

**SPRAWOZDANIE**  
**RADY NADZORCZEJ**  
**J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A.**  
**Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2020**

**WRAZ Z OCENĄ SYTUACJI SPÓŁKI Z UWZGLĘDNIENIEM OCENY SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, OCENY SPOSOBU WYPEŁNIANIA PRZEZ SPÓŁKĘ OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH DOTYCZĄCYCH STOSOWANIA ZASAD ŁADU KOROPORACYJNEGO ORAZ OCENĄ RACJONALNOŚCI PROWADZONEJ PRZEZ SPÓŁKĘ POLITYKI W ZAKRESIE DZIAŁANOŚCI SPONSORINGOWEJ, CHARYTATYWNEJ ORAZ INNEJ O ZBLIŻONYM CHARAKTERZE.**

## I. Uwarunkowania rynkowe

Dla deweloperów działających na rynku pierwotnym w 2020 roku trudniejsze było uruchomienie nowych inwestycji niż znalezienie nabywców na szybko wyprzedające się już wybudowane mieszkania. Pandemia spowolniła pracę urzędów, co przekładało się na mniejszą liczbę uzyskanych pozwoleń na budowę i problemy z poszerzeniem oferty. Do najgwałtowniejszych zawirowań spowodowanych pandemią COVID-19 doszło w pierwszym i drugim kwartale. Według danych GUS, w okresie styczeń-kwiecień 2020, deweloperzy rozpoczęli budowę o 15,2 proc. mniej mieszkań niż przed rokiem, do eksploatacji przekazali o 0,3 proc. mniej lokali, i o 3,2 proc. mniej uzyskali pozwoleń na budowę. Aby dostosować się do wymogów sanitarnych musieli wprowadzić nowy model obsługi klientów i sprzedaży oraz całkowicie przeorganizować prowadzenie budów. Wobec zachwiania się popytu w drugim kwartale 2020 r., niepewności co do dalszego rozwoju rynku i niekorzystnych prognoz, deweloperzy zdecydowali się na kilkuprocentowe obniżenie cen mieszkań. Kolejny kwartał nie przyniósł jednak potwierdzenia obaw i dalszych obniżek, a przeciwnie, pojawiły się ponownie kilkuprocentowe wzrosty; w Warszawie sięgające nawet 8 proc.

Opanowanie trudnej sytuacji w branży deweloperskiej świadczy o wysokim poziomie jej stabilności. Osiągnięte w ciągu całego minionego roku wyniki budownictwa mieszkaniowego prezentowały się bardzo dobrze. Według danych GUS, pomimo kryzysu wywołanego pandemią, liczba oddanych mieszkań była nawet wyższa niż w 2019 roku, o 9,4 proc., liczba uzyskanych pozwoleń na budowę wyższa o 2,5 proc. w relacji do 2019 roku; z uwagi na przeszkody administracyjno-prawne, niższa o 8,3 proc. była liczba rozpoczętych budów. Należy przy tym podkreślić, że rekordowy wzrost (o 93,8 proc. grudzień 2020/grudzień 2019), liczby pozwoleń nastąpił dopiero w ostatnim miesiącu roku, co oznacza, że spowolnienie inwestycji nie powinno przełożyć się na aktywność deweloperów w następnych latach. Nie ulega jednak wątpliwości, że rok 2021 będzie rokiem kolejnych wyzwań. Pandemia nie tylko spowolniła pracę urzędów, ale zachwiała także produkcją materiałów niezbędnych do prowadzenia inwestycji i przerwała niektóre łańcuchy dostaw. Koszty wykonawstwa prac budowlanych, w drugim kwartale 2021 roku, rosły w tempie niespotykanym od co najmniej dekady. Rosnące ceny materiałów wywierają presję na marże deweloperów, a to jest kolejny czynnik, obok drogich gruntów, który może wpłynąć na nierównowagę pomiędzy popytem a popytem. Kolejne czynniki, które mogą spowodować wzrost ceny mieszkań to rosnące wynagrodzenia i ceny usług podwykonawców. Zarazem dane o wielkości sprzedaży w I kwartale 2021, na sześciu największych rynkach mieszkaniowych w kraju, wskazują, że popyt nadal, znacząco, przewyższa podaż. Wciąż nie brakuje nabywców poszukujących mieszkań w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, jak też tych, którzy zakup mieszkania traktują jako zabezpieczenie oszczędności przed utratą wartości i osób nastawionych na uzyskanie korzyści z przewidywanego wzrostu cen.

