

Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A. w 2016 r.



Ząbki, dn. 10 marca 2017 r.



1. Wprowadzenie	2
2. Podstawowe wielkości ekonomiczno – finansowe J.W. Construction Holding S.A.	2
3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń	5
4. Perspektywy rozwoju Spółki.....	6
5. Informacje o podstawowych produktach Spółki J.W. Construction Holding S.A.....	11
6. Informacja o rynku zbytu	15
7. Dostawcy i odbiorcy Spółki.....	15
8. Umowy znaczące dla działalności Spółki	16
9. Powiązania organizacyjne lub kapitałowe Spółki z innymi podmiotami na dzień 31.12.2016 r.	21
10. Inwestycje Spółki w akcje i udziały	24
11. Transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostkę od niej zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.....	26
12. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.	26
13. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki	26
14. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych Spółki.....	26
15. Czynniki mające istotny wpływ na działalność Spółki w 2016 roku	27
16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki.....	27
17. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Spółki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę... ..	27
18. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	28
19. Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska	28
20. Wartość wynagrodzeń, nagród, korzyści i pozafinansowe składniki wynagrodzeń dla każdej z osób zarządzających lub nadzorujących Spółkę	28
21. Informacje o znanych Spółce umowach w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy	29
22. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego i przeglądu sprawozdania finansowego	29
23. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w spółce J.W. Construction Holding S.A. w 2016 roku.....	30
24. Wydarzenia korporacyjne	38
25. Znaczące zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym	38

1. Wprowadzenie

Informacje podstawowe

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

Historia Spółki 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 przez Sąd w dniu 7 marca 1994 r. Rejestracja przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną zostało dokonane, na podstawie aktu notarialnego z dnia 28.12.2000 r., przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XVI Wydział Gospodarczy Rejestrowy w dniu 15 stycznia 2001 r.

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

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

2. Podstawowe wielkości ekonomiczno – finansowe J.W. Construction Holding S.A.

Rachunek wyników

Podstawowe pozycje rachunku zysków i strat za lata 2016 i 2015 w tys. zł oraz w przeliczeniu na EURO:

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2016 do 31-12-2016		od 01-01-2015 do 31-12-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	185 438	42 379	207 880	49 675
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	181 323	41 439	166 511	39 790
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 115	940	41 369	9 886
Koszty sprzedaży	18 072	4 130	22 777	5 443
Koszty ogólnego zarządu	12 374	2 828	11 106	2 654
Zysk (strata) ze sprzedaży	-33 862	-7 739	38 816	9 276
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-69 161	-15 806	26 638	6 365
Zysk (strata) brutto	-6 079	-1 389	18 351	4 385
Podatek dochodowy	-15 669	-3 581	3 312	791
Zysk (strata) netto	9 591	2 192	15 040	3 594

Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat:

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2016		od 01-01-2015	
	do 31-12-2016		do 31-12-2015	
	PLN	% sprzedaży	PLN	dynamika 2016/2015
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	185 438	100%	207 880	-11%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	181 323	98%	166 511	9%
Zysk brutto ze sprzedaży	4 115	2%	41 369	-90%
Zysk z działalności operacyjnej	-69 161	-37%	26 638	-360%
Zysk brutto	-6 079	-3%	18 351	-133%
Zysk netto	9 591	5%	15 040	-36%

Spółka w 2016 roku osiągnęła przychód równy 185,4 mln zł, jest to wynik niższy o 11% w porównaniu do roku poprzedniego.

Struktura przychodów Spółki w roku 2016:

W strukturze przychodów Spółki w 2016 roku dominują przychody ze sprzedaży produktów (55 % przychodów), 43% stanowią przychody z tytułu sprzedaży usług, około 2% to sprzedaż towarów – co przedstawia tabela poniżej.

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2016 do 31-12-2016	udział %	od 01-01-2015 do 31-12-2015	udział %
Przychody ze sprzedaży produktów	101 899 197	55%	122 530 206	59%
Przychody ze sprzedaży usług	80 633 242	43%	83 468 833	40%
Przychody ze sprzedaży towarów	2 905 484	2%	1 881 285	1%
Wartość przychodów razem	185 437 924	100%	207 880 324	100%

Bilans

Stan aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2016 oraz 31 grudnia 2015 wyrażone w tys. zł oraz EURO:

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2016		31-12-2015	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 449 838	327 721	1 315 689	308 739
Aktywa trwałe	708 549	160 160	842 997	197 817
Aktywa obrotowe	741 289	167 561	472 692	110 922
Pasywa razem	1 449 838	327 721	1 315 689	308 739
Kapitał własny	684 286	154 676	674 695	158 323
Zobowiązania długoterminowe	191 979	43 395	300 857	70 599
Zobowiązania krótkoterminowe	573 573	129 650	340 138	79 816

Struktura, dynamika zmian aktywów oraz pasywów wg stanów na dzień 31 grudnia 2016 oraz 31 grudnia 2015 wyrażone w zł:

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2016		31-12-2015	
	PLN	Udział w aktywach	PLN	Zmiana 2016/2015
Aktywa razem	1 449 838	100%	1 315 689	10%
Aktywa trwałe	708 549	49%	842 997	-16%
Aktywa obrotowe	741 289	51%	472 692	57%
		Udział w pasywach		Zmiana 2016/2015
Pasywa razem	1 449 838	100%	1 315 689	10%
Kapitał własny	684 286	47%	674 695	1%
Zobowiązania długoterminowe	191 979	13%	300 857	-36%
Zobowiązania krótkoterminowe	573 573	40%	340 138	69%

Struktura bilansu na dzień 31 grudnia 2016 roku jest następująca: aktywa trwałe to 49% sumy bilansowej, a majątek obrotowy to 51% aktywów. W stosunku do 2015 roku suma bilansowa wzrosła o 10%.

Podstawowe wskaźniki finansowe

	2016	2015	2014
Wskaźniki rentowności			
Rentowność sprzedaży brutto	2,2%	19,9%	13,4%
Rentowność sprzedaży netto	5,2%	7,2%	7,3%
Rentowność majątku	0,7%	1,1%	1,5%
Rentowność kapitału	1,4%	2,2%	3,0%
Wskaźniki płynności			
Wskaźnik płynności I	1,3	1,4	1,7
Wskaźnik płynności II	0,3	0,5	0,5
Wskaźniki aktywności			
Szybkość spłaty należności w dniach	90	76	50
Szybkość obrotu zapasów i kontraktów budowlanych w dniach	848	641	507
Wskaźniki zadłużenia			
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach	55	88	81
Wskaźnik zadłużenia	52,8%	48,7%	48,6%

3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

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

Ryzyko płynności

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

Ryzyko kredytowe

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

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

Działalność 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 trwałego 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.

Ryzyko związane z programami wsparcia dla nabywców mieszkań

Do końca września 2018 r. nabywcy mieszkań mogą składać wnioski o dofinansowanie wkładu własnego w ramach rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych” (MdM). W przypadku, gdy skala środków

przeznaczonych na finansowanie tego programu okaże się niewystarczająca lub program wygaśnie, może nastąpić ograniczenie popytu na mieszkania, w szczególności ze strony osób o mniejszych dochodach. Dodatkowym elementem ryzyka jest poziom średnich wskaźników przeliczeniowych przyjętych w programie dla ustalenia maksymalnej ceny nabycia mieszkania i kwoty dofinansowania wkładu własnego. Ustalenie wartości tego wskaźnika na poziomie zbyt niskim w stosunku do cen mieszkań może skutkować ograniczeniem liczby mieszkań spełniających kryteria programu i tym samym możliwości skorzystania z programu przez potencjalnych nabywców. W takim przypadku możliwe jest pogorszenie koniunktury na rynku deweloperskim i spadek sprzedaży mieszkań, co może negatywnie wpłynąć na spółki deweloperskie i ich wyniki finansowe, w tym na wyniki Spółki.

Dodatkowo na rynek mieszkaniowy w Polsce może wpłynąć rządowy program „Mieszkanie Plus”. Obecnie trudno zaprognozować, jaka będzie skala jego oddziaływania na sektor deweloperski. Z jednej strony program jest adresowany raczej do osób, które nie mają zdolności kredytowej na zakup własnej nieruchomości, czyli nie do klientów 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. Na razie jednak trudno prognozować, jaki to będzie wpływ, ponieważ nie są znane jeszcze wszystkie szczegóły programu.

