

# SKORYGOWANE SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A.

ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2020 ROKU



Ząbki, 19 listopada 2020

## 1. Wprowadzenie

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

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

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

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

W ramach Spółki działają cztery oddziały:

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

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

- 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.

## 2. Skład Grupy Kapitałowej Emitenta

Skład Grupy Kapitałowej Emitenta wraz z informacją jednostek podlegających konsolidacji znajduje się w Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.

## 3. Zasady sporządzania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zasady sporządzania sprawozdania skonsolidowanego zostały opisane w Sprawozdaniu Finansowym w pkt. „Przyjęte zasady (polityka) rachunkowości”.

## 4. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy

Poniżej zaprezentowano wybrane dane finansowe zarówno ze skonsolidowanego jak i jednostkowego sprawozdania finansowego (również przeliczone na EURO).

Pozycja bilansu skonsolidowanego	30.06.2020		31.12.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 808 014</b>	<b>404 840</b>	<b>1 668 809</b>	<b>391 877</b>
Aktywa trwałe	783 494	175 435	817 303	191 923
Aktywa obrotowe	1 024 520	229 404	851 506	199 955
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 808 014</b>	<b>404 840</b>	<b>1 668 809</b>	<b>391 877</b>
Kapitał własny	713 804	159 831	727 913	170 932
Zobowiązania długoterminowe	414 832	92 887	354 771	83 309
Zobowiązania krótkoterminowe	669 929	150 007	575 220	135 076

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2020 roku.

Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	7 856	1 759	9 347	2 195
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	1 593	357	1 559	366

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2020 do 30-06-2020		od 01-01-2019 do 30-06-2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	68 419	15 405	172 078	40 038
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	57 045	12 844	136 253	31 703
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>11 375</b>	<b>2 561</b>	<b>35 826</b>	<b>8 336</b>
Koszty sprzedaży	9 184	2 068	11 303	2 630
Koszty ogólnego zarządu	11 932	2 687	16 036	3 731
Zysk (strata) ze sprzedaży	-13 040	-2 936	7 662	1 783
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-18 022	-4 058	5 445	1 267
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-23 726</b>	<b>-5 342</b>	<b>1 484</b>	<b>345</b>
Podatek dochodowy	-8 297	-1 868	83	19
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-15 429</b>	<b>-3 474</b>	<b>1 402</b>	<b>326</b>

Pozycja bilansu Emitenta Korekta	30.06.2020		31.12.2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 543 763</b>	<b>345 670</b>	<b>1 437 921</b>	<b>337 659</b>
Aktywa trwałe	763 384	170 932	826 991	194 198
Aktywa obrotowe	780 379	174 738	610 930	143 461
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 543 763</b>	<b>345 670</b>	<b>1 437 921</b>	<b>337 659</b>
Kapitał własny	753 221	168 657	763 024	179 177
Zobowiązania długoterminowe	275 432	61 673	195 696	45 954
Zobowiązania krótkoterminowe	506 557	113 425	469 205	110 181
Przyszłe długoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	6 973	1 561	8 450	1 984
Przyszłe krótkoterminowe zdyskontowane płatności z tytułu leasingu	1 581	354	1 546	363

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2020 roku.

Pozycja rachunku zysków i strat Korekta	od 01-01-2020 do 30-06-2020		od 01-01-2019 do 30-06-2019	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	57 695	12 991	158 625	36 908
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	44 969	10 125	122 896	28 595
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>12 726</b>	<b>2 866</b>	<b>35 729</b>	<b>8 313</b>
Koszty sprzedaży	8 482	1 910	10 492	2 441
Koszty ogólnego zarządu	10 484	2 361	14 145	3 291
Zysk (strata) ze sprzedaży	-9 538	-2 148	10 268	2 389
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-17 469	-3 933	8 468	1 970
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-18 625</b>	<b>-4 194</b>	<b>4 460</b>	<b>1 038</b>
Podatek dochodowy	-8 904	-2 005	653	152
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-9 721</b>	<b>-2 189</b>	<b>3 807</b>	<b>886</b>

## 5. Opis działalności Grupy oraz najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2020 r.

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

### Sprawy korporacyjne:

#### Wydarzenia korporacyjne

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

- potwierdzenia czynności prawnej Spółki dotyczącej zawartej w dniu 7 stycznia 2020 r. umowy dzierżawy zorganizowanej części przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> kodeksu cywilnego w postaci restauracji FIRST FLOOR w Warszawie przy ul. Kasprzaka 31 na rzecz podmiotu zależnego Varsovia Apartamenty Spółka z o.o. z siedzibą w Żąbkach,
- przyznania dodatkowego, jednorazowego wynagrodzenia w kwocie po 1.000 zł brutto na rzecz członków Rady Nadzorczej Pana Ryszarda Matkowskiego oraz Pana Marka Maruszyńskiego.

#### Program emisji obligacji

W dniu 28 stycznia 2020 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji ("Program"). W ramach Programu Spółka zamierzała wyemitować, w jednej lub kilku seriach, obligacje o maksymalnej wartości nominalnej do 100.000.000 zł ("Obligacje"). W celu realizacji Programu w dniu 28 stycznia 2020 r. została zawarta umowa programowa z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie ("Bank") na podstawie której to powierzono Bankowi obowiązki organizatora, Agenta Kalkulacyjnego oraz Dealera. Program nadal jest otwarty.

#### Program skupu akcji własnych prowadzony w ramach programu.

W dniu 1 czerwca 2020 r. Zarząd Spółki podjął decyzję o zakończeniu, prowadzonego za pośrednictwem Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie, skupu akcji własnych w ramach programu zgodnego z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Dz.U UE. L.2014/173.1), w ramach którego Spółka nabyła 84.337 akcji upoważniających do 84.337 głosów na Walnym Zgromadzeniu.

### List intencyjny

W dniu 24.02.2020 r. Zarząd Spółki poinformował o podpisaniu listu intencyjnego z Polish Hospitality Group Luxury Hotels Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie ("PHGLH"), którego przedmiotem było ustalenie wstępnych warunków sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Wielopole 19-21 i Dietla 86-90 ("Nieruchomość"). Strony ustaliły, iż cena Nieruchomości nie będzie niższa niż 100.000.000 zł netto. Pomimo wydłużenia terminu ważności listu, na wniosek zainteresowanego, list wygasł w dniu 8 czerwca 2020 r.