Analizując działania Zarządu, w kontekście uwarunkowań rynkowych, Rada Nadzorcza ma świadomość, iż źródłem dobrej kondycji J.W. Construction Holding S.A., podobnie jak innych deweloperów, był dobry rok 2019 i wcześniejsze lata dobrej koniunktury. Jednak w przypadku Spółki to także wykorzystanie jej atutów i potencjału – ponad 28 lat doświadczenia w zakresie operowania w obszarze powierzchni mieszkaniowych i komercyjnych, zarówno w czasie dobrej, jak i złej koniunktury; dywersyfikacji działalności, zarówno geograficznej, jak też rynkowej; posiadanych gruntów oraz umiejętnego dostosowania oferty do potrzeb klientów. Pozwoliło to Spółce na wyjście obronną ręką z kryzysu wywołanego pandemią. Należy podkreślić, że było to możliwe w szczególności dzięki obranym przez Zarząd Spółki

działaniom mającym na celu przygotowanie się do ewentualnego spowolnienia na rynku. Spółka przygotowała się finansowo, pozyskując asekuracyjnie kredyty obrotowe tak, by płynność gotówkowa była zabezpieczona przed wszelkimi ryzykami. Dzięki dobrej płynności finansowej, i stosunkowo niskiemu zadłużeniu, Spółka mogła dokonać przedterminowej spłaty, już w marcu 2021 r., za kwotę 42,75 mln zł, obligacji wyemitowanych w 2017 roku na łączną sumę 164 mln zł.

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła starania Spółki o jak najszybsze wprowadzenie do oferty nowych inwestycji deweloperskich, co zaowocowało pozyskaniem, na początku 2021 r. nowych pozwoleń na budowę w Gdańsku, Chorzowie, Łodzi i Zawadzie.

W 2020 roku posiadana przez Spółkę umiejętność rozpoznania preferencji nabywców i kierunków rozwoju rynku mieszkaniowego zaowocowała dopasowaniem oferty do popytu inwestycyjnego. Pomimo pandemii i globalnego lockdownu inwestycje w nieruchomości w Polsce osiągnęły w 2020 roku rekordowe wyniki, zbliżone do tych z lat poprzednich. Poważny kryzys gospodarczy, a zarazem niskie stopy procentowe, po raz kolejny upewniły potencjalnych inwestorów, że lokowanie kapitału w nieruchomościach jest ciągle najpewniejszym sposobem na zabezpieczenie się przed zawirowaniami rynku i inflacją. Ponadto, w przypadku kupna nieruchomości inwestycyjnych, nabywcy mają prawo do odliczenia podatku VAT. Dzięki przygotowaniu odpowiedniej puli mieszkań i apartamentów inwestycyjnych o mniejszych metrażach, m. in. w inwestycjach Bliska Wola Tower w Warszawie, Hanza Tower w Szczecinie, Osiedle Tysiąclecie w Katowicach, Spółka mogła z powodzeniem zaspokoić popyt klientów mających nadwyżki finansowe.

W związku z wywołanym pandemią większym zainteresowaniem kupnem domów poza miastem idealnie trafiona okazała się podjęta przez Zarząd decyzja o dywersyfikacji oferty, której efektem było uruchomienie w 2019 roku produkcji elementów drewnianych przy użyciu w pełni zautomatyzowanej, sterowanej komputerowo linii w Fabryce w Tłuszczu. Własna produkcja prefabrykatów pozwala na obniżenie kosztów i skraca okres realizacji projektów deweloperskich. Zarazem sprzedaż gotowych domów w technologii drewnianej, charakteryzujących się wysoką energooszczędnością, wpisuje się w koncepcję energooszczędnego budownictwa, która od początku 2021 roku jest już nie tylko trendem światowym, ale też normą wymaganą ustawowo w naszym kraju.