Czynniki nietypowe mające wpływ na wynik finansowy

W 2016 r. zdarzeniami, w tym nietypowymi, które miały wpływ na osiągnięty wynik finansowy były:

- a) Zapadły w dniu 27 września 2016 r. wyrok II instancji z powództwa m.st. Warszawy o zapłatę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu nr 2/6 położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 za lata 2009-2013 r. przedmiotowym wyrokiem Sąd zasądził na rzecz m.st. Warszawy kwotę 14.123.787 zł wraz z należnymi odsetkami oraz kosztami procesu. Spółka dokonała zapłaty kwoty należności głównej w kwocie 14.123.787 Którą ujęto w sprawozdaniu w pozostałych kosztach operacyjnych oraz odsetek w kwocie 7.965.870 ujętych w kosztach finansowych. Spółka nie zgadza się z rozstrzygnięciem Sądu w przedmiotowej sprawie i planuje wnieść skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego. Swoje stanowisko uzasadnia tym, że nieruchomość została przeznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę publiczną, co oznacza, że nastąpiło tzw. wywłaszczenie de facto, przy jednoczesnym obowiązku uiszczania opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieadekwatnych do możliwości wykorzystania tej nieruchomości.
- b) Utworzona przez Spółkę, zgodnie z zasadą ostrożności rezerwa w wysokości 9.230.000 zł dotycząca opłat za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr 2/6 położoną w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 za lata 2014 – 2016 wraz z odsetkami. Podstawą utworzenia rezerwy był wyrok zapadły w dniu 27 września 2016 r. opisany powyżej. Kwota rezerwy została wykazana w pozostałych kosztach operacyjnych.

4. Perspektywy rozwoju Spółki

W roku 2016 zostały uruchomione nowe projekty mieszkaniowe przy wykorzystaniu bardzo dobrej koniunktury na rynku, co przełożyło się na utrzymanie satysfakcjonującego poziomu sprzedaży. W ocenie Zarządu, dobra koniunktura na rynku nieruchomości powinna utrzymać się także w 2017 roku.

W nadchodzącym roku Spółka zamierza koncentrować się na:

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

Inwestycje planowane do uruchomienia w czasie:

Grupa J.W. Construction Holding S.A. planuje realizację inwestycji mieszkaniowych i apartotelowych zarówno w Warszawie, jak i w innych dużych aglomeracjach Polski m.in. Katowicach, Gdyni i Szczecinie.

Realizacja inwestycji finansowana będzie ze środków własnych, wpływów od Klientów (w przypadku rachunku powierniczego otwartego) oraz z kredytów inwestycyjnych.

Głównym rynkiem pozostaje rynek stołeczny. Spółka planuje rozpocząć realizację kolejnego etapu inwestycji Bliska Wola – etapu D na 925 lokali i ponad 14.000 powierzchni apartotelowo-usługowej w bardzo dobrej lokalizacji na warszawskiej Woli. Etap ten będzie wieńczył realizację całego kompleksu osiedlowego pod nazwą Bliska Wola przy ulicy Kasprzaka, który docelowo obejmować będzie ponad 4.000 lokali mieszkalnych i apartotelowych.

Dodatkowo rozszerzając swoją ofertę o jednostki apartotelowe Spółka planuje uruchomić w 2017 roku inwestycję przy ulicy Pileckiego w Warszawie na 224 jednostki apartotelu o powierzchni użytkowej 8.000 m².

Grupa planuje uruchomić również projekty mieszkaniowe na warszawskiej Białołęce m.in. przy ulicy Lewandów – (trzy etapy łącznie na 261 lokali), Nowodworskiej (13 lokali) i przy ul. Berensona (264 lokali).

Ponadto Spółka zwiększy swoje zaangażowanie na pozostałych rynkach. W najbliższym czasie, w I półroczu 2017 r. Spółka rozpocznie realizację projektu Hanza Tower w Szczecinie. Projekt ten dołączy do najwyższych szklanych apartamentowców w Polsce takich jak Metropolitan czy Żagiel w Warszawie, SeaTower w Gdyni czy Skytower we Wrocławiu. Obiekt Hanza Tower został zaprojektowany, jako budynek o funkcji mieszkalno-usługowej, zawierający również powierzchnie komercyjne na sprzedaż. Apartamentowiec będzie miał wiele udogodnień (m.in. basen) i bardzo wysoki standard.

Z inwestycji pozawarszawskich planowane jest uruchomienie realizacji kolejnego projektu mieszkaniowego w Katowicach przy ul. Tysiąclecia w postaci trzech wież na 346 lokali (III etap inwestycji), inwestycji apartotelowej w Gdyni przy ulicy Spokojnej o powierzchni użytkowej około 9.000 m².

Zbiorcze podsumowanie inwestycji planowanych do uruchomienia

Inwestycje planowane	Miasto	Ilość lokali	PUM	Powierzchnia komercyjna
Warszawa, Bliska Wola etap D	Warszawa	925	47 422	14 398
Szczecin, Hanza Tower (spółka Hanza Invest SA)	Szczecin	479	21 952	10 721
Ożarów, Villa Campina – domy*	Warszawa	162	20 572	
Katowice, Nowe Tysiąclecie etap III*	Katowice	346	18 264	
Warszawa, ul. Antoniewska	Warszawa	221	13 763	
Warszawa, ul. Berensona	Warszawa	264	11 855	
Warszawa, Lewandów Park III etap I	Warszawa	103	4 834	
Warszawa, ul. Odkryta II	Warszawa	82	4 158	
Warszawa, ul. Aluzyjna II	Warszawa	68	3 670	
Warszawa, Lewandów Park IV	Warszawa	81	2 990	
Warszawa, Lewandów Park III etap II	Warszawa	77	2 538	
Warszawa, ul. Aluzyjna I	Warszawa	32	1 850	
Warszawa, ul. Nowodworska	Warszawa	13	1 180	
Gdynia, ul Spokojna - Aparthotel	Gdynia			9 000
Warszawa, ul. Pileckiego - Aparthotel	Warszawa			8 016
Razem inwestycje planowane		2 853	155 050	42 135
<i>w tym inwestycje, gdzie investorem będzie bezpośrednio spółka J.W. Construction Holding S.A.</i>		2 374	133 097	31 414

*inwestycje wprowadzone do sprzedaży na 31.12.2016 r.: 21 domów szeregowych w Ożarowie oraz 346 lokali na inwestycji Nowe Tysiąclecie etap III

Uwarunkowania rynkowe:

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

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

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

- procesy demograficzne wpływające na przyrost naturalny i wielkość populacji,
- migracja ludności do dużych aglomeracji miejskich,

- zmniejszenie skali emigracji a wzrost skali imigracji zarobkowej w wyniku wzrostu standardu życia w kraju,
- zmiany w obrębie gospodarstw domowych – procesy tworzenia i rozpadu rodziny (rosnąca liczba rozwodów),
- implementacja programów wsparcia dla młodych gospodarstw domowych oraz wsparcia socjalnego – program Mieszkanie dla Młodych oraz Mieszkania Plus.

Wszystkie główne mierniki aktywności gospodarczej wskazują na utrzymywanie się ożywienie krajowej gospodarki po fazie spowolnienia, której dno przypadło na pierwszą połowę 2013 roku. Wg szacunków produkt krajowy brutto (PKB) w 2016 r. był realnie wyższy o 2,8% w porównaniu z 2015 r., wobec 3,9% w 2015 (w cenach stałych roku poprzedniego). Stopa bezrobocia we grudniu 2016 r. ukształtowała się na poziomie 8,3%, tj. o 1,4 pkt. proc. niższym niż rok wcześniej.

Według Raportu NBP Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2016 analiza sytuacji na rynku nieruchomości prowadzi do następujących wniosków:

- Na rynku nieruchomości mieszkaniowych trwa faza wysokiej aktywności. Przejawia się ona wysokim poziomem popytu na nowe nieruchomości i odpowiadającą mu wysoką podażą na największych rynkach. Aktywność ta nie generowała dotąd nadmiernych napięć w sektorze nieruchomości ani w sektorze finansowym. Nie obserwowano niepokojących wzrostów cen, a finansowanie transakcji odbywało się ze znacznym udziałem środków własnych ludności. Ceny ofertowe m kw. mieszkań na rynkach pierwotnych analizowanych miast wykazywały stabilizację.

