce pod firmą Wielopole 19/21 Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie.

Rejestracja połączenia Emitenta z podmiotami zależnymi

W dniu 20 września 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu połączenia Emitenta 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 nastąpiło w ramach grupy kapitałowej Emitenta, we wszystkich Spółkach przejmowanych Emitent posiadał 100 % udział w kapitale zakładowym. Połączenie zostało przeprowadzone w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie na Emitenta - jako jedynego wspólnika całego majątku Spółek przejmowanych.

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

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

12. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazаныmi 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 2018 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 2019 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 31.12.2018 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 2018 r. żadne postępowanie, którego stroną była Spółka jak i jakkolwiek jej podmiot zależny, zarówno jako powód jak i pozwany, nie było istotne dla prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej.

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

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

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2018 r. ustalone zostało na kwotę 167 tys. PLN, z tego 116 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 51 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2018 wyniosło 51 tys. PLN, z tego 33 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 18 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.201 r. wyniosło 116 tys. PLN, z tego 87 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 29 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

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

kwota wynagrodzenia 18 tys. PLN, Dana Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 5 tys. PLN, J.W. Marka Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 11 tys. PLN oraz z Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach kwota wynagrodzenia 14 tys. PLN.

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

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

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2017 r. 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

23. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w spółce J.W. Construction Holding S.A. w 2018 roku

a. Zasady ładu korporacyjnego, który stosuje Spółka

W 2018 roku Spółka podlegała zasadom wskazanym w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 przyjętych przez Radę Giełdy w dniu 13 października 2015 r.

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

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

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

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

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

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

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

W Spółce nie funkcjonuje sformalizowana polityka różnorodności w odniesieniu do władz Spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Członkowie organów Spółki wybierani są z uwzględnieniem warunków branżowych, w oparciu o szereg kryteriów, w tym: wykształcenie, doświadczenie zawodowe, wiedzę, umiejętności, przy dołożeniu wszelkich starań aby zasady różnorodności takie jak płeć i wiek także były zachowane. Niemniej w ocenie Zarządu Spółki stosowanie polityki różnorodności ma obecnie w pełni zastosowanie w odniesieniu do obecnych składów Zarządu, Rady Nadzorczej i kluczowych menedżerów. W organach zarządczych i nadzorczych zasiadają zarówno kobiety i mężczyźni w przedziałach wiekowych 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 91,36 % 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 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (...) Spółka stosuje następujące mechanizmy kontrolne:

Określenie kompetencji i odpowiedzialności na poszczególnych poziomach zarządzania

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

Wydzielenie w strukturze organizacyjnej specjalistycznych działów księgowych i finansowych

Wraz z określeniem sekwencji czynności zatwierdzających i monitorujących procesy finansowe, konieczne stało się wyodrębnienie w strukturach organizacyjnych przedsiębiorstwa wyspecjalizowanych działów. I tak, w Spółce

wyodrębniono m.in. następujące komórki organizacyjne: dział budżetowania inwestycji, dział księgowości finansowej, dział kontrolingu, dział zarządzania płynnością finansową, dział kontroli wewnętrznej.

Wdrożenie zintegrowanego systemu informatycznego SAP R/3

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

Powierzenie niezależnemu audytorowi zewnętrznemu kontroli nad sporządzanymi raportami okresowymi

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

d. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Stan na dzień 31.12.2018 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.

W okresie sprawozdawczym nie zaszły żadne zmiany w zakresie znaczących pakietów akcji.

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

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

Na dzień 31 grudnia 2018 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 akcją 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 siedmiosobowej) 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 2018 r. wyżej opisane uprawnienia przysługiwały Panu Józefowi Wojciechowskiemu. W przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego uprawiony 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 pięciosobowego) oraz 4 (w przypadku Zarządu siedmiosobowego) Członków Zarządu. Powyższe uprawnienie jest wykonywane

w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka Zarządu. Pozostałych Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Członkowie Zarządu są powoływani na wspólną trzyletnią kadencję.

Zarząd reprezentuje Spółkę w sądzie i poza sądem. Do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch Członków Zarządu.

Emisja akcji

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

i. Zasady zmiany statutu emitenta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Treść uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie zamieszczone są w Internecie na stronie Spółki pod adresem: http://inwestor.jwc.pl/pl/walne_zgromadzenia/

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

Zarząd

Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31.12.2018 roku w skład Zarządu Spółki wchodził:

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu

Małgorzata Ostrowska – Członek Zarządu

Piotr Suprynowicz – Członek Zarządu

Małgorzata Pisarek – Członek Zarządu

W roku 2018 zaszły następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki :

W dniu 06 września 2018 roku Pani Małgorzata Pisarek została powołana do Zarządu Spółki na podstawie uprawnienia osobistego przyznanego Akcjonariuszowi.