O ile działalność na rynku deweloperskim przyniosła Spółce spodziewane zyski, to wywołana pandemią zapaść na rynku hotelarskim przyczyniła się do tego, że wpływy z tego obszaru były bardzo mocno ograniczone. Spółka mogła otworzyć hotele dopiero w czerwcu 2020 roku, ale jedynie na krótko, i pomimo wysokiego obłożenia nie był to okres wystarczająco długi by pokryć powstałe straty. Ponadto hotele nie mogły wznowić działalności eventowej, co uniemożliwiło im uzyskanie przychodów w planowanej skali. Pomimo utrzymania części rezerwacji, zmian i przesunięć w harmonogramie eventów, przychody z usług hotelarskich są trudne do oszacowania w 2021 roku. Nie ulega jednak wątpliwości, że po ustaniu pandemii staną się istotnym elementem stabilizującym przychody J.W. Construction Holding S.A.

Działając w szczególności na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych oraz hotelarskim Spółka, uzależniona jest od otoczenia makroekonomicznego i takich czynników jak:

- odbudowanie akcji kredytowej po spowolnieniu w drugim i trzecim kwartale 2020 r. – stopniowy wzrost liczby i wolumenu udzielonych kredytów mieszkaniowych; stopniowe ograniczanie restrykcji oraz wymagań banków co do uzyskania przez klientów kredytu hipotecznego;
- obawy potencjalnych klientów związane z niepewnością co do utrzymania zatrudnienia w przyszłości, obniżenia wynagrodzeń i utrzymania zdolności kredytowej;

- ryzyko znacznego wzrostu cen materiałów budowlanych i wykonawstwa inwestycji budowlanych;
- ryzyko nieterminowej realizacji inwestycji z uwagi na braki kadrowe na budowach;
- ryzyko rosnących wynagrodzeń pracowników budowlanych oraz cen usług podwykonawców;
- zmiany zachodzące na rynku, przede wszystkim w zakresie programów rządowych związanych z rynkiem nieruchomości;
- ryzyko podniesienia stóp procentowych;
- ryzyko ograniczenia popytu inwestycyjnego i wstrzymanie popytu spekulacyjnego.
- ryzyko związane z nowymi wymogami budowlanymi i energetycznymi oraz nowymi podatkami (Deweloperski Fundusz Gwarancyjny), które mogą spowodować wyższe koszty realizacji inwestycji;
- ryzyko długotrwałego załamania wynajmu krótkoterminowego i spadku popytu na wynajem długoterminowy z uwagi na dużą skalę zdalnej pracy i nauki;
- ryzyko dalszego ograniczania ruchu turystycznego;
- niepewność dalszego przebiegu pandemii i tempa szczepień przeciw COVID-19.

## II. Perspektywy rozwoju Spółki

Rada Nadzorcza pozytywnie odnosi się do strategii i planów przedstawianych przez Zarząd, przede wszystkim w zakresie kontynuacji zabudowy istniejącego banku ziemi oraz uruchamiania, w miarę odmrażania gospodarki, nowych projektów w celu utrzymania stabilnych przychodów.

Rada Nadzorcza za zasadne uznaje także działania mające na celu utrzymanie dywersyfikacji geograficznej, przy dominującej pozycji rynku warszawskiego. Spółka prowadzi ekspansję na różne obszary Polski – trwają przygotowania do uruchamiania kolejnych projektów w Gdańsku, Poznaniu, Krakowie, Łodzi i Szczecinie.

Dodatkowo, pomimo nastawienia głównie na działalność deweloperską, Rada Nadzorcza popiera kontynuowanie, rozpoczętej w poprzednich latach, strategii dywersyfikacji swoich przychodów poprzez udział w innych segmentach rynku takich jak: hotelowy i komercyjny. Działania realizowane w skali ogólnopolskiej wykorzystują posiadany potencjał Grupy JWCH.