- Ceny ofertowe i transakcyjne mkw. mieszkań na niektórych rynkach pierwotnych największych miast nieznacznie wzrosły. W Gdyni i Warszawie na rynku pierwotnym zanotowano niewielki wzrost średnich cen związany z wyższym popytem, natomiast we Wrocławiu zaobserwowano nieznaczne spadki cen. Średnie ceny transakcyjne mkw. mieszkań na rynkach wtórnych były stabilne. Na rynku dominowały mieszkania tańsze (mieszkania te w porównaniu do poprzednich okresów jednak nieznacznie drożały). We wszystkich analizowanych grupach miast ceny na rynku pierwotnym były wyższe niż na rynku wtórnym.

Zgodnie z Informacją NBP o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Warszawie w IV kwartale 2016 r. biorąc pod uwagę wyniki sprzedaży branży deweloperskiej rok 2016 okazał się rekordowy na przestrzeni ostatnich 5 lat. Wg szacunku, w Warszawie sprzedano na rynku pierwotnym ok. 19,8 tys. lokali, tj. o ok. 23,6% więcej, niż w 2015 r. Mieszkania kupowały zarówno gospodarstwa domowe zaspakajające własne potrzeby lokalowe, jak również inwestorzy z opcją późniejszego ich wynajmu. Skala akcji kredytowej w zakresie kredytów hipotecznych w 2016 r., w porównaniu do 2015 r. zwiększyła się zaledwie o ok. 3,8%, co w połączeniu z liczbą i dynamiką transakcji sprzedaży lokali, potwierdziło wzrost udziału nabywców gotówkowych. Rządowy program Mieszkanie dla Młodych (MDM) w mniejszym zakresie oddziaływał na rozmiary popytu mieszkaniowego. Wg danych BGK w 2016 r. w Warszawie złożono 2649 wniosków na dofinansowanie zakupu lokali w ramach programu MDM na kwotę 662,16 mln zł. W stosunku do 2015 r. złożono o ok. 24% mniej wniosków. Było to efektem wyczerpania w programie już w marcu ub.r. puli środków na 2016 r., a następnie w lipcu pierwszej części puli środków na 2017 r. W II półroczu ub.r. gospodarstwa domowe mogły składać wnioski na dofinansowanie wkładu własnego z terminem wypłaty wsparcia przypadającym na 2018 r.

W Warszawie utrzymała się duża aktywność inwestorów na rynku mieszkaniowym. Wg wstępnych danych GUS w 2016 r. w stolicy oddano do użytkowania ok. 19,5 tys. lokali, najwięcej od kilkunastu lat. Podobnie, skala

rozpoczętych nowych inwestycji, obejmująca budowę ok. 22 tys. mieszkań była najwyższa (z wyjątkiem rekordowego 2007 r., co było efektem boomu na rynku). Łącznie w 2016 r. na terenie m.st. Warszawy realizowano 468 inwestycji mieszkaniowych (rok wcześniej było ich 388). Alokacja inwestycji w poszczególnych dzielnicach stolicy pozostała stabilna. Nadal najwięcej projektów realizowano na Mokotowie, Białołęce, Pradze-Południe, Bemowie, Woli i Targówku, najmniej w Wawrze, Wesolej i Rembertowie. Na wysokim poziomie utrzymana została także liczba nowych kontraktów. W 2016 r. inwestorzy otrzymali pozwolenia na budowę w Warszawie ok. 22 tys. lokali, najwięcej od kilkunastu lat (z wyjątkiem 2007 r. i 2015 r., w stosunku, do których skala kontraktów była mniejsza o odpowiednio 27,4% i 7,3%).

Podobnie, jak we wcześniejszych latach, również w 2016 r. większość budujących na sprzedaż i wynajem starało się dostosować swoją ofertę do wielkości i struktury popytu. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie na mieszkania kompaktowe, tj. o niewielkiej powierzchni użytkowej, przy stosunkowo większej liczbie pokoi, budowane były coraz mniejsze lokale. W 2016 r., w porównaniu do 2015 r. przeciętna powierzchnia mieszkania przekazanego do eksploatacji w Warszawie zmniejszyła się o 5,5 mkw. i wyniosła 58,6 mkw. (najmniej w okresie ostatnich kilkunastu lat).

Podaż nowych lokali na koniec 2016 r., dzięki sukcesywnemu wprowadzaniu do sprzedaży kolejnych inwestycji, utrzymała się na wysokim poziomie i wyniosła wg szacunku ok. 20,8 tys. Średnie ceny ofertowe mieszkań na rynku pierwotnym w ciągu 2016 r. ulegały nieznacznym wahaniom, na rynku wtórnym były stabilne. W przypadku rynku pierwotnego, ich niewielka korekta (wzrostowa lub spadkowa) była ściśle powiązana ze strukturą oferowanych mieszkań pod względem lokalizacji inwestycji oraz z polityką sprzedażową firm deweloperskich, bacznie obserwujących rynek i elastycznie dostosowujących ceny do poziomu akceptowanego przez kupujących.

Perspektywy działalności:

Priorytetem dla Spółki pozostają projekty deweloperskie, które w przeciwieństwie do projektów komercyjnych, przynoszą szybki zwrot zainwestowanych środków. Ofertę mieszkaniową Spółka dedykuje przede wszystkim klientom z grupy średniozamożnych, stąd planowanie i realizacja inwestycji w cenowo atrakcyjnych lokalizacjach – dostosowanych do finansowych możliwości potencjalnych nabywców, inwestycje w Centrum –Bliska Wola, Białołęka – Zielona Dolina. Spółka oferuje pomoc przy uzyskaniu kredytów hipotecznych. W ramach oferty finansowania proponowane są programy dostosowane do możliwości finansowych odbiorców oferty. Spółka, dzięki wieloletniej, owocnej współpracy z największymi bankami posiada zróżnicowaną ofertę kredytową opartą o preferencyjne warunki, dedykowane tylko dla Klientów Spółki.

Spółka planuje wzrost sprzedaży w najbliższym roku i kolejnych latach chcąc uzyskać poziom 1 500 - 2 000 lokali rocznie. Będzie to możliwe głównie dzięki wyprzedaży aktualnej oferty i wprowadzeniu do oferty nie tylko nowych mieszkań m.in.z kolejnego etapu cieszącej się ogromnym zainteresowaniem Klientów inwestycji Bliska Wola etap D oraz inwestycji na warszawskiej Białołęce: przy ul. Lewandów, Berensona i Nowodworskiej, ale również wprowadzeniu do sprzedaży nowej inwestycji apartotelowej w Warszawie, przy ul. Pileckiego. Dobrym prognozą tempa sprzedaży jest także fakt funkcjonowania rządowego programu Mieszkanie dla Młodych, który poprzez dopłaty ułatwia młodym ludziom zakup pierwszego mieszkania na rynku pierwotnym.

Pomimo nastawienia głównie na działalność deweloperską Spółka zamierza kontynuować rozpoczętą w poprzednich latach dywersyfikację swoich przychodów poprzez udział w segmencie hotelowym

i apartotelowym, w skali ogólnopolskiej wykorzystując posiadany potencjał i możliwości pozyskania finansowania.

Podsumowując Spółka niezależnie od sytuacji na rynku dywersyfikuje ryzyko poprzez:

- realizowanie rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych,
- rozszerzenie oferty o jednostki apartotelu – mieszkania na wynajem,
- przygotowanie do uruchomienia nowych inwestycji w stolicy i w różnych regionach Polski,
- kontynuowanie działalności hotelarskiej.

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

Działalność deweloperska

Spółka w obszarze działalności deweloperskiej oferuje:

- Mieszkania popularne: mieszkania w budynkach mieszkalnych i osiedlach mieszkaniowych, zlokalizowanych głównie poza ścisłym centrum głównych aglomeracji miejskich. Przykładem mieszkań popularnych są między innymi inwestycje: Zielona Dolina i Willa One.
- Mieszkania o podwyższonym standardzie: lokale należące do tej kategorii zlokalizowane są stosunkowo blisko centrum miasta w popularnych dzielnicach, w budynkach o wyższym standardzie architektonicznym. Przykładem tego typu projektów jest m.in. os. Bliska Wola (Warszawa-Wola) lub os. Kamerata (Gdynia).

W 2016 roku mieszkania oferowane były w standardzie deweloperskim jak i z wykończeniem pod klucz. W ofercie wykończeń znajdowały się 2 programy: Smart oraz Optima, które zostały wyselekcjonowane, jako najpopularniejsze wśród nabywców naszych mieszkań. Programy zawierały możliwość wyboru szerokiej gamy materiałów wykończeniowych z katalogu produktów dedykowanych ofercie wykończenia.