### **Kredyty:**

#### Umowy kredytowe

W dniu 3 kwietnia 2020 r. Spółka zawarła z mBank S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytową na podstawie, której Bank udzielił Spółce kredytu obrotowego w wysokości 17.300.000 zł przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności Spółki. Ostateczny termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 30 grudnia 2021 r.

W dniu 25 czerwca 2020 r. Spółka zawarła z Millennium Bank S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytową na podstawie, której Bank udzielił Spółce kredytu obrotowego w wysokości 49.900.000 zł, na finansowanie inwestycji Bliska Wola Etap D w Warszawie przy ul. Kasprzaka/Prymasa Tysiąclecia. Ostateczny termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 22 grudnia 2021 r.

W dniu 26 czerwca 2020 r. Spółka zawarła z Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytową na podstawie, której Bank udzielił Spółce kredytu w rachunku bieżącym w wysokości 33.000.000 zł, z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Spółki. Ostateczny termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 25 czerwca 2022 r.

#### Zawarcie aneksu do umowy kredytowej

W dniu 9 kwietnia 2020 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym, udzielony przez PKO BP S.A., w wysokości 15.000.000 zł. Na mocy Aneksu, tak jak w poprzednich okresach umowa została odnowiona, przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 25 października 2020 r.

W dniu 9 kwietnia 2020 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, tak jak w poprzednich okresach umowa została odnowiona, przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 25 października 2020 r.

W dniu 16 kwietnia 2020 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt inwestycyjny na inwestycję Czarny Potok udzielony przez PKO BP. Na mocy Aneksu przesunięto termin spłaty ostatniej raty kredytu w kwocie 2,1 mln zł. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 30.06.2020 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu zgodnie z warunkami aneksu.

W dniu 25 maja 2020 r. Spółka zawarła porozumienie z Plus Bank do umowy o kredyt w rachunku bieżącym, udzielonym przez Plus Bank S.A., w wysokości 6.000.000 zł. Na mocy porozumienia przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 25 lipca 2020 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu zgodnie z warunkami porozumienia.

W dniu 29 maja 2020 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez Bank Millennium SA w wysokości 16.830.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 maja 2021 r.

#### Spłata umowy kredytowej

W dniu 30 czerwca 2020 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego w kwocie 66.803.028 zł udzielonego przez PKO BP S.A. na współfinansowanie realizacji inwestycji Czarny Potok.

**Pozwolenia na budowę, na użytkowanie, inne istotne transakcje:**

Uzyskanie pozwolenia na budowę

W dniu 14 maja 2020 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę zespołu 24 budynków mieszkalnych jednorodzinnych szeregowych, położonych w Kręczki Kaputy, gm. Ożarów Mazowiecki, Pozwolenie jest prawomocne.

**Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.**

Wyplata odsetek

W dniu 24 kwietnia 2020 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji serii JWX0116.

W dniu 15 maja 2020 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji serii JW10522 oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126.

W dniach: 29 maja 2020 r. i 12 czerwca 2020 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji serii JWC0522 oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000118

Obligacje JWX0116

W dniu 4 maja 2020 r. została dokonana zmiana terminu wykupu obligacji serii JWX0116, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 24 kwietnia 2013 r, nowy termin wykupu obligacji serii JWX0116 został ustalony na dzień 25 listopada 2022 r

W dniu 12 czerwca 2020 r. została dokonana zmiana warunków emisji obligacji serii JWX0116, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 24 kwietnia 2013 r, polegająca na wprowadzeniu dodatkowych zapisów w zakresie braku możliwości dokonywania potrąceń i kompensat, podporządkowania spłaty obligacji serii JWX0116 spłacie obligacji ISIN PLJWC00000118 oraz PLJWC00000126, ustalenia kwot dopuszczalnych wykupów obligacji przed terminem wykupu, ustalenia możliwości zmiany okresów odsetkowych oraz wysokości odsetek.

Obligacje JW10522 ISIN PLJWC0000126

W ramach procesu rozpoczętego w dniu 28 kwietnia 2020 r. zwołaniem przez Zarząd Spółki pierwszego Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii JWC1120 oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126 "Obligacje", została na Zgromadzeniu Obligatariuszy w dniu 29 maja 2020 r. przeprowadzona zmiana warunków Obligacji poprzez :

- 1) zmianę terminu ostatecznego wykupu Obligacji z dotychczas ustalonego na dzień 16 listopada 2020 r. na nowy przypadający w dniu 16 maja 2022 r.;
- 2) wprowadzenie dodatkowych terminów częściowych wykupów w terminach :
  - 15% pierwotnej wartości nominalnej Obligacji w trzecią rocznicę emisji obligacji,
  - 4% wartości nominalnej każdej z Obligacji płatną w dniu 15 czerwca 2021 roku,
  - 6% wartości nominalnej każdej z Obligacji płatną w dniu 15 września 2021 roku,
  - 6% wartości nominalnej każdej z Obligacji płatną w dniu 15 grudnia 2021 roku,
  - 4% wartości nominalnej każdej z Obligacji płatną w dniu 15 marca 2022 roku,
  - 10% wartości nominalnej każdej z Obligacji płatną w dniu 16 maja 2022 roku,
- 3) zmianie nazwy serii Obligacji z dotychczasowej JWC1120 na nową JW10522;
- 4) Zabezpieczeniu Obligacji oraz obligacji serii JWC0620 oznaczone kodem ISIN PLJWC0000118 („Obligacje JWC0620”) hipoteką umowną łączną, stanowiącą 150 % wartości nominalnej pozostającej do spłaty Obligacji oraz Obligacji JWC0620, na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi :
  - a) Przysługującym Spółce prawie własności każdego z lokali znajdujących się w budynku wybudowanym na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Dietla 86, 88, 90, Wielopole 19, 21, obejmującej działkę ewidencyjną o numerze 124/1, dla której prowadzona jest księga wieczysta o

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2020 roku.