W najbliższych okresach decydująca będzie kontynuacja prac związanych z przygotowaniem dokumentacji projektowej i pozyskiwaniem pozwoleń na budowę projektów deweloperskich: mieszkaniowych oraz komercyjnych tak, aby utrzymać ofertę na najwyższym poziomie. Bez nowych projektów nie będzie możliwa stabilna perspektywa rozwoju Spółki. Stąd bardzo ważnym elementem będzie pozyskiwanie źródeł finansowania, w tym bankowego, w stopniu co najmniej takim, jak w ostatnich latach, gdyż wpływy ze sprzedaży mogą być rozłożone w dłuższej perspektywie czasu. Nakłada to na Spółkę obowiązek bardzo sprawnego komunikowania się z rynkiem, również finansowym, poprzez informowanie nie tylko o nowych przedsięwzięciach, ale również publikację wyników finansowych, przewag i czynników ryzyka – niezależnie od rozwoju sytuacji w zakresie notowania na giełdzie lub nie, i wynikających stąd obowiązków informacyjnych.

Rada Nadzorcza dostrzega potencjał Spółki wynikający z posiadanego banku ziemi, który umożliwi w krótkim czasie uruchomienie projektów deweloperskich na ponad 4600 lokali, a także budowę obiektów magazynowo–komercyjnych o łącznej powierzchni ponad 327 tysięcy metrów kwadratowych. Bank ziemi pozwala na dywersyfikację geograficzną prowadzonych

inwestycji, gdyż Spółka posiada działki m.in. w: Warszawie, Szczecinie, Chorzowie, Łodzi, okolicach Poznania i Krakowa. Z jednej strony bank ziemi, który posiada Spółka, pozwala na kilka lat produkcji, z drugiej, działalność hotelarska, będąca obciążeniem w okresie pandemii, stanie się, po jej ustaniu, istotnym elementem stabilizującym przychody.

### **III. Skład, osoby i organizacja Rady Nadzorczej J.W. Construction Holding S.A.**

Rada Nadzorcza J.W. Construction Holding S.A. („Spółka”) działa w oparciu o przepisy prawa określone w ustawie z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2000 Nr 94. poz. 1037 z późn. zm.), Statutu Spółki, Regulaminu Rady Nadzorczej uchwalonego Uchwałą nr 7 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 16 lutego 2007 r. oraz w dokumencie przyjętym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” („Dobre Praktyki”).

Rada Nadzorcza Spółki składa się z 5 /pięciu/ do 9 /dziewięciu/ członków, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Liczbę członków Rady Nadzorczej określa uchwała Walnego Zgromadzenia. Możliwa jest zmiana liczby członków Rady Nadzorczej w trakcie trwania kadencji.

Rada Nadzorcza powoływana jest przez Akcjonariuszy Spółki na Walnym Zgromadzeniu, przy czym Akcjonariuszowi posiadającemu więcej niż 50% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy członków Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku nieparzystej liczby członków Rady Nadzorczej, akcjonariuszowi, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania odpowiednio: trzech członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej pięcioosobowej), czterech członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej siedmioosobowej) oraz pięciu członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej dziewięcioosobowej). Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Rady Nadzorczej, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Pozostałych członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie.

Opisane wyżej uprawnienie osobiste przysługuje Pana Józefowi Kazimierzowi Wojciechowskiemu.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. skład Rady Nadzorczej Spółki obejmował:

Przewodniczącego Rady Nadzorczej Józefa Wojciechowskiego – osoby wskazanej przez uprawnionego akcjonariusza;  
Członka Rady Nadzorczej Małgorzatę Szwarz - Sroka – Członka Rady Nadzorczej powołanego przez Walne Zgromadzenie;  
Członka Rady Nadzorczej Irminę Łopuszyńską – osobę wskazaną przez uprawnionego akcjonariusza;  
Członka Rady Nadzorczej Ryszarda Matkowskiego – Członka Rady Nadzorczej powołanego przez Walne Zgromadzenie;  
Członka Rady Nadzorczej Kazimierza Krupy - – Członka Rady Nadzorczej powołanego przez Walne Zgromadzenie;  
Członka Rady Nadzorczej Barbarę Czyż – osobę wskazaną przez uprawnionego akcjonariusza.