W 2016 Spółka bezpośrednio, bądź w ramach zależnych spółek celowych realizowała 18 inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych na łączną liczbę 4.957 lokali (w tym apartotele i domy jednorodzinne) o powierzchni prawie 221.000 m². Front prowadzonych prac obejmował inwestycje na terenie całego kraju: Bliska Wola – Etap B1, B2, C (etap mieszkaniowy i apartotelowy), Em (etap mieszkaniowy i komercyjny), Osiedle Zielona Dolina II etap I i II, Zielona Dolina III i Osiedle Willa One, Jerozolimskie Invest (aparthotel) w Warszawie, dwa etapy Osiedla Nowe Tysiąclecie (etap A 1 i etap B1) w Katowicach, Osiedle Łódź Centrum III w Łodzi, Bernadowo Park (etapy I i II) i Osiedle Kamerta w Gdyni oraz domy jednorodzinne – Villa Campina k. Ożarowa Mazowieckiego.

Poniżej przedstawiono zestawienie prezentujące realizowane inwestycje przygotowane przez Spółkę i realizowane w ramach spółek celowych w 2016 r.

Inwestycje mieszkaniowe realizowane w 2016 r. (nazwa, lokalizacja, spółka)	Liczba lokali / domów (bez biur i apartotelii)	PU	% sprzedanych lokali	% zaawansowania budowy
Bliska Wola - Etap E - część mieszkalna, Warszawa– J.W. Construction Holding SA	781	35 112	53%	0%

Bliska Wola –Etap B1, Warszawa – Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 sp. kom.	672	30 408	100%	100%
Zielona Dolina II etap II, Warszawa– J.W. Construction Holding SA	570	25 360	4%	20%
Bliska Wola - Etap C, Warszawa– J.W. Construction Holding SA	481	21 375	97%	68%
Zielona Dolina II etap I, Warszawa – J.W. Construction Holding SA	321	12 809	53%	89%
Bliska Wola –Etap B2, Warszawa – Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 sp. kom.	291	12 898	100%	100%
Bernadowo Park etap II, Gdynia – J.W. Construction Holding SA	236	13 180	18%	24%
Bernadowo Park etap I, Gdynia – J.W. Construction Holding SA	196	11 450	91%	100%
Nowe Tysiąclecie, Katowice etap B1 – Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	122	7 128	97%	84%
Nowe Tysiąclecie, Katowice etap A1 – Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	142	7 008	99%	100%
Osiedle Centrum III, Łódź – Łódź Invest Sp. z o.o.	96	4 865	99%	100%
Villa Campina – domy, Ożarów– J.W. Construction Holding SA	42	4 620	79%	15-96%
Kamerata (ul. Sochaczewska) Gdynia,– J.W. Construction Holding SA	55	3 420	60%	12%
Zielona Dolina III, Warszawa– J.W. Construction Holding SA	54	2 269	30%	44%
Willa One, Warszawa – J.W. Construction Holding SA	21	957	33%	97%
Razem	4 080	192 859		
Inwestycje apartotelowo-komercyjne realizowane w 2016 roku	Ilość lokali	PU	% sprzedanych lokali	% zaawansowania budowy
Bliska Wola - Etap C - Wola Invest – J.W. Construction Holding SA	458	14 559	91%	39%
Bliska Wola - Etap E - Wola Invest – J.W. Construction Holding SA	303	10 173	0%	0%
Jerozolimskie Invest, Warszawa – J.W. Construction Holding SA	116	3 437	0%*	59%
Razem	877	28 169		
Razem inwestycje mieszkaniowe i apartotelowo-komercyjne	4 957	221 028		
<i>w tym inwestycje, gdzie inwestorem będzie bezpośrednio J.W. Construction Holding S.A</i>	3 634	158 721		

*inwestycja nie jest wprowadzona do sprzedaży dla inwestorów indywidualnych.

Z wymienionych powyżej inwestycji bezpośrednio przez Spółkę, jako inwestora, realizowane było ponad 3.600 lokali o powierzchni prawie 159.000: Bliska Wola – Etap C (etap mieszkaniowy i apartotelowy), etap E (etap mieszkaniowy i komercyjny), Osiedle Zielona Dolina II etap I i II, Zielona Dolina III i Osiedle Willa One, Jerozolimskie Invest (aparthotel) w Warszawie, Bernadowo Park (etapy I i II) i Osiedle Kamerta w Gdyni, oraz domy jednorodzinne – Villa Campina k. Ożarowa Mazowieckiego.

Z wykazanych projektów w 2016 roku rozpoczęto prace budowlane na następujących osiedlach:

Inwestycje mieszkaniowe, które zostały rozpoczęte w 2016r.	Liczba lokali / domów (bez biur i aparthoteli)	PU	% sprzedanych lokali	% zaawansowania budowy
Bliska Wola - Etap E - część mieszkalna , Warszawa– J.W. Construction Holding SA	781	35 112	53%	0%
Zielona Dolina II etap II, Warszawa– J.W. Construction Holding SA	570	25 360	4%	20%
Bernadowo Park etap II, Gdynia – J.W. Construction Holding SA	236	13 180	18%	24%
Kamerata (ul. Sochaczewska) Gdynia,– J.W. Construction Holding SA	55	3 420	60%	12%
Zielona Dolina III, Warszawa– J.W. Construction Holding SA	54	2 269	30%	44%
Razem	1 696	79 342		
Inwestycje apartotelowo-komercyjne rozpoczęte w 2016 roku	Ilość lokali	PU	% sprzedanych lokali	% zaawansowania budowy
Bliska Wola - Etap E - Wola Invest – J.W. Construction Holding SA	303	10 173	0%	0%
Jerozolimskie Invest, Warszawa – J.W. Construction Holding SA	116	3 437	0%*	59%
Razem	419	13 610		
Razem inwestycje mieszkaniowe i apartotelowo-komercyjne	2 115	92 952		
<i>w tym inwestycje, gdzie investorem jest bezpośrednio J.W. Construction Holding S.A</i>	2 115	92 952		

*inwestycja nie jest wprowadzona do sprzedaży dla inwestorów indywidualnych

W 2016 uzyskano pozwolenia na użytkowanie następujących inwestycji:

Inwestycje mieszkaniowe, które uzyskały w 2016r. pozwolenie na użytkowanie	Liczba lokali / domów (bez biur i aparthoteli)	PU	% sprzedanych lokali	% zaawansowania budowy
Bliska Wola –Etap B1, Warszawa – Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 sp. kom.	672	30 408	100%	100%
Bliska Wola –Etap B2, Warszawa – Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 1 sp. kom.	291	12 898	100%	100%
Bernadowo Park etap I, Gdynia – J.W. Construction Holding SA	196	11 450	91%	100%
Nowe Tysiąclecie, Katowice etap A1 – Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	142	7 008	99%	100%
Osiedle Centrum III, Łódź – Łódź Invest Sp. z o.o.	96	4 865	99%	100%
Razem	1 397	66 629		
<i>w tym inwestycje, gdzie investorem był bezpośrednio J.W. Construction Holding S.A</i>	196	11 450		

Sprzedaż w 2016 roku

W 2016 roku Grupa J.W. Construction Holding S.A. sprzedała 1.575 lokali.

Przekazania w 2016 roku

W 2016 roku Grupa J.W. Construction Holding S.A. przekazała 1.269 lokali.

Informacja o uzyskanych pozwoleniach

W 2016 roku Spółka otrzymała następujące decyzje o pozwoleniach:

a) na budowę

W dniu 16 marca 2016 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę obejmującego przebudowę ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku biurowego w Warszawie przy al. Jerozolimskich 212 na apartotel – Jerozolimska Invest.

W dniu 19 października 2016 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu mieszkaniowo-usługowego „Bliska Wola etap E” w rejonie ulic Ordon, Kasprzaka, Al. Prymasa Tysiąclecia w Warszawie umożliwiającego. Pozwolenie jest prawomocne. Spółka planuje wnioskować o pozwolenie zamienne mające na celu zmianę ilości lokali mieszkalnych na 781 sztuk i powierzchni komercyjnej na około 10.500 m².

W dniu 3 listopada 2016r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w miejscowości Kręczi Kaputy, gm. Ożarów Mazowiecki umożliwiające budowę 21 domów. Pozwolenia są prawomocne.