---

numerze KR1P/00008281/4, tj. prawie własności każdego z 33 samodzielnych lokali, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste o nr: KR1P/00568567/6, KR1P/00568568/3, KR1P/00568569/0, KR1P/00568570/0, KR1P/00568571/7, KR1P/00568581/0, KR1P/00568582/7, KR1P/00568583/4, KR1P/00568584/1, KR1P/00568585/8, KR1P/00568586/5, KR1P/00568587/2, KR1P/00568588/9, KR1P/00568589/6, KR1P/00568590/6, KR1P/00568591/3, KR1P/00568592/0, KR1P/00568593/7, KR1P/00568594/4, KR1P/00568595/1, KR1P/00568596/8, KR1P/00568597/5, KR1P/00574796/5, KR1P/00574797/2, KR1P/00574798/9, KR1P/00574799/6, KR1P/00574800/7, KR1P/00574803/8, KR1P/00574805/2, KR1P/00574807/6, KR1P/00574808/3, KR1P/00574809/0, KR1P/00574810/0, wraz z prawami związanymi, tj. udziałami w nieruchomości gruntowej na której zlokalizowany jest budynek w którym znajdują się te lokale objętej księgą wieczystą o numerze KR1P/00008281/4 oraz

- b) przysługującemu Spółce prawie użytkowania wieczystego będącej własnością Miasta Stołecznego Warszawa nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Ursynów, przy ul. Pileckiego, obejmującej działkę ewidencyjną o numerze 5/1, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr WA2M/00110066/5 oraz
  - c) przysługującemu Spółce prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Białołęka, ul. Lewandów, obejmującej działkę o numerach ewidencyjnych 59/2, 49/5, 59/3, 50/5, 51/2, 52/5, 59/4, 59/5, 60/3, 60/4, 60/5, 60/6, 61/9, 22/5, 23/5, 24/3, 25/5/, 29/5, 22/7, 23/7, 24/5, 25/7, 29/7, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr WA3M/00506268/1 („Hipoteka”);
- 5) Zmianie okresów odsetkowych po dniu 16 listopada 2020 r. na okresy trzy miesięczne;
  - 6) Zmianie wysokości oprocentowania Obligacji poprzez ustalenie iż ustalana jest ona na podstawie 3M WIBOR, a za okres do dnia 16 listopada 2020 r. na podstawie 6M WIBOR, powiększonej o marżę w wysokości 5 %, a do czasu wpisu Hipoteki powiększonej o marżę w wysokości 6 %, w skali roku.

W dniu 15 czerwca 2020 r. Spółka ustanowiła wszystkie zabezpieczenia przewidziane w zmienionych warunkach emisji Obligacji.

#### Obligacje JWC0522 ISIN PLJWC0000118

W ramach procesu rozpoczętego w dniu 28 kwietnia 2020 r. zwołaniem przez Zarząd Spółki pierwszego Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii JWC0520 oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000118 "Obligacje", została na Zgromadzeniu Obligatariuszy w dniu 29 maja 2020 r. przeprowadzona zmiana warunków Obligacji poprzez :

1. zmiany terminu ostatecznego wykupu Obligacji z dotychczas ustalonego na dzień 12 czerwca 2020 r. na nowy przypadający w dniu 12 maja 2022 r.;
2. wprowadzenie dodatkowych terminów częściowych wykupów w terminach :
  - a) 17 % Wartości Nominalnej Obligacji płatną w dniu 12 czerwca 2020 r.,
  - b) 4 % Wartości Nominalnej Obligacji płatna w dniu 12 marca 2021 r.,
  - c) 7 % Wartości Nominalnej Obligacji płatna w dniu 11 czerwca 2021 r.,
  - d) 4 % Wartości Nominalnej Obligacji płatna w dniu 10 września 2021 r.,
  - e) 7 % Wartości Nominalnej Obligacji płatna w dniu 10 grudnia 2021 r.,
  - f) 4 % Wartości Nominalnej Obligacji płatna w dniu 11 marca 2022 r.,
  - g) 7 % Wartości Nominalnej Obligacji płatna w dniu 12 maja 2022 r.,
- 3) zmiany nazwy serii Obligacji z dotychczasowej JWC0620 na nową JWC0522;
- 4) Zabezpieczenie Obligacji oraz obligacji serii JWC1120 oznaczone kodem ISIN PLJWC0000126 („Obligacje JWC1120”) hipoteką umowną łączną, stanowiącą 150 % wartości nominalnej pozostającej do spłaty Obligacji oraz Obligacji JWC1120, na nieruchomościach objętych księgami wieczystymi :
  - a) Przysługującym Spółce prawie własności każdego z lokali znajdujących się w budynku wybudowanym na nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Dietla 86, 88, 90, Wielopole

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2020 roku.

---

19, 21, obejmującej działkę ewidencyjną o numerze 124/1, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KR1P/00008281/4, tj. prawie własności każdego z 33 samodzielnych lokali, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste o nr: KR1P/00568567/6, KR1P/00568568/3, KR1P/00568569/0, KR1P/00568570/0, KR1P/00568571/7, KR1P/00568581/0, KR1P/00568582/7, KR1P/00568583/4, KR1P/00568584/1, KR1P/00568585/8, KR1P/00568586/5, KR1P/00568587/2, KR1P/00568588/9, KR1P/00568589/6, KR1P/00568590/6, KR1P/00568591/3, KR1P/00568592/0, KR1P/00568593/7, KR1P/00568594/4, KR1P/00568595/1, KR1P/00568596/8, KR1P/00568597/5, KR1P/00574796/5, KR1P/00574797/2, KR1P/00574798/9, KR1P/00574799/6, KR1P/00574800/7, KR1P/00574803/8, KR1P/00574805/2, KR1P/00574807/6, KR1P/00574808/3, KR1P/00574809/0, KR1P/00574810/0, wraz z prawami związanymi, tj. udziałami w nieruchomości gruntowej na której zlokalizowany jest budynek w którym znajdują się te lokale objętej księgą wieczystą o numerze KR1P/00008281/4 oraz

- b) przysługującemu Spółce prawie użytkownika wieczystego będącej własnością Miasta Stołecznego Warszawa nieruchomości położonej w Warszawie, dzielnicy Ursynów, przy ul. Pileckiego, obejmującej działkę ewidencyjną o numerze 5/1, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr WA2M/00110066/5 oraz
- c) przysługującemu Spółce prawie własności nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Białołęka, ul. Lewandów, obejmującej działkę o numerach ewidencyjnych 59/2, 49/5, 59/3, 50/5, 51/2, 52/5, 59/4, 59/5, 60/3, 60/4, 60/5, 60/6, 61/9, 22/5, 23/5, 24/3, 25/5/, 29/5, 22/7, 23/7, 24/5, 25/7, 29/7, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr WA3M/00506268/1 („Hipoteka”);
- 5) Zmianie okresów odsetkowych po dniu 11 grudnia 2020 r. na okresy trzy miesięczne;
- 6) Zmiany wysokości oprocentowania Obligacji poprzez ustalenie iż ustalana jest ona na podstawie 3M WIBOR, a za okres do dnia 11 grudnia 2020 r. na podstawie 6M WIBOR, powiększonej o marżę w wysokości 5 %, a do czasu wpisu Hipoteki powiększonej o marżę w wysokości 6 %, w skali roku.