W roku 2020 została odnowiona kadencja Rady Nadzorczej.

W dniu 21 lipca 2020 r. Spółka otrzymała oświadczenie uprawnionego akcjonariusza o powołaniu Pana Józefa Wojciechowskiego jako Przewodniczącego Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.

W dniu 21 lipca 2020 r. Spółka otrzymała oświadczenie uprawnionego akcjonariusza o powołaniu Pani Barbary Czyż jako członka Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.

W dniu 21 lipca 2020 r. Spółka otrzymała oświadczenie uprawnionego akcjonariusza o powołaniu Pani Irminy Łopuszyńskiej jako członka Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.

W dniu 21 lipca 2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Pana Ryszarda Matkowskiego jako członka Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.

W dniu 21 lipca 2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Pana Marka Maruszyńskiego jako członka Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.

W dniu 21 lipca 2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało Panią Małgorzatę Szwarz-Sroka jako członka Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.

W okresie sprawozdawczym w składzie Rady Nadzorczej zaszły następujące zmiany:

W dniu 3 listopada 2020 r. Pan Marek Maruszyński został odwołany z Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 3 listopada 2020 r. Pan Kazimierz Krupa został powołany do Rady Nadzorczej Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania skład Rady Nadzorczej jest następujący :

Przewodniczącego Rady Nadzorczej Józefa Wojciechowskiego – osoby wskazanej przez uprawnionego akcjonariusza;

Członka Rady Nadzorczej Małgorzatę Szwarz - Sroka – Członka Rady Nadzorczej powołanego przez Walne Zgromadzenie;

Członka Rady Nadzorczej Irminę Łopuszyńską – osobę wskazaną przez uprawnionego akcjonariusza;

Członka Rady Nadzorczej Ryszarda Matkowskiego – Członka Rady Nadzorczej powołanego przez Walne Zgromadzenie;

Członka Rady Nadzorczej Kazimierza Krupy - – Członka Rady Nadzorczej powołanego przez Walne Zgromadzenie;

Członka Rady Nadzorczej Barbarę Czyż – osobę wskazaną przez uprawnionego akcjonariusza.

W okresie sprawozdawczym w ramach Rady Nadzorczej działał Komitet Audytu w składzie następującym:

Ryszard Matkowski – Przewodniczący Komitetu Audytu

Irmina Łopuszyńska – Członek Komitetu Audytu.

Marek Maruszyński – Członek (Niezależny) Komitetu Audytu – do dnia 3 listopada 2020 r.

Kazimierz Krupa – Członek (niezależny) Komitetu Audytu – od dnia 5 listopada 2020 r.

Komitet Audytu we wskazanym składzie spełnia wymagania określone w art. 129 ust. 1, 3, 5 i 6 Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 poz. 1089).

W związku z odnowieniem kadencji Rady Nadzorczej skład osobowy Komitet Audytu został ponownie ustanowiony w dniu 21 lipca 2020 r.

W okresie sprawozdawczym w składzie Komitetu Audytu zaszły następujące zmiany:

W związku z odwołaniem ze składu Rady Nadzorczej w dniu 3 listopada 2020 r. wygasło członkostwo w składzie Komitetu Audytu Pana Marka Maruszyńskiego.

W dniu 5 listopada 2020 r. został uzupełniony skład Komitetu Audytu poprzez powołanie do niego Pana Kazimierza Krupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania skład Komitet Audytu jest następujący:

Ryszard Matkowski – Przewodniczący Komitetu Audytu

Kazimierz Krupa – Członek Komitetu Audytu

Irmína Łopuszyńska – Członek Komitetu Audytu.