W dniu 5 kwietnia 2016 r. i 30 grudnia 2016 r. Spółka otrzymała pozwolenia zamienne umożliwiające realizację budowy budynku biurowo-usługowo-mieszkalnego Hanza Tower wraz z garażem podziemnym przy al. Wyzwolenia/Odzieżowej w Szczecinie. Inwestycja obejmować będzie budowę 479 mieszkań i prawie 11.000 m² powierzchni apartotelowo-komercyjnej i będzie realizowana w ramach spółki celowej zależnej Hanza Invest SA.

b) na użytkowanie

W dniu 27 grudnia 2016 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach realizacji osiedla mieszkaniowego Bernadowo przy ul. Leśnej i ul. Parkowej w Gdyni- etap I. Pozwolenie jest prawomocne.

Pozostałe pozwolenia otrzymały spółki celowe opisane w sprawozdaniu skonsolidowanym.

Działalność hotelarska

W 2016 roku Spółka kontynuowała działalność hotelarską. Obecnie baza hotelowa Spółki obejmuje 3 stabilnie prosperujące Hotele 500 zlokalizowane w Zegrzu k. Warszawy (jako operator), Tarnowie Podgórnym, Strykowie, luksusowy, otwarty w 2012 roku obiekt Czarny Potok Resort & SPA w Krynicy Zdrój oraz nowo otwarty obiekt Hotel Dana Business & Conference, którego rewitalizację Spółka zakończyła w IV kw. 2015 r. (Hotel Stara Dana działa w ramach Spółki Dana Invest Sp. z o.o.).

Wartość przychodu z tytułu sprzedaży usług hotelarskich w 2016 r. zamknęła się kwotą 39.493.483 zł. W 2016 roku zanotowano wzrost przychodów z działalności hotelarskiej w stosunku do roku poprzedniego o 13%. W 2016 roku średnie obłożenie miejsc hotelowych w skali całej sieci Hoteli 500 ukształtowało się na poziomie 38% i wzrosło w stosunku do roku ubiegłego o 5 p.p.. W hotelu Czarny Potok obłożenie kształtowało się na poziomie 47%. Struktura klientów hoteli od lat, dzięki ugruntowanej pozycji sieci Hotel 500, pozostała bez zmian. Nadal dominują w niej korporacje i zorganizowane grupy turystów.

Działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami

Spółka dba również o prawidłowy przebieg procesu zasiedlania nieruchomości począwszy od wydania lokali Klientom, przeniesienia własności aktem notarialnym, po zarządzanie wybudowanymi nieruchomościami w ramach zawiązanych Wspólnot Mieszkaniowych. Spółka pełni funkcję Zarządcy i Administratora co pozwala zapewnić płynne wdrożenie procedur dla prawidłowego funkcjonowania wszelkich obszarów działania Wspólnoty Mieszkaniowej. Dzięki wieloletnim doświadczeniom w zarządzaniu nieruchomościami, zaangażowanej kadrze oraz transparentnym zasadom w działalności Spółka ma możliwość dostosowania się do ciągle rosnących wymogów Klientów oraz rynku. Obecnie Spółka obsługuje administracyjnie 17 nieruchomości o charakterze mieszkaniowym.

W roku 2016 przychody Spółki z tytułu sprzedaży produktów i usług przedstawiały się następująco:

	od 01-01-2016 do 31-12-2016	od 01-01-2015 do 31-12-2015
Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	182 532 439	205 999 039
-działalność deweloperska	137 969 406	165 084 362
-działalność hotelarska	39 493 483	34 910 845
-zarządzanie nieruchomościami	5 069 551	6 003 832

6. Informacja o rynku zbytu

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

Wykorzystując swoją stabilną pozycję na rynku deweloperskim oraz konkurencyjność swoich ofert, Spółka z powodzeniem kontynuuje rozwój projektów na rynkach w innych dużych aglomeracjach miejskich takich jak Gdynia, Łódź oraz Katowice. W 2017 roku rozpocznie także inwestycję w Szczecinie.

7. Dostawcy i odbiorcy Spółki

Wśród dostawców Spółki nie ma żadnego kontrahenta, z którym wartość obrotów przekroczyłaby 10 % kapitałów własnych Spółki. Część prac jest prowadzona przez spółkę z Grupy - J.W. Construction Sp. z o.o. a część przez podmioty zewnętrzne. W 2016r. na rzecz Spółki największy zakres prac budowlanych wykonały następujące podmioty:

Spółka	Wartość wykonanych prac w 2016r.
J.W. Construction sp. z o.o. (spółka zależna)	36,7 mln zł
Fabet Konstrukcje sp. z o.o.	32,7 mln zł
Instalbud Rzeszów Sp. z o.o.	18,8 mln zł
Wroński sp. j.	13,1 mln zł

Wśród odbiorców Spółki nie można wyróżnić jednego głównego kontrahenta, w zdecydowanej większości odbiorcami Spółki są indywidualni nabywcy lokali mieszkalnych.

8. Umowy znaczące dla działalności Spółki

8.1 Umowy na realizację robót budowlanych

W dniu 14 czerwca 2016 r. Spółka zawarła z Instalbud-Rzeszów Sp. z o.o. z siedzibą w Rzeszowie umowę, której przedmiotem jest realizacja w ramach generalnego wykonawstwa robót związanych z kompleksową budową osiedla Zielona Dolina II w Warszawie przy ul. Zdziarskiej i Verdiego. Na osiedlu będzie 25 budynków zawierających 570 lokali mieszkalnych i usługowych (garaży wielostanowiskowych). Termin zakończenia prac został ustalony na 23 miesiące po przekazaniu Wykonawcy placu budowy. Wartość prac została ustalona na kwotę 71.267.774 zł netto.

W dniu 5 grudnia 2016 r. Spółka zawarła z Hochtief Polska S.A. z siedzibą w Warszawie, dwie umowy których przedmiotem jest realizacja w systemie generalnego wykonawstwa dwóch etapów inwestycji Bliska Wola w Warszawie.

Etapu EM obejmującego budowę 671 lokali mieszkalnych i usługowych, z terminem zakończenia prac do dnia 20 stycznia 2019 r., przy czym Spółka własnym staraniem do dnia 30 września 2017 r. wykona roboty ziemne. Wartość prac realizowanych na podstawie przedmiotowej umowy wyniesie 110.207.209 zł netto.

Etapu EK obejmującego budowę 110 lokali mieszkalnych i powierzchni komercyjnej około 10.000 m², z terminem zakończenia prac do dnia 31 stycznia 2019 r., przy czym Spółka własnym staraniem do dnia 07 sierpnia 2017 r. wykona roboty ziemne. Wartość prac realizowanych na podstawie przedmiotowej umowy wyniesie 67.697.012 zł netto.

8.2 Umowy ubezpieczeniowe

Spółka zawiera różnorodne umowy ubezpieczeń wynikające z charakteru prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, są to zarówno ubezpieczenia obowiązkowe jak i dobrowolne.

Spółka w ramach projektów budowlanych posiada polisy ubezpieczeniowe prowadzonych budów typu CAR obejmujące ewentualne szkody mogące wystąpić w trakcie realizacji inwestycji, w tym także odpowiedzialność OC z tytułu prowadzonych prac. Umowy zawierane są na okres realizacji inwestycji.

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

Spółka posiada odrębną umowę ubezpieczenia OC z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, w tym deweloperskiej, zarządzania nieruchomościami, prowadzonej działalności w zakresie usług hotelowych.

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

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Spółka posiadała polisy

Zakres ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia w złotych
ubezpieczenie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej związanej z zarządzaniem nieruchomościami i z tytułu wykonywania zawodu zarządcy,	PZU S.A.	1 200 000 PLN
OC z tytułu prowadzonej działalności	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	10 000 000 PLN
OC z tytułu prowadzonej działalności hotelowej w Czarny Potok Resort and Spa	Towarzystwo Ubezpieczeń ALLIANZ S.A.	10 000 000 PLN
Ubezpieczenie realizowanych budów wraz z ubezpieczeniem OC wszystkich innych ryzyk i zdarzeń losowych związanych z realizowanymi kontraktami wraz z ubezpieczeniem z tytułu odpowiedzialności cywilnej	TUIR Warta S.A.	78.879.616 PLN + OC na kwotę 15.000.000 PLN
Ubezpieczenie mienia uwzględniające także majątek posiadany w związku z prowadzoną działalnością hotelową	Towarzystwo Ubezpieczeń ALLIANZ S.A. ACE European Group Limited Sp. z o.o. Oddział w Polsce Compensa TU S.A. , Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A., PZU S.A., Gothaer Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	368.242.605 PLN

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

8.3.1 Kredyty wypowiedziane

Zarówno w 2016 roku, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności Spółki za rok 2016, nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

8.3.2 Kredyty zaciągnięte

W 2016 roku Spółka zawarła następujące umowy o kredyt:

W dniu 22 lipca 2016 r. Spółka zawarła z Bankiem Millennium S.A. umowę o odnawialny kredyt na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Bernadowo Park etap II” w Gdyni w wysokości 33.700.000 zł. Dla inwestycji wcześniej założono rachunek powierniczy otwarty. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 30 września 2018 r.