W dniu 15 czerwca 2020 r. Spółka ustanowiła wszystkie zabezpieczenia przewidziane w zmienionych warunkach emisji Obligacji.

#### Wykup obligacji

W dniu 12 czerwca 2020 r. Spółka dokonała częściowego wykupu obligacji ISIN PLJWC0000118 na kwotę 11.900.000 zł, zgodnie z warunkami emisji obligacji. Narastającą Spółka na dzień 12 czerwca 2020 r. wykupiła 46.900.000 zł co stanowiło 67% wartości pierwotnej wartości nominalnej obligacji serii JWC0522, oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000118. Obligacje zostały wyemitowane na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 15 maja 2017 r. z terminem zapadalności 12 maja 2022r. w łącznej liczbie 70.000, w początkowej wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja i łącznej wartości emisyjnej 70.000.000zł. Po wykupie wartość każdej z obligacji jest równa 330 zł, a łączna wartość to 23.100.000 zł.

#### Umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości :

W dniu 2 czerwca 2020 r. Spółka zawarła umowy: przedwstępną sprzedaży oraz przedwstępną do warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym Spółki położonych w Szczecinie w rejonie ulicy Franciszka Ksawerego Druckiego- Lubeckiego („Umowa”) obejmującą działki :

Oznaczone numerami : 10/1, 11/1, 12/1 z obrębu 101, nr 10 z obrębu 19, nr 11 z obrębu 326201\_1.3019 i nr 9/2 z obrębu 97 o łącznej powierzchni 3,7983 ha („Nieruchomość 1”) za kwotę 7.976.420,00 zł netto powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej

Oznaczone numerami : 8/5, 8/6 i 8/7 z obrębu 3019 o łącznej powierzchni 9,4586 ha („Nieruchomość 2”) za kwotę 19.863.060,00 zł netto powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej.

Łączna cena sprzedaży Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 wynosi 27.839.480,00 zł netto i zostanie powiększona o podatek VAT w stawce obowiązującej.

Warunkiem zawarcia umów ostatecznych sprzedaży Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 jest przeprowadzenie przez Kupującego w terminie do dnia 31 sierpnia 2020 r. badania stanu prawnego i technicznego, którego wynik



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2020 roku.

będzie satysfakcjonujący dla Kupującego w zakresie możliwości realizacji inwestycji polegającej na budowie parku magazynowo – logistycznego wraz z infrastrukturą techniczną oraz nie skorzystanie przez miasto Szczecin z przysługującego prawa pierwokupu w stosunku do Nieruchomości 1.

Termin zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży został ustalony do dnia 30 października 2020 r.

**Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.**

Nie dotyczy.

**Realizowane inwestycje:**

W I półroczu 2020 roku Grupa realizowała 9 inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych na łączną liczbę 2.627 lokali (w tym: domy szeregowe) o powierzchni ponad 129 tys. m<sup>2</sup>. Front prowadzonych prac obejmował inwestycje na terenie całego kraju: osiedle Bliska Wola w rejonie ul. Kasprzaka i Al. Prymasa Tysiąclecia Etap D (etap mieszkaniowy i komercyjny), Osiedle Wrzosowa Aleja i Willę Wiślaną w Warszawie, Osiedle Nowe Tysiąclecie etap III w Katowicach, projekt Hanza Tower w Szczecinie oraz 3 etapy domów szeregowych – Villa Campina k. Ożarów Mazowieckiego.

Poniżej realizowane przez Grupę inwestycje w I półroczu 2020 r.

Lp.	Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia komercyjna	% lokali sprzedanych wg. stanu na 30.06.2020 r.	% Zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych wg. stanu na 30.06.2020 r.
1	Bliska Wola - etap D (mieszkaniowo-komercyjny), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	1 059	25 417	17 078	60%	41%
2	Bliska Wola - etap D (mieszkaniowy), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	418	19 178		99%	31%
3	Hanza Tower, Szczecin - Hanza Invest S.A.	509	21 950	11 034	82% *	85%
4	Nowe Tysiąclecie - etap III, Katowice - J.W. Construction Holding S.A.	345	18 261		84%	93%
5	Willa Wiśłana, Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	141	5 872		78%	75%
6	Wrzosowa Aleja, Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	81	2 958		100%	100%
7	Domy Villa Campina - Alicja (szereg F), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	30	2 857		100%	73%
8	Domy Villa Campina - Alicja (szereg G), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	24	2 605		8%	77%
9	Domy Villa Campina - Alicja (szereg E), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	20	2 003		100%	100%
	<b>Razem</b>	<b>2 627</b>	<b>101 101</b>	<b>28 112</b>		

\*dotyczy lokali mieszkalnych

### Budowy ukończone w I półroczu 2020

W pierwszym półroczu 2020 r. ukończono inwestycje na łącznie 101 lokali:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM
Domy Villa Campina - Alicja (szereg E), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	20	2 003
Wrzosowa Aleja, Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	81	2 958
<b>Razem</b>	<b>101</b>	<b>4 961</b>

### Sprzedaż

Liczba zawartych, przez wszystkie spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta, w I półroczu 2020 r. umów deweloperskich, przedwstępnych umów sprzedaży (tzn. dotyczących zakończonych inwestycji, umów z innymi podmiotami niż klienci indywidualni oraz lokali usługowych) oraz płatnych rezerwacji równa była 340 sztuk.

### Przekazania

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 r. Spółka przekazała i rozpoznała w przychodach 51 lokali.

Lokale będące w ofercie do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach, na inwestycjach realizowanych oraz na projektach zakończonych, to łącznie 3.126 sztuk, w tym 2.075 to lokale sprzedane, ale jeszcze nieprzekazane Klientom, a 1.051 to lokale będące w ofercie do sprzedaży.

## 6. Planowane inwestycje oraz perspektywy rozwoju

### Planowane inwestycje

W perspektywie najbliższych lat Grupa przygotowuje, w oparciu o posiadany bank ziemi, 19 nowych inwestycji mieszkaniowych, komercyjnych, na łączną liczbę 5.469 lokali o łącznej powierzchni prawie 376 tys. m<sup>2</sup>.