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:

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

2/ wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę istotnej umowy, której wartość przewyższa kwotę 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych, a w przypadku 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,

3/ 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 taki zasiada w składzie Rady i jeżeli którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej, przy czym w sprawach wskazanych w pkt.1/ i 2/ powyżej uchwała może także upoważniać Przewodniczącego Rady Nadzorczej do wyrażenia zgody na warunkach i zasadach w niej określonych.

Uchwały Rady Nadzorczej mogą zostać podjęte również w trybie pisemnym oraz w trybie telekonferencji, z wyłączeniem uchwał, o których mowa w art. 388 § 4 k.s.h. Projekty uchwał podejmowanych w trybie pisemnym lub w trybie telekonferencji są przedkładane członkom Rady Nadzorczej przez jej Przewodniczącego. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Szczegółowe zasady działania Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

W ramach Rady Nadzorczej mogą zostać utworzone komitety w tym komitet audytu i komitet wynagrodzeń.

#### **IV. Działalność Rady Nadzorczej**

W roku 2020 Rada Nadzorcza pracowała w pełnym składzie podejmując uchwały niezbędne do prawidłowego funkcjonowania Spółki oraz prowadziła stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich obszarach jej działania, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, Statutu Spółki i Regulaminu Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w sprawach wymaganych przez bezwzględnie wymagane przepisy prawa jak i Statut Spółki :

- opiniowanie projektów uchwał wnoszonych na Walne Zgromadzenie;
- wynagrodzenia członków Zarządu;

- ocenie sprawozdań Spółki;
- ustalenia liczby członków Zarządu;
- powołania Członka Zarządu Spółki na kolejną kadencję;
- wyboru członków Komitetu Audytu.

Przez cały rok 2020 członkowie Rady Nadzorczej pozostawali w bliskim, bezpośrednim i stałym kontakcie z Zarządem Spółki jak i kadrami kierowniczą, przeprowadzając bieżące konsultacje nad różnymi aspektami działalności i rozwoju Spółki.

W składzie Rady Nadzorczej znajdowały się osoby posiadające odpowiednią wiedzę jak i doświadczenie zawodowe, obejmujące rachunkowość, finanse, zarządzanie oraz osoby posiadające znaczną wiedzę o otoczeniu, w którym działa Spółka jak i o samej Spółce.

Rada Nadzorcza wyraża przekonanie, iż z powierzonych jej obowiązków wywiązała się w roku 2020 należycie i prawidłowo, a w związku z tym działalność Spółki była kompleksowo i kompetentnie nadzorowana zarówno podczas oficjalnych spotkań jak i także poprzez inne, bezpośrednie kontakty Członków Rady Nadzorczej z przedstawicielami Zarządu jak i szczebla kierowniczego Spółki.

**V. Wnioski Rady Nadzorczej z oceny: jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2020 i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2020 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za rok obrotowy 2020 i sprawozdania Zarządu Jednostki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej Spółki w roku obrotowym 2020.**

Rada Nadzorcza Spółki działając na podstawie art. 382 §3 Kodeksu spółek handlowych dokonała oceny następujących sprawozdań w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym:

- I) Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2019, w skład którego wchodzi:
  - a) Sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2020 r., które po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 1.669.197.969,09 zł (słownie: jeden miliard sześćset sześćdziesiąt dziewięć milionów sto dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt dziewięć 09/100 złotych);
  - b) Rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 31 grudnia 2020 r. wykazujący stratę netto w kwocie 10.375.107,72 zł (słownie: dziesięć milionów trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sto siedem 72/100 złotych);
  - c) Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 31 grudnia 2020 r. wykazujące całkowity dochód w kwocie -10.375.107,72 zł (słownie: minus dziesięć milionów trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sto siedem 72/100 złotych);
  - d) Sprawozdanie z przepływów pieniężnych, które wykazuje zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 31 grudnia 2020 r. o kwotę 106.159.165,37 zł (słownie: sto sześć milionów sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto sześćdziesiąt pięć 37/100 złotych);