W dniu 23 sierpnia 2016 r. Spółka zawarła z Plus Bank S.A. umowę o odnawialny kredyt na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Osiedle Kamerata” w Gdyni w wysokości 9.700.000 zł oraz umowę rachunku powierniczego otwartego. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 października 2018 r.

W dniu 3 października 2016 r. Spółka zawarła z bankiem BOŚ S.A. umowę o kredyt odnawialny na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Zielona Dolina II etap II” w Warszawie w wysokości 49.500.000 zł. Wcześniej dla inwestycji założono rachunek powierniczy. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 marca 2019 r.

W 2016 roku Spółka dokonały spłaty następujących kredytów:

W dniu 17 sierpnia 2016 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu rewolwingowego w wysokości 3.000.000 zł przeznaczonego na finansowanie działalności bieżącej w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A.

W dniu 21 listopada 2016 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredyt inwestycyjnego w wysokości 39.900.000 zł przeznaczonego na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Bernadowo Park Etap I” w Gdyni w Getin Noble Bank SA.

W 2016 roku wystąpiły następujące zmiany w umowach kredytowych zawartych w latach ubiegłych:

Dnia 21 marca 2016 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 16.830.000 zł zawartej z Bankiem Millennium S.A. Na mocy aneksu ustalono termin spłaty kredytu na dzień 23 października 2016 r.

W dniu 25 kwietnia 2016 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez Plus Bank S.A. w wysokości 15.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 25 kwietnia 2018 r.

W dniu 27 kwietnia 2016 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. w wysokości 10.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 27 kwietnia 2017 r.

W dniu 21 września 2016 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt odnawialny na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Zielona Dolina III” w Warszawie udzielony przez BOŚ Bank SA w kwocie 5.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 marca 2018 r.

W dniu 20 października 2016 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 16.830.000 zł zawartej z Bankiem Millennium S.A. Na mocy aneksu ustalono termin spłaty kredytu na dzień 23 października 2017 r.

8.3.3 Pożyczki zaciągnięte

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zaciągała pożyczek.

8.3.4 Udzielone pożyczki

W okresie sprawozdawczym Spółka udzieliła następujących pożyczek głównie podmiotom powiązanym:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data udzielenia	Kwota i waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
J.W. Construction Holding S.A.	J.W. Construction Bulgaria EOOD	04.01.2016 r.	14.700 PLN	3M WIBOR+ marża	31.12.2018 r.
J.W. Construction Holding S.A.	J.W. Construction Bulgaria EOOD	04.01.2016 r.	59.100 Euro	3M LIBOR + marża	31.12.2018 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	25.01.2016 r.	180.000 PLN	3M WIBOR+ marża	31.12.2018 r.
J.W. Construction Holding S.A.	Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	14.03.2016 r.	1.000.000 PLN	3M WIBOR+ marża	31.12.2017 r.
J.W. Construction Holding S.A.	J.W. Construction Bulgaria EOOD	28.04.2016 r.	23.450 Euro	3M LIBOR + marża	31.12.2018 r.
J.W. Construction Holding S.A.	J.W. Construction Bulgaria EOOD	07.07.2016 r.	36.500 Euro	3M LIBOR + marża	31.12.2018 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	18.07.2016 r.	67.885,40 PLN	3M WIBOR+ marża	31.12.2018 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	07.09.2016 r.	35.975,87 PLN	3M WIBOR+ marża	31.12.2018 r.
J.W. Construction Holding S.A.	Fundacja "Ruch" Chorzów	04.10.2016 r.	1.000.000 PLN	3M WIBOR+ marża	31.12.2017 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	11.10.2016 r.	79.751,10 PLN	3M WIBOR+ marża	31.12.2018 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	07.12.2016 r.	83.959,90 PLN	3M WIBOR+ marża	31.12.2018 r.

8.4. Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami, które byłyby istotne dla jej działalności

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

8.5 Emisja papierów wartościowych

Wykup obligacji:

W dniu 25 stycznia 2016 r. Spółka dokonała wykupu obligacji :

- 5.782 sztuk obligacji o wartości nominalnej 10.000 zł każda, oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000043
- 992 sztuk obligacji o wartości nominalnej 80.000 zł każda, oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000050.

Wykup oraz wypłacenie w tym dniu wyżej opisanych obligacji wraz z dokonaniem w dniu 10 grudnia 2015 r. umorzeniem obligacji nabytych w zamian za wyemitowane obligacji ISIN PLJWC000050 oznacza spłatę wszelkich zobowiązań z tych dwóch emisji obligacji.

W dniu 9 grudnia 2016 r. Spółka dokonała częściowego wykupu wartości nominalnej obligacji serii JWC1217, wyemitowanych w liczbie 120.000 sztuk o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 120.000.000 zł, oznaczonych w systemie KDPW kodem ISIN PLJWC0000100. Wykup w kwocie nominalnej 48.000.000 zł obejmował 40 % wartości pierwotnej wartości emisyjnej obligacji. Wykup nastąpił w terminie i na warunkach przewidzianych w warunkach emisji obligacji.

Notowanie Obligacji:

Od dnia 12 lutego 2016 r. obligacje Spółki serii JWC1217 (ISIN PLJWC000050) w liczbie 120.000 sztuk o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej 120.000.000 zł są notowane na Catalyst. W związku z transakcją wykupu 48.000.000 zł tych obligacji dnia 9 grudnia 2016r., obecnie na rynku Catalyst notowane są papiery o łącznej wartości 72.000.000 zł.

Obsługa obligacji

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

8.6. Informacja o udzielonych i otrzymanych poręczeniach, gwarancjach

W 2016 roku Spółka wykazała następujące udzielone poręczenia:

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE	2016-12-31
Poręczenie na rzecz Banku BZ WBK SA /Dana Invest/	29 694 872
poręczenie udzielone przez JWCH na rzecz Nowe Tysiąclecie-kredyt	36 000 000
Poręczenia na rzecz J.W. Construction Sp. z o.o.	7 000 000
Poręczenia na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa	151 300
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000

Zestawienie gwarancji i poręczeń udzielonych w ramach Spółki narastająco wg stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. przedstawia nota numer 26 w sprawozdaniu finansowym.

8.7 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie występuje program akcji pracowniczych.