W dniu 27 grudnia 2018 roku, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2018 roku Pani Magdalena Starzyńska złożyła rezygnację z Zarządu Spółki.

Zasady działania Zarządu

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

Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, kieruje jej bieżącą działalnością i reprezentuje Spółkę na zewnątrz. Zarząd podejmuje decyzje we wszelkich sprawach niezatrzymanych 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 31.12.2018 roku 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

Ryszard Matkowski – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2018 zaszły następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki :

W dniu 16 stycznia 2018 roku wpłynęła rezygnacja Pani Barbary Czyż z Rady Nadzorczej

W dniu 16 stycznia 2018 roku Pan Ryszard Matkowski został powołany przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie do Rady Nadzorczej Spółki

W dniu 16 stycznia 2018 roku Pani Barbara Czyż została powołana, na podstawie uprawnienia osobistego przyznanego Akcjonariuszowi, do Rady Nadzorczej Spółki.

Zasady działania Rady Nadzorczej

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

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

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

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

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

- a/ wyrażenia zgody na świadczenie przez Spółkę na rzecz członka Zarządu z jakiegokolwiek tytułu,
- b/ wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę istotnej umowy, której wartość przewyższa kwotę 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych, a w przypadków umów na wykonywanie robót budowlanych 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych, z podmiotem wchodzącym w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu lub ich osobami bliskimi (w rozumieniu § 16 ust. 5 Statutu Spółki),
- c/ wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki, wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile jest taki w Spółce i o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Komitet Audytu

Na dzień 31 grudnia 2018 r. w skład Komitetu Audytu wchodził :

Ryszard Matkowski – Przewodniczący (niezależny członek Rady Nadzorczej)

Irmina Łopuszyńska – Członek

Marek Maruszeński – Członek (niezależny członek Rady Nadzorczej)

W roku 2018 zaszły następujące zmiany w składzie Komitetu Audytu :

W dniu 30 stycznia 2018 roku Pan Jacek Radziwiłski zrezygnował z zasiadania w Komitecie Audytu

W dniu 01 lutego 2018 roku Pan Ryszard Matkowski został powołany w skład Komitetu Audytu

Osoba posiadająca wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości

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

Ryszard Matkowski – absolwent Wydziału Nauk Ekonomicznych Uniwersytetu Warszawskiego, doktor nauk ekonomicznych, autor wielu publikacji z dziedziny rachunkowości, w szczególności rachunkowości podmiotów działających na rynku nieruchomości, m.in. Wartość nieruchomości i jej kształtowanie, Ekonomia inwestowania. Aspekty finansowe i ekologiczne. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Katowice 2000; Inwestycje w nieruchomości. Poltext . Warszawa 2001; Rachunkowość, Amortyzacja, Analiza ekonomiczno-finansowa, Wprowadzenie do zarządzania nieruchomością, Poltext. Warszawa 2004. W przeszłości m.in.: Wiceprezes ds. ekonomiczno-finansowych m.in. w Swarzędzkich Fabrykach Mebli S.A. i Agro-Universal sp. z o.o. Od 2017 roku zajmuje się doradztwem ekonomiczno-finansowym.

Osoby posiadające wiedzę i umiejętności w zakresie branży

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

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

I. relacje z firmą audytorską

- Biegły audytor badający sprawozdanie Spółki oraz skonsolidowane sprawozdanie Grupy Kapitałowej Spółki nie świadczył na rzecz Spółki dozwolonych usług niebędących badaniem;
- główne założenia polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania :

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

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

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

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

1. Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzający ustawowe badanie Spółki lub podmiot powiązany z firmą audytorską ani też żaden z członków sieci, do której należy firma audytorska lub biegły rewident, nie świadczą bezpośrednio ani też pośrednio na rzecz Spółki ani też jej jednostek przez nią kontrolowanych w ramach Unii Europejskiej żadnych zabronionych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych ani czynności rewizji finansowej.
2. Usługami zabronionymi nie są usługi wskazane w art. 136 ust. 2 ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
3. Świadczenie usług o których mowa w pkt. 2 powyżej możliwe jest jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową Spółki, po przeprowadzeniu przez Komitet Audytu oceny zagrożeń i prawidłowości zabezpieczeń niezależności, który każdorazowo wydaje zgodę na świadczenie danej usługi.
4. W stosownych przypadkach Komitet Audytu wydaje wytyczne dotyczące danej usługi.