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.

Planowane inwestycje JWCH na dzień 30.06.2020 r.

Nazwa projektu	Liczba lokali do wybudowania w projekcie	PUM	Pow. Komercyjna	Suma powierzchni
ul. Starowiejska, Gdańsk- Letnica	636	32 335	607	32 942
ul. Waryńskiego, Pruszków *	446	19 709	1 929	21 638
ul. Celna, Szczecin	810	34 000	14 796	48 796
ul. Modlińska, Warszawa	228	10 032		10 032
ul. Kilińskiego, Łódź	216	9 909	552	10 461
Kraków, Myślenice Zawada	1 170	57 206		57 206
ul. Pileckiego, Warszawa	239		8 148	8 148
ul. Poznańska, Skórzewo k. Poznania*	258	14 619		14 619
ul. Kościuszki, Chorzów	256	11 990		11 990
ul. Radosława, Nowogard	275	13 961		13 961
ul. Berensona, Warszawa	264	11 855		11 855

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2020 roku.

ul. Aluzyjna, Warszawa	100	5 520		5 520
Wrzosowa Aleja III etap I, Warszawa	40	1 631		1 631
Wrzosowa Aleja III etap II, Warszawa	146	4 709		4 709
ul. Nowodworska, Warszawa	13	1 180		1 180
ul. Antoniewska, Warszawa **	221	13 763		13 763
Domy Ożarów Mazowiecki	151	16 180		16 180
Małopole (magazyny), k.Warszawy ***			80 000	80 000
ul. Wielopole/ul. Dietla, Kraków			10 899	10 899
<b>RAZEM</b>	<b>5 469</b>	<b>258 599</b>	<b>116 931</b>	<b>375 530</b>

\* Sprzedaż rezerwacyjna mieszkań

\*\* W dniu 30.07.2020 r. zawarto przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości

\*\*\* Zawarta przedwstępną umowa zakupu nieruchomości

### Cele i perspektywy rozwoju

Niezależnie od obecnie panującej sytuacji rynkowej związanej z Covid-19 podstawowa działalność deweloperska Grupy jest prowadzona w oparciu o zakupione grunty. Zróżnicowana oferta mieszkaniowa, dedykowana jest szerokiej grupie klientów. Stąd na przykład realizacja inwestycji w cenowo atrakcyjnych lokalizacjach – dostosowanych do finansowych możliwości nabywców, jak Willa Wiślana na warszawskiej Białołęce. Grupa posiada w ofercie także prestiżowe lokalizacje, jak np. Bliska Wola etap D w Warszawie, czy Hanza Tower w Szczecinie. Spółka oferuje pomoc przy uzyskiwaniu kredytów hipotecznych. W ramach oferty finansowania proponowane są programy przeznaczone dla szerokiej grupy potencjalnych odbiorców oferty. W okresie I połowy 2020 roku, a w szczególności w II kwartale mieliśmy do czynienia ze stanem epidemii Covid-19. Spowodowało to zmiany w otoczeniu rynkowym i skutkowało koniecznością dostosowania się do nowych realiów prowadzenia działalności. Grupa, realizując rozpoczęte wcześniej projekty, posiada duży potencjał związany z możliwością rozpoznawania wyników finansowych w kolejnych latach. Dysponuje ponad 2 tysiącami lokali sprzedanych, ale jeszcze nieprzekazanych klientom. Zgodnie z zasadami rachunkowości dotyczącymi działalności deweloperskiej, przychody i zyski pojawiają się w rachunku wyników po zakończeniu realizacji budowy oraz przekazaniu lokalu klientowi, co oznacza, że wartości z lokali nieprzekazanych zostaną rozpoznane w przyszłych okresach rozliczeniowych. Ponadto, wraz z rozwojem sytuacji na rynku mieszkaniowym, Spółka na bazie posiadanego banku ziemi, może w krótkim czasie uruchomić projekty deweloperskie na ponad 5 tysięcy lokali, a także budowę obiektów magazynowo – komercyjnych, o łącznej powierzchni ponad 376 tysięcy metrów kwadratowych. Jednocześnie należy wskazać, że posiada bank ziemi, pozwala na dywersyfikację geograficzną prowadzonych inwestycji, gdyż Grupa posiada działki m.in. w: Warszawie, Gdańsku, Szczecinie, Łodzi, okolicach Poznania, okolicach Krakowa i Katowic.

Pomimo nastawienia głównie na działalność deweloperską, Grupa będzie kontynuować dywersyfikację swoich przychodów poprzez udział w segmencie hotelowym i aparthotelowym, w którym osiągała, w ubiegłych latach, powtarzalnie dobre wyniki finansowe.

Jednocześnie Spółka konsekwentnie przygotowuje zapowiedzianą wcześniej strategię budowy inwestycji o charakterze biurowo-magazynowym. W okolicach Warszawy, pod Radzyminem, powstanie kompleks na około 80 tys. m<sup>2</sup>.

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.

### 7. Wskazanie czynników, które w ocenie spółki będą miały wpływ na wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Najistotniejsze czynniki mogące mieć wpływ na wyniki Spółki:

- Negatywny wpływ COVID-19 na działalność operacyjną Spółki, w tym przede wszystkim na poziom sprzedaży bieżącej oraz możliwe ograniczenie oferty dla klientów, spowodowanej opóźnieniem we wprowadzaniu nowych inwestycji.

- Powrót do tempa sprzedaży sprzed COVID-19, wraz z rozszerzaniem oferty jest uwarunkowany m.in.:
  - Uruchamianiem nowych inwestycji,
  - Dostępnością kredytów hipotecznych na rynku nieruchomości,
    - Zagrożenia: zaostrzenie warunków udzielania kredytów hipotecznych
  - Niskim poziomem stóp procentowych – obniżony koszt obsługi kredytu dla Spółki oraz nabywców mieszkań, co może mieć pozytywny wpływ na tempo sprzedaży mieszkań,
- Wyniki finansowe hoteli i apartoteli w sytuacji zagrożenia Covid-19 i moment osiągnięcia wyników finansowych na poziomie sprzed COVID-19.
- Dotrzymanie harmonogramów realizacji budów, w najbliższych kwartałach, w szczególności: Bliska Wola etap DK i DM (część mieszkaniowa i część komercyjna) w Warszawie, Nowe Tysiąclecie III w Katowicach, Hanza Tower w Szczecinie (spółka zależna Hanza Invest).
- Koniunktura w gospodarce, a w szczególności sytuacja na rynku nieruchomości.
- Podaż pracowników w budownictwie oraz możliwości pozyskiwania wykonawców prac budowlanych, co przełoży się na terminy rozpoczynania i zakończenia inwestycji.
- W dłuższej perspektywie utrzymanie zakładanych marż będzie zależę od elastyczności popytu na podwyżki cen mieszkań, związanych z kształtowaniem się kosztów zarówno wykonawstwa, jak i kosztami zakupu gruntów.