- e) Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 31 grudnia 2020 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 10.457.387,11 zł (słownie: dziesięć milionów czterysta pięćdziesiąt siedem tysięcy trzysta osiemdziesiąt siedem 11/100 złotych);
  - f) Dodatkowe informacje i objaśnienia za 2020 rok.
- II) Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2020.
- III) Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za rok obrotowy 2020, w skład którego wchodzi:
- a. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2020 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 1.962.142.049,66 zł (słownie: jeden miliard dziewięćset sześćdziesiąt dwa miliony sto czterdzieści dwa tysiące czterdzieści dziewięć 66/100 złotych);
  - b. Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 31 grudnia 2020 r. wykazujący stratę netto w kwocie 12.137.181,96 zł (słownie: dwanaście milionów sto trzydzieści siedem tysięcy sto osiemdziesiąt jeden 96/100 złotych);
  - c. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 31 grudnia 2020 r. wykazujące całkowity dochód w kwocie – 10.517.998,52 zł (słownie: minus dziesięć milionów pięćset siedemnaście tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt osiem 52/100 złotych);
  - d. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, który wykazuje zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 31 grudnia 2020 r. o kwotę 101.897.122,95 zł (słownie: sto jeden milionów osiemset dziewięćdziesiąt siedem sto dwadzieścia dwa 95/100 złotych);
  - e. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 31 grudnia 2020 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 10.600.277,90 zł (słownie: dziesięć milionów sześćset tysięcy dwieście siedemdziesiąt siedem 90/100 złotych);
  - f. Dodatkowe informacje i objaśnienia za 2020 rok.
- IV) Sprawozdania Zarządu Jednostki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej Spółki w roku obrotowym 2020.

Sprawozdanie jednostkowe jak i skonsolidowane zostało poddane badaniu biegłego rewidenta firmy audytorskiej Mazars Audyt Spółka z o.o. siedzibą w Warszawie nr ewid. 186, w imieniu którego działał - Jarosław Bochenek – Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie, nr ewid. 90086 – partner.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z opinią i raportem biegłego rewidenta dotyczącym jednostkowego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2020, stwierdza, że przedstawione sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2020 jak i sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2020:

- rzetelnie i jasno przedstawia wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku, jak jej też wyniku finansowego za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku;

- sporządzone zostało we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,

- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Spółkę;

- Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2020 jest kompletne w rozumieniu Ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2018.757). Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z opinią i raportem biegłego rewidenta dotyczącym skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za rok obrotowy 2020, stwierdza, że przedstawione sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Spółki za rok obrotowy 2020, jaki i sprawozdanie Zarządu Jednostki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej Spółki w roku obrotowym 2020:

- rzetelnie i jasno przedstawia wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku, jak też jej wyniku finansowego za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku;

- sporządzone zostało we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,

- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową Spółki;

- Sprawozdanie Zarządu Jednostki Dominującej z działalności Grupy Kapitałowej Spółki w roku obrotowym 2020 jest kompletne w rozumieniu Ustawy o rachunkowości oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2018.757). Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Spółki, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki i są z nim zgodne.

## **VI. Stanowisko Rady Nadzorczej w sprawie pokrycia straty za rok 2020**

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z wnioskiem Zarządu postanowiła pozytywnie zaopiniować akcjonariuszom pokrycie całości straty poniesionej w roku 2020 r. w wysokości 10.375.107,72 zł (słownie: dziesięć milionów trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sto siedem 72/100 złotych) z kapitału zapasowego Spółki.