8.8 Inne istotne umowy

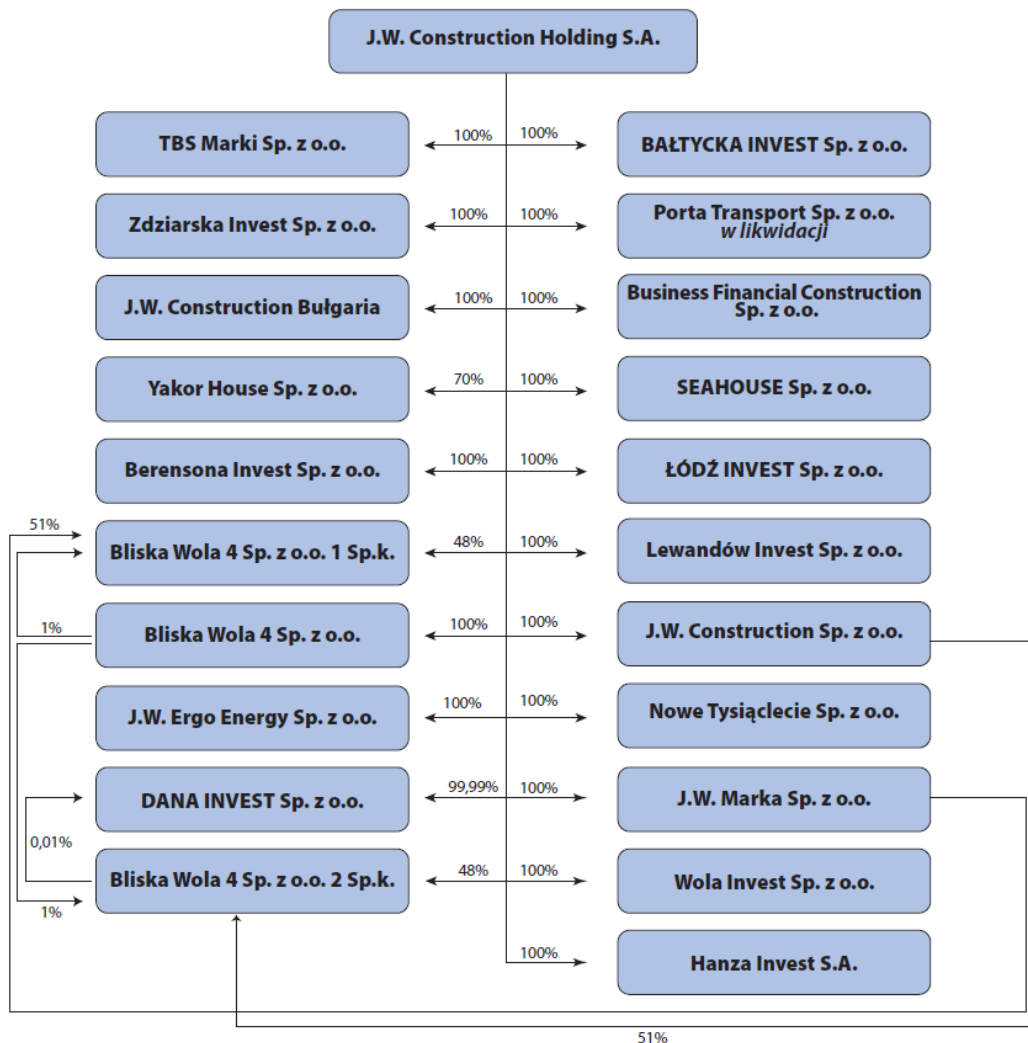
W dniu 26 lutego 2016 r. została zawarta umowa sprzedaży gruntu przez Emitenta na rzecz podmiotu trzeciego, której przedmiotem była działka położona w Łodzi przy ul. Lipowej 59, Pogonowskiego 70 oznaczona nr.135 o pow. 3.429 m², KW LD1M/00096196/3. Nieruchomość została nabyta przez Spółkę z zamiarem prowadzenia inwestycji. W związku z niekorzystnymi okolicznościami Spółka zrezygnowała z realizacji inwestycji, jednak uprzednio ponosząc koszty związane z przygotowaniem realizacji inwestycji. Uzyskana cena sprzedaży nieruchomości nie pokryła kosztów związanych z jej nabyciem, przygotowaniem inwestycji oraz kosztami ponoszonymi w związku z jej utrzymaniem.

Sprzedaż nieruchomości do podmiotów zależnych:

W dniu 2 grudnia 2016 r. została zawarta umowa, której przedmiotem była sprzedaż przez Emitenta na rzecz podmiotu zależnego spółki pod firmą Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach prawa własności gruntu stanowiącego działki o nr 22/2 o pow. 5.261 m² KW SZ1S/82676/9 i nr 22/3 o pow. 455 m² KW SZ1S/221568/6 wraz z obiektem budownictwa mieszkaniowego w budowie z osiągniętym stanem „0” za kwotę 61.797.028 zł

netto. Wraz z nieruchomością sprzedaży podlegała także dokumentacja projektowa będąca podstawą wydania pozwolenia na budowę budynku mieszkaniowego wielorodzinnego, pozwolenie na budowę oraz prawa do działań związanych z przygotowaniem inwestycji, łączna wartość sprzedaży wyniosła 74.000.000 zł netto.

9. Powiązania organizacyjne lub kapitałowe Spółki z innymi podmiotami na dzień 31.12.2016 r.



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

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

TBS Marki Sp. z o.o.

Spółka TBS Marki Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 28 listopada 2001r., pod numerem KRS 65232. Spółka posiada w TBS Marki 100% udziałów. TBS Marki Sp. z o.o. została zawiązana jako towarzystwo budownictwa społecznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Niektórych

Formach Popierania Budownictwa Mieszkaniowego. Spółka jest inwestorem czterech inwestycji, tj. Lisi Jar, Marki V, Warszawa Białoleka i Sochaczew, ul. Piłsudskiego.

Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji

Porta Transport Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Szczecinie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 177420. Porta Transport Sp. z o.o. likwidacji prowadziła działalność w zakresie świadczenia usług transportowych na rzecz firmy Porta Szczecin Nowa Spółka z o.o. na terenie Stoczni Szczecińskiej, jak również świadczyła usługi spedycyjne na terenie kraju jak i poza granicami, obecnie trwa jej likwidacja. Spółka posiada 100 % kapitału zakładowego Porta Transport Sp. z o.o.

Yakor House Sp. z o.o.

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

Business Financial Construction Sp. z o.o.

Spółka Business Financial Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców 24 maja 2002 r., pod numerem KRS 114675. Spółka posiada w Business Financial Construction Sp. z o.o. 100 % udziałów. Przedmiotem działalności Business Financial Construction Sp. z o.o. jest obsługa procesu sprzedaży mieszkań budowanych przez Spółkę i inne podmioty z Grupy.

J.W. Construction Bułgaria EOOD

J.W. Construction Bułgaria EOOD została zarejestrowana przez Sąd Miejski w Sofii (Bułgaria) w dniu 8 października 2007 r. (utworzonej pod prawem bułgarskim - odpowiednik polskiej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością). Obecnie J.W. Construction Bułgaria EOOD posiada siedzibą w Warnie, w której Spółka posiada 500 (pięset) udziałów o wartości nominalnej 10 (dziesięć) BGN każdy i łącznej wartości 5.000 (pięć tysięcy) BGN. Udziały te stanowią 100 % kapitału zakładowego spółki pod firmą J.W. Construction Bułgaria EOOD. J.W. Construction Bułgaria EOOD posiada nieruchomość na terenie Złotych Piasków.

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

J.W. Marka Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 20 grudnia 2010 roku pod nr KRS 373684. Spółka posiada 100 % udziałów w J.W. Marka Sp. o.o. Przedmiotem działalności J.W. Marka Sp. z o.o. jest prowadzenie działalności usługowej w zakresie reklamy i marketingu oraz dzierżawy znaków towarowych.

SEAHOUSE Sp. z o.o.

SEAHOUSE Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 11 lipca 2008 r. pod nr KRS 309998. Spółka posiada 100 % udziałów w SEAHOUSE Sp. z o.o. Za pośrednictwem SEAHOUSE Sp. o.o. Spółka zrealizowała inwestycję w Gdyni przy ul. Powstania Wielkopolskiego.

Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.

Nowe Tysiąclecie Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 6 sierpnia 2013 r. pod nr KRS 472229. Spółka posiada 100 % udziałów w Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. Za pośrednictwem Nowe Tysiąclecie Sp. o.o. Spółka realizuje inwestycję w Katowicach przy ul. Tysiąclecia.

Dana Invest Sp. z o.o.

Dana Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 30 grudnia 2013 r. pod nr KRS 492262. Spółka posiada 99,99 % udziałów w Dana Invest Sp. z o.o. Za pośrednictwem Dana Invest Sp. o.o. Spółka realizuje inwestycję w Szczecinie rewitalizacja budynku Stara Dana.

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

Bliska Wola 4 Spółka z o.o. 1 Spółka Komandytowa z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 29.04.2016 r. pod nr KRS 614745, która powstała z przekształcenia Bliska Wola 1 Sp. z o.o. ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Spółka posiada bezpośrednio 48 % udział w zyskach w Bliska Wola 1 Sp. z o.o.1 Sp. k., pozostałe udziały posiadają spółki zależne Emitenta. Za pośrednictwem Bliska Wola 4 Sp. o.o. 1 Sp. k. realizowany był etap B1 w inwestycji Bliska Wola w Warszawie przy ul. Kasprzaka.

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

Bliska Wola 4 Spółka z o.o. 2 Spółka Komandytowa z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 29.04.2016 r. pod nr KRS 616121, która powstała z przekształcenia Bliska Wola 2 Sp. z o.o. ze spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę komandytową. Spółka posiada bezpośrednio 48 % udział w zyskach w Bliska Wola 1 Sp. z o.o.2 Sp. k., pozostałe udziały posiadają spółki zależne Emitenta. Za pośrednictwem Bliska Wola 4 Sp. z o.o. 2 Sp. k. realizowany był etap B2 w inwestycji Bliska Wola w Warszawie przy ul. Kasprzaka.

Łódź Invest Sp. z o.o.