Prognozy rozwoju podstawowego biznesu Spółki na kolejne lata zakładają występowanie wymienionych czynników w przyszłości. Na działalność Grupy wpływ mogą mieć także zmiany prawne dotyczące prowadzenia działalności gospodarczej, w szczególności na rynku nieruchomości.

## **8. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta**

### Walne Zgromadzenia

W dniu 21 lipca 2020 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, na którym podjęto uchwały dotyczące: zatwierdzenia sprawozdań, podziału zysku, udzielenia absolutorium członkom organów Spółki, powołania członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję w osobach: Pana Marka Maruszyńskiego, Pana Ryszarda Matkowskiego oraz Pani Małgorzaty Szwarz – Sroka, przyznania dodatkowego wynagrodzenia członkowi Rady Nadzorczej, przyjęcia regulaminu wynagradzania członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej.

### Powołania Członków Rady Nadzorczej w ramach uprawnienia osobistego :

W dniu 21 lipca 2020 r. Spółka otrzymała od uprawnionego akcjonariusza oświadczenie o powołaniu w skład Rady Nadzorczej, na podstawie przysługującego uprawnienia osobistego: Pana Józefa Wojciechowskiego jako Przewodniczącego Radu oraz Pań: Barbary Czyż oraz Irminy Łopuszyńskiej jako członków Rady.

### Powołanie Zarządu

W dniu 21 lipca 2020 r. Rada Nadzorcza powołała w skład Zarządu kolejnej kadencji Panów: Wojciecha Rajcherta oraz Piotra Suprynowicza.

W dniu 21 lipca 2020 r. Spółka otrzymała od uprawnionego akcjonariusza oświadczenie o powołaniu w skład Zarządu, na podstawie przysługującego uprawnienia osobistego Pań : Małgorzaty Ostrowskiej i Małgorzaty Pisarek.

### Rezygnacja członka Zarządu

W dniu 28 września 2020 r. Pani Małgorzata Ostrowska złożyła rezygnację z zasiadania w Zarządzie Spółki.

### Zmiany w składzie Rady Nadzorczej

W dniu 3 listopada 2020 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło następujące uchwały:  
- o odwołaniu z dniem 3 listopada 2020 r. ze składu Rady Nadzorczej Pana Marka Maruszyńskiego  
- o powołaniu z dniem 3 listopada 2020 r. w skład Rady Nadzorczej Pana Kazimierza Krupę.

W dniu 5 listopada 2020 r. Rada Nadzorcza powołała Pana Kazimierza Krupę w skład Komitetu Audytu w miejsce Pana Marka Maruszyńskiego.

### Splata umowy kredytowej

W dniu 25 lipca 2020 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu w rachunku bieżącym, w wysokości 6.000.000 zł, udzielonego przez Plus Bank S.A. na finansowanie bieżącej działalności Spółki.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2020 roku.

---

Umowy kredytowe

W dniu 28 sierpnia 2020 r. Spółka zawarła z Bankiem Pekao S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytową na podstawie, której Bank udzielił Spółce kredytu w rachunku bieżącym w wysokości 23.800.000 zł, z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności Spółki. Ostateczny termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 30 lipca 2022 r.

Zawarcie aneksu do umowy kredytowej

W dniu 23 października 2020 r. J.W. Construction Spółka z o.o., podmiot zależny Emitenta, zawarła aneks z Bankiem PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie do umowy o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 7.000.000 zł. Na mocy aneksu, tak jak w poprzednich okresach umowa została odnowiona, przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 24 października 2022 r.

W dniu 23 października 2020 r. Spółka zawarła aneks z Bankiem PKO BP S.A. z siedzibą w Warszawie do umowy o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 15.000.000 zł. Wprowadzone zmiany: objęto umowę limitem wielocelowym, podwyższono kwotę kredytu o 10.100.000 zł, przedłużono okres obowiązywania Umowy do 24 miesięcy. Limit kredytowy udzielony został do 24 października 2022 r.

W dniu 9 listopada 2020 r. spółka pod firmą Hanza Invest S.A., podmiot zależny Emitenta, zawarła aneks do umowy o kredyt inwestycyjny na współfinansowanie inwestycji Hanza Tower w Szczecinie. Na mocy którego przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu o 3 miesiące. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 30.06.2021 r.

Wykup obligacji

W dniu 16 listopada 2020 r. Spółka dokonała częściowego, zgodnego z warunkami emisji obligacji, wykupu 15 % pierwotnej wartości nominalnej obligacji serii JWC10522, oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 02 listopada 2017 r. z terminem zapadalności 16 maja 2022 r. w łącznej liczbie 94.000, w początkowej wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja i łącznej wartości emisyjnej 94.000.000 zł. Po wykupie wartość każdej z obligacji jest równa 300 zł, a łączna wartość to 28.200.000 zł.

Wyplata odsetek

W dniu 16 listopada 2020 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126.

Wpis hipotek stanowiących zabezpieczenie obligacji - Obligacje oznaczone kodem ISIN PLJWC0000118 oraz Obligacje oznaczone kodem ISIN PLJWC0000126

W dniu 2 listopada 2020 r. nastąpił wpis hipoteki umownej łącznej w wysokości 34.650.000,00 zł oraz hipoteki umownej łącznej w wysokości 63.450.000,00 zł do ksiąg wieczystych nieruchomości stanowiących przedmiot zabezpieczenia. Ww. hipoteki obciążają następujące nieruchomości Spółki:

- 1) Stanowiące odrębną własność samodzielne lokale w budynku położonym w Krakowie przy ul. Dietla 19,21, ul. Wielopole 86, 88, 90, dla których to lokali prowadzone są nw. księgi wieczyste:

KR1P/00568567/6, KR1P/00568568/3, KR1P/00568569/0, KR1P/00568570/0, KR1P/00568571/7,  
KR1P/00568581/0, KR1P/00568582/7, KR1P/00568583/4, KR1P/00568584/1, KR1P/00568585/8,  
KR1P/00568586/5, KR1P/00568587/2, KR1P/00568588/9, KR1P/00568589/6, KR1P/00568590/6,  
KR1P/00568591/3, KR1P/00568592/0, KR1P/00568593/7, KR1P/00568594/4, KR1P/00568595/1,  
KR1P/00568596/8, KR1P/00568597/5, KR1P/00574796/5, KR1P/00574797/2, KR1P/00574798/9,  
KR1P/00574799/6, KR1P/00574800/7, KR1P/00574803/8, KR1P/00574805/2, KR1P/00574807/6,  
KR1P/00574808/3, KR1P/00574809/0, KR1P/00574810/0,

- 2) Niezabudowaną nieruchomość położoną w Warszawie, przy ul. Rtm. W. Pileckiego 59, dla której prowadzona jest księga wieczysta WA2M/00110066/5,

- 3) Niezabudowaną nieruchomość położoną w Warszawie przy ul. Lewandów, dla której prowadzona jest księga wieczysta WA3M/00506268/1.

#### Uzyskanie pozwolenia na budowę

W dniu 27 lipca 2020 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi w miejscowości Zawada gmina Myślenice koło Krakowa. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 2 października 2020 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnym - Etap I, na 110 lokali przy ulicy Kościuszki w Chorzowie. Pozwolenie jest prawomocne.

#### Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie

W III kwartale br. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie dla 20 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w ramach zespołu budynków szeregowych - „Alicja Etap E” położonych w Kręczki Kaputy, gm. Ożarów Mazowiecki, Pozwolenia są prawomocne.

W dniu 20 sierpnia 2020 r. Spółka uzyskała dla zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych Lewandów IV - osiedle "Wrzosowa Aleja" przy ul. Kartograficznej w Warszawie zaświadczenie uprawniające do użytkowania obiektu.

#### Aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości oraz warunkowa umowa sprzedaży.

Spółka zawarła następujące aneksy do umów z dnia 2 czerwca 2020 roku przedwstępnej umowy sprzedaży oraz przedwstępnej umowy do warunkowej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Szczecinie w rejonie ulicy Franciszka Ksawerego Druckiego- Lubeckiego („Umowa”) stanowiących działki: oznaczone numerami: 10/1, 11/1, 12/1 z obręb 101, nr 10 z obręb 19, nr 11 z obręb 326201\_1.3019 i nr 9/2 z obręb 97 („Nieruchomość 1”) oraz oznaczone numerami: 8/5, 8/6 i 8/7 z obręb 3019 („Nieruchomość 2”):

- aneks z dnia 3 września 2020 roku, w ramach którego:

- 1) Kupujący w związku z uprzednim przeprowadzeniem badania stanu prawnego oraz faktycznego obu Nieruchomości zrezygnował z jednego z warunków zawarcia umów przyrzeczonych, tj. warunku pozytywnego wyniku ww. badania
- 2) Strony dokonały zmiany terminów zawarcia umowy sprzedaży oraz umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego w wykonaniu umowy warunkowej

- aneks z dnia 30 października 2020 roku, w ramach którego:

- 1) Strony dokonały zmiany łącznej ceny sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości z kwoty 27.839.490,00 zł netto na kwotę 28.339.490,00 zł netto
- 2) Strony wprowadziły do umowy przedwstępnej sprzedaży Nieruchomości 1 zobowiązanie Kupującego do zapłaty na rzecz Sprzedającego zadatku w kwocie 5.667.898,00 zł brutto, w dniu zawarcia umowy warunkowej sprzedaży
- 3) Termin zawarcia umowy sprzedaży i umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego w wykonaniu umowy warunkowej został ustalony na dzień nie późniejszy niż 15 grudnia 2020 roku

W dniu 30 października 2020 roku została zawarta warunkowa umowa sprzedaży Nieruchomości 1. Kupujący zapłacił na rzecz Spółki kwota 5.667.898 zł brutto tytułem zadatku.

#### Rozwiązanie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości

W dniu 1 września 2020 r. rozwiązała się umowa zawarta w dniu 30 lipca 2020 r. dotycząca sprzedaży przez Spółkę działki numer 16/1 położonej w Warszawie przy ul. Antoniewskiej 10 z powodu niespełnienia warunku umowy, kupujący nie dokonał wpłaty 10 % ceny sprzedaży działki. Cena sprzedaży ustalona była na kwotę 17.000.000 zł a termin zawarcia umowy ostatecznej wyznaczony był na dzień 30 listopada 2020 r.

#### Zmiana istotnej umowy zawartej między podmiotami zależnymi

W dniu 7 sierpnia 2020 r. został zawarty aneks do umowy z dnia 28 lutego 2017 roku zawartej, pomiędzy podmiotami zależnymi od Spółki: spółką pod firmą Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach, jako Inwestorem („Inwestor”), a spółką pod firmą J.W. Construction Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach jako Generalnym Wykonawcą

(„Wykonawca”). Przedmiotem umowy jest budowa przez Wykonawcę budynku mieszkaniowo – usługowego w Szczecinie przy al. Wyzwolenia ul. Odzieżowej p.n. „Hanza Tower”, o zawarciu której Spółka informowała raportem bieżącym nr 9/2017 z dnia 28 lutego 2017 r., a o zmianie raportami nr 34/2018 z dnia 14 listopada 2018 r. oraz 11/2019 z dnia 12 kwietnia 2019 r. Aneksami zostały zmienione o 4 miesiące terminy: zakończenia prac, który został ustalony na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie, który został ustalony na dzień 31 stycznia 2021 r.

## 9. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

### Ryzyko związane ze stanem epidemii Covid-19

W okresie I półrocza 2020r. wystąpił dodatkowy czynnik ryzyka związany z pojawieniem się wirusa Covid-19. Czynnik ten ma bezpośrednie przełożenie również na większość wymienionych poniżej obszarów identyfikowanego ryzyka, jako konsekwencje wprowadzanych ograniczeń życia społecznego i gospodarczego.