## **VII. Ocena systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem**

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia stosowane mechanizmy kontrolne w kwestiach związanych z zarządzaniem ryzykiem oraz systemem kontroli wewnętrznej w Spółce. W Spółce realizowany jest proces analizy i oceny czynników ryzyka w różnych obszarach jej działalności, między innymi zarządzania zasobami finansowymi, które ma zapewnić Spółce płynność we wszystkich segmentach działalności, w tym głównie działalności deweloperskiej. Nadrzędnym celem w działalności Spółki 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. Ponadto, Spółka od lat prowadzi stałą współpracę z różnymi instytucjami finansowymi w celu zapewnienia finansowania zarówno działalności inwestycyjnej, jak i bieżącej. Ponadto 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),
  - finansowania 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. Powyższa polityka przyniosła ostatnio wymierne efekty bowiem z uwagi na pandemię i niepewną sytuację z nią związaną Spółce udało się pozyskać dodatkowe środki na poprawę płynności.

Dodatkowo stosując się do zaleceń w zakresie wiarygodności i rzetelności sporządzanych sprawozdań finansowych, w szczególności wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim Spółka, stosuje następujące mechanizmy kontrolne:

### Określenie kompetencji i odpowiedzialności na poszczególnych poziomach zarządzania

W Spółce najwyższym organem zatwierdzającym dokumentację finansową 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 piony księgowe i ekonomiczne.

### Wydzielenie w strukturze organizacyjnej specjalistycznych działów księgowych i finansowych

Wraz z określeniem sekwencji czynności zatwierdzających i monitorujących procesy finansowe, konieczne stało się wyodrębnienie w strukturach organizacyjnych przedsiębiorstwa wyspecjalizowanych działów. I tak, w Spółce wyodrębniono m.in. następujące komórki organizacyjne: dział budżetowania inwestycji, dział przetargów, 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 w tym m.in. 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 Grupę, 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.

W ramach Rady Nadzorczej funkcjonuje Komitet Audytu, którego członkowie posiadają niezbędną wiedzę oraz doświadczenie.

Rada Nadzorcza wykonywała swoje obowiązki rzetelnie i zgodnie z przepisami prawa, reprezentując jak najlepiej interes akcjonariuszy.

## **VIII. Ocena sposobu wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego.**

W ocenie Rady Nadzorczej Spółka w rocznym sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki za rok 2020 przedstawiła rzetelną i zgodną ze stanem faktycznym informację w zakresie wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2017.

#### **IX. Ocena racjonalności prowadzonej przez Spółkę polityki w zakresie działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze.**

Rada Nadzorcza ocenia, iż polityka Spółki w zakresie działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze, jest prowadzona w sposób rozsądny i korzystny dla Spółki. Wysokość kwot przekazywanych w ramach tej działalności nie wpływa znacząco na wyniki Spółki, a wywiera pozytywne skutki u podmiotów je otrzymujących. Spółka wspiera podmioty potrzebujące z różnych kręgów, nie ograniczając ani nie zamykając na żadne podmioty pozostające w potrzebie.

Grupa, w 2020 roku poprzez działalność sponsoringową wspierała instytucje działające głównie w obszarze sportu i kultury, a także wydarzenia charytatywne (m. in. Akcja Szlachetnej Paczki). W związku z pandemią, w ramach akcji „Mieszkanie dla medyka”, Hotel Dana podejmował nieznane dotąd działania, udostępniając nieodpłatnie pokoje pracownikom służby zdrowia, którzy opiekowali się osobami zarażonymi COVID-19 w szpitalu jednoimiennym przy ul. Arkońskiej.

Spółka dokonywała darowizn na rzecz powołanej fundacji JW. TENNIS SUPPORT FOUNDATION-FUNDACJA WSPIERANIA TENISA I ROZWOJU AKTYWNOŚCI FIZYCZNEJ, która działa na rzecz rozwoju tenisa w Polsce poprzez organizowanie turniejów tenisowych dla młodych zawodników, ustanowieniu programu stypendialnego wspierającego rozwój sportowy młodych adeptów tenisa. Spółka dokonała również darowizn na organizacje społeczne.

Powyższa działalność jest wynikiem inicjatyw osób i instytucji od lat współpracujących ze Spółką, przy której brany jest pod uwagę pozytywny wpływ na prowadzoną działalność i jej wizerunek. W sumie na powyższe inicjatywy wydano blisko 600.000,00 zł netto.