Łódź Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 22.01.2014 r. pod nr KRS 495145 Spółka posiada 100 % udziałów w Łódź Invest Sp. o.o. Za pośrednictwem Łódź Invest Sp. z o.o. Spółka realizuje inwestycję w Łodzi Osiedle Centrum Etap III.

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

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

Bliska Wola 4 Sp. z o.o.

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

Bałtycka Invest Sp. z o.o.

Bałtycka Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 23.01.2014 r. pod nr KRS 495612 Spółka posiada 100 % udziałów w Bałtycka Invest Sp. z o.o.

Zdziarska Invest Sp. z o.o.

Zdziarska Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 22.01.2014 r. pod nr KRS 495351 Spółka posiada 100 % udziałów w Zdziarska Invest Sp. z o.o.

Berensona Invest Sp. z o.o.

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

Lewandów Invest Sp. z o.o.

Lewandów Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 24.07.2014 r. pod nr KRS 517637 Spółka posiada 100 % udziałów w Lewandów Invest Sp. z o.o.

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

J.W. Ergo Energy Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 26.11.2014 r. pod nr KRS 533529 Spółka posiada 100 % udziałów w J.W. Ergo Energy Sp. z o.o.

Hanza Invest S.A.

Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 14.2.2015 r. pod nr KRS 590627 Spółka posiada 100% akcji w Hanza Invest S.A.

10. Inwestycje Spółki w akcje i udziały

Poniżej przedstawimy najważniejsze zmiany w strukturze:

Nabycie akcji i udziałów:

W dniu 23 sierpnia 2016 r. Spółka nabyła 50 udziałów o wartości nominalnej 2.500 zł w spółce pod firmą J.W. Ergo Energy Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach za kwotę 1 zł. W Wyniku przedmiotowej transakcji Spółka zwiększyła do 100 % udział w kapitale zakładowym J.W. Ergo Energy Sp. z o.o.

W dniu 26 października 2016 r. Spółka nabyła 100.000 akcji, stanowiących 100 % kapitału zakładowego, w spółce pod firmą Homsly Investmmts S.A. z siedzibą w Warszawie (obecnie Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach).

Podwyższenie kapitału zakładowego w spółkach zależnych

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

W dniu 8 lutego 2016 r. aktem notarialnym Rep. A 1189/2016 sporządzonym przez Annę Sota Notariusza w Warszawie został podwyższony kapitał zakładowy w spółce zależnej pod firmą Dana Invest Sp. z o.o z siedzibą w Ząbkach. Kapitał został podwyższony z kwoty 10.065.000 zł do kwoty 11.125.850 zł tj. o kwotę 1.060.850 zł w drodze utworzenia 21.217 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i wartości emisyjnej 200 zł każdy. Udziały zostały objęte w całości przez Spółkę w zamian za wkład gotówkowy.

W dniu 26 lutego 2016 r. aktem notarialnym Rep. A 2096/2016 sporządzonym przez Annę Sota Notariusza w Warszawie został podwyższony kapitał zakładowy w spółce zależnej pod firmą J.W. Marka Sp. z o.o z siedzibą w Ząbkach. Kapitał został podwyższony z kwoty 158.838.000 zł do kwoty 189.658.450 zł tj. o kwotę 30.820.450 zł w drodze utworzenia 616.409 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Udziały zostały objęte w całości przez Spółkę w zamian za aport w postaci 145.558 udziałów o łącznej wartości nominalnej 7.277.900 zł w spółce pod firmą Bliska Wola 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach.

W dniu 26 lutego 2016 r. w wykonaniu wyżej opisanej uchwały oraz oświadczenia o objęciu udziałów została zawarta umowa, na podstawie której Spółką przeniosła na spółkę pod firmą J.W. Marka Sp. z o.o. z siedziba w Ząbkach 145.558 udziałów o łącznej wartości nominalnej 7.277.900 zł w spółce pod firmą Bliska Wola 1 Sp. z o.o. z siedziba w Ząbkach.

W dniu 14 marca 2016 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału w spółce pod firmą J.W. Marka Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach o kwotę 30.820.450 zł tj. do kwoty 189.658.450 zł.

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

W dniu 26 lutego 2016 r. aktem notarialnym Rep. A 2106/2016 sporządzonym przez Annę Sota Notariusza w Warszawie został podwyższony kapitał zakładowy w spółce zależnej pod firmą J.W. Construction Sp. z o.o z siedzibą w Ząbkach. Kapitał został podwyższony z kwoty 27.021.650 zł do kwoty 39.767.150 zł tj. o kwotę 12.745.500 zł w drodze utworzenia 254.910 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Udziały zostały objęte w całości przez Spółkę w zamian za aport w postaci 71.604 udziałów o wartości nominalnej 3.580.200 zł w spółce pod firmą Bliska Wola 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach.

W dniu 26 lutego 2016 r. w wykonaniu wyżej opisanej uchwały oraz oświadczenia o objęciu udziałów została zawarta umowa na podstawie której, Spółką przeniosła na spółkę pod firmą J.W. Construction Sp. z o.o. z siedziba w Ząbkach 71.604 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.580.200 zł w spółce pod firmą Bliska Wola 2 Sp. z o.o. z siedziba w Ząbkach.

Hanza Invest S.A.

W dniu 31 października 2016 r. aktem notarialnym 13890/2016 sporządzonym przez Ewę Rokos Notariusza w Warszawie został podwyższony kapitał zakładowy w spółce zależnej pod firmą Homsly Investmens S.A. (obecnie Hanza Invest S.A.). Kapitał został podwyższony z kwot 100.000 zł do kwoty 41.100.000 zł tj. o kwotę 41.000.000 zł w drodze emisji 41.000.000 akcji imiennych serii B w całości objętych przez Spółkę za wkład gotówkowy.

W dniu 21 grudnia 2016 r. Spółka złożyła oświadczenie Hanzie Invest S.A. o zamianie posiadanych 34.000 obligacji zamiennych na akcje o zamianie obligacji na 200.000 akcji imiennych serii C o wartość nominalnej 1 zł każda akcja i łącznej wartości 200.000 zł.

Informacja odnośnie inwestycji kapitałowych Spółki zamieszczona jest w sprawozdaniu finansowym – nota 4, nota 8.

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

Wszelkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zawierane przez Spółkę są na warunkach rynkowych, a opis tych transakcji znajduje się w nocie nr 27 sprawozdania finansowego.

12. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazаныmi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.

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

13. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki

Zarządzanie zasobami finansowymi J.W. Construction Holding S.A. polega na zapewnieniu jej płynności 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. W 2016 r. Spółka wypracowała zyski na zadowalającym poziomie, pomimo, że na wyniki finansowe miało wpływ niekorzystne, jednorazowe zdarzenie nietypowe związane z zapadłym w dniu 27 września 2016 r. wyrokiem II instancji z powództwa m.st. Warszawy o zapłatę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działki gruntu położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 za lata 2009-2013 r. Przedmiotowym wyrokiem Sąd zasądził na rzecz m.st. Warszawy znaczną kwotę wraz z należnymi odsetkami, co dalej skutkowało koniecznością utworzenia rezerwy na zapłatę opłat za następne lata. Spółka nie zgadza się z rozstrzygnięciem Sądu w przedmiotowej sprawie i planuje wnieść skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego. Kontrolując codzienne obroty Spółka spłaca na bieżąco wszystkie kredyty zawarte na realizację inwestycji. Sytuacja ekonomiczno-finansowa jest zabezpieczona w postaci wpływów z inwestycji zakończonych i planowanych do przekazania inwestycji w 2017 roku oraz w postaci innych aktywów. Ponadto, Spółka od lat prowadzi stałą współpracę z różnymi bankami, w celu zapewnienia finansowania zarówno działalności inwestycyjnej, jak i bieżącej.

14. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych Spółki

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

15. Czynniki mające istotny wpływ na działalność Spółki w 2016 roku

Za najistotniejsze czynniki zewnętrzne wpływające na osiągnięte wyniki finansowe Spółka uznaje:

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

Czynniki wewnętrzne wpływające na dynamikę przychodów to:

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

Prognozy rozwoju podstawowego biznesu Spółki na 2017 r. zakładają występowanie wymienionych czynników w przyszłości. Zagrożenia dla rynku zbytu Spółki upatruje się przede wszystkim w utrudnionym i długotrwałym procesie pozyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych dla obecnych i planowanych projektów oraz ustawie deweloperskiej, która wciąż hamuje szybkie procedowanie w zakresie pozyskiwania finansowania i wymusza wzrost kosztów finansowych.

16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki

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

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

Stan na dzień 