Spółka monitoruje istotne dla działalności spółki obszary zagrożone oddziaływaniem stanu epidemii. Na dzień dzisiejszy, za najważniejsze Spółka uznaje: możliwe opóźnienia w procesie budowlanym wynikające z absencji kadry budowlanej, możliwe opóźnienia dostaw materiałów, opóźnienia w działaniach organów administracji publicznej w zakresie wydawania decyzji w procesach administracyjnych, powstrzymanie się przez potencjalnych nabywców lokali przed bezpośrednim kontaktem osobistym celem nabycia lokalu. W celu ograniczenia tego ostatniego ryzyka Spółka podjęła intensywne działania, aby jak największą część obsługi sprzedaży można było przeprowadzić za pośrednictwem elektronicznych środków bezpośredniego kontaktu, a tym samym zachęcić potencjalnych nabywców. Jednocześnie w ramach działań profilaktycznych Spółka podjęła działania zmierzające do ograniczenia możliwości zakażenia pracowników COVID-19, polegające na: zwiększeniu odległości między stanowiskami pracy w biurach, wyposażeniu pracowników w środki dezynfekcji stanowisk pracy i rąk, rękawiczki i maski ochronne. Podjęto decyzję o ograniczeniu dostępu osób z zewnątrz do biur Spółki, a także wprowadzeniu, w większym zakresie, zdalnego kontaktu z podmiotami zewnętrznymi.

Sytuacja z wirusem Covid-19, wpływa również na działalność prowadzoną w zakresie usług hotelowych. Hotele nie prowadziły działalności w okresie od połowy marca do końca maja 2020r., ponownie zawiesiły działalność po 7 listopada br., po decyzji władz o zakazie podróży prywatnych (zakaz obowiązujący do 29 listopada br.).

W związku z faktem, iż nie wiadomo w jakiej perspektywie czasu:

- działalność hotelarska będzie poddawana ograniczeniom decyzjami władz
- jaki będzie wpływ sytuacji gospodarczej na zachowanie indywidualnych klientów w zakresie wyjazdów turystycznych,
- jaką politykę przyjmą podmioty gospodarcze w zakresie organizacji zdarzeń biznesowych należy wskazać na ryzyko ponoszenia kosztów utrzymania hoteli. Jednocześnie hotele wciąż zachowują pełną zdolność do sprawnego podjęcia działalności operacyjnej w przypadku złagodzenia obostrzeń.

### 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 30 czerwca 2020, 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.

#### Na dzień 30 czerwca 2020

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto w tys. zł
PLN	1%	-2 811
PLN	-1%	2 811

### Ryzyko walutowe

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

### **Ryzyko kredytowe**

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

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

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe wynosi 12 872 tys. zł na dzień bilansowy i zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych spółek.

Ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi uznaje się za nieistotne, ponieważ Grupa zawiera transakcje z instytucjami o ugruntowanej pozycji finansowej.

### **Ryzyko związane z płynnością**

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

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

Ryzyko płynności finansowej dywersyfikowane jest poprzez:

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

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

### **Ryzyko złamania kowenantów i wypowiedzenia umów finansowania**

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

### **Ryzyka wynikające z przepisów Ustawy Deweloperskiej**

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

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

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

### **Ryzyko legislacyjne:**

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

### **Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi**

Podstawą działalności deweloperskiej są decyzje administracyjne wymagane w związku z obecnie prowadzonymi lub przyszłymi projektami. Nieuzyskanie zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub też nieuzyskanie ich w terminie może negatywnie wpływać na zdolność rozpoczęcia, prowadzenia lub zakończenia obecnych oraz nowych projektów



deweloperskich przez Spółkę. Wszystkie te czynniki mogą tym samym mieć wpływ na przepływy finansowe i całą prowadzoną działalność.

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

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

#### **Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną**

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

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

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

#### **Ryzyko związane z koniunkturą w branży hotelarskiej**

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

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

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

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

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

#### **Ryzyko związane z harmonogramem realizacji projektów deweloperskich**

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

- ✓ odsunięciem w czasie pozyskania części środków klientów finansujących budowę zdeponowanych na rachunku powierniczym, ,
- ✓ wzrostem kosztów operacyjnych związanych, a nawet koniecznością zapłaty kar umownych lub odszkodowań,
- ✓ wzrostem kosztów finansowych wynikających z dłuższego zaangażowania kapitału zewnętrznego w projekt.

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

#### **Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich**

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

#### **Ryzyko wynikające z odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawców**

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

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

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

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

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

### **10. Opis zmian w strukturze jednostki gospodarczej w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału restrukturyzacji i zaniechania działalności.**

W okresie sprawozdawczym w składzie Grupy Kapitałowej Emitenta nie doszło do zmian.

W dniu 19 maja 2020 r. Spółka sprzedała 100 % udziałów posiadanych w spółce pod firmą Wielopole19/21 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach.

### **11. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości realizacji wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie półrocznym w stosunku do wyników prognozowanych**

Zarząd J.W. Construction Holding S.A. nie publikuje prognoz finansowych zarówno dla Spółki jak i Grupy Kapitałowej.

**12. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu kwartalnego wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.**

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 17.771.888,60 zł i dzieli się na 88.859.443 akcji zwykłych na okaziciela serii A i B oraz C o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, z których każda upoważnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Stan na dzień 27.08.2020 r. (termin przekazania raportu za I półrocze 2020 r.)

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

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

Podmiot

W okresie od dnia 28 maja 2020 r. (dzień przekazania ostatniego raportu okresowego, którym był raport za I kwartał 2020 roku) do dnia przekazania niniejszego raportu nie zaszły żadne zmiany w znacznych pakietach akcji Emitenta posiadanych bezpośrednio przez znacznych akcjonariuszy, w dniu 23 lipca 2020 r. Wielopole 19/21 Sp. z o.o. podmiot pośrednio zależny od Pana Wojciechowskiego, nabył 677.000 sztuk akcji stanowiących 0,76 % udział w kapitale zakładowym, upoważniających do 677.000 głosów na walnym zgromadzeniu stanowiących 0,76 % udział w ogólnej liczbie głosów.

**13. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na określony dzień, odrębnie dla każdej z osób**

Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta przez osoby zasiadające w organach spółki:

Stan na dzień 27.08.2020 r.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji
Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	28.594.963

**14. Istotne sprawy sądowe**

Na dzień 30 czerwca 2020 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.

**15. Informacja o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe**

Informacje na temat transakcji z podmiotami powiązаныmi zostały zawarte w sprawozdaniu finansowym w Nocie 30 „Transakcje z podmiotami powiązаныmi”.

**16. Informacja o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń, kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca**

Nie wystąpiły

**17. Opis czynników i zdarzeń w szczególności o nietypowym charakterze mających istotny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.**

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły czynniki o charakterze nietypowym mogące mieć znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2020 roku.

---

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 19 listopada 2020 r.