- W okresie sprawozdawczym nastąpiła zmiana audytora przeprowadzającego ustawowe badanie sprawozdania Spółki, wybór nowego podmiotu badającego nastąpił po przeprowadzeniu przez Spółkę procedury wyboru, zgodnie z obowiązującymi kryteriami.

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

I. opis polityki różnorodności

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

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

W organach zarządczych i nadzorczych zasiadają zarówno kobiety jak i mężczyźni w przedziałach wiekowych 30-70 lat z wykształceniem ekonomicznym, technicznym oraz zarządzaniem nieruchomościami.

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

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

Grupa w 2018 roku poprzez działalność sponsoringową wspierała instytucje działające głównie w obszarze sportu i kultury, a także wydarzenia charytatywne. W 2018 roku kontynuowała umowę z klubem sportowym Onico Warszawa (dawniej AZS Politechnika Warszawska), brała udział w wydarzeniach sportowych (m.in. turniej tenisowy Pekao Szczecin Open, Turniej ATP Challenge, Triathlon w Szczecinie), kulturalno - rozrywkowych (m.in. Festiwal Kiepur) oraz charytatywnych (m. in. Akcja Szlachetnej Paczki). Grupa uczestniczyła jako sponsor w prestiżowych wydarzeniach kulturalno - biznesowych: Diamenty Forbesa, Business Eska Award oraz Gali Pracodawców Pomorza.

W obszarze działalności charytatywnej dokonała również darowizn na organizacje społeczne.

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

W sumie na powyższe inicjatywy wydano blisko 400 000 zł/netto.

24. Wydarzenia korporacyjne

Walne Zgromadzenia

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.

W dniu 28 marca 2018 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwałę o połączeniu 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 realizowane było w ramach grupy kapitałowej Spółki, we wszystkich Spółkach przejmowanych Spółka posiada 100 % udziału w kapitale zakładowym. Połączenie jest przeprowadzone w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie na Spółkę - jako jedyne go wspólnika całego majątku Spółek przejmowanych.

W dniu 14 czerwca 2018 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdań finansowych oraz Zarządu Spółki z działalności, jednostkowego Spółki jak i skonsolidowanego Grupy Kapitałowej, udzieliło absolutorium członkom organów Spółki, a zysk za poprzedni rok obrotowy przeznaczyło na kapitał zapasowy Spółki.

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”).

W dniu 28 marca 2018 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w sprawie podjęcia uchwały o połączeniu spółek, w tym okresie zostały podjęte uchwały połączeniowe w spółkach przejmowanych.

W dniu 20 września 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji połączenia.

Zmiana audytora

W związku z wprowadzoną obowiązkową rotacją audytora w jednostce zainteresowania publicznego, zgodnie z przepisami Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, Emitent za porozumieniem stron, w dniu 26 kwietnia 2018 r., rozwiązał umowę zawartą z BDO Sp. z o.o. z dnia 15 czerwca 2016 r. w zakresie obejmującym badanie sprawozdania za rok 2018. W dniu 05 czerwca 2018 r. Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru Mazars Audyt Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie jako podmiotu badającego sprawozdania Spółki za lata 2018-2019.

25. Znaczące zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym

Zawarcie umowy kredytowej

W dniu 7 lutego 2018 r. podmiot zależny od Emitenta spółka Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach, jako inwestor zawarł umowę z Boś Bank SA na podstawie, której Bank udzielił kredytu odnawialnego w kwocie 48.000.000 zł. Kredyt 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 31 marca 2021 r.

Zmiany w umowie kredytowej

W dniu 07 lutego 2019 r. podmiot zależny od Emitenta spółka Hanza Invest S.A. rozwiązał za porozumieniem stron umowę z dnia 10 lutego 2017 r. z Alior Bankiem S.A. z siedzibą w Warszawie w sprawie udzielenia Inwestorowi kredytów : inwestycyjnego w wysokości 138.789.712 zł oraz na VAT w wysokości 3.000.000 zł.

Zakup nieruchomości

W dniu 25 stycznia 2019 r. Spółka zawarła umowę nabycia prawa własności nieruchomości położonej w Szczecinie przy ul. Celnej, stanowiącej działkę gruntu nr 5/1 o powierzchni 0,8219 ha za kwotę 8.900.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej.

W dniu 05 lutego 2019 r., w wykonaniu umowy warunkowej z dnia 19 grudnia 2018 r., Spółka zawarła umowę nabycia prawa wieczystego nie zabudowanych działek o numerach 28/8 i 28/9 o łącznej powierzchni 0,7471 ha, położonych w Łodzi przy ul. Jana Kilińskiego za kwotę 4.725.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej.

Sprzedaż nieruchomości

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

Wydarzenia korporacyjne

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



Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 21 marca 2019 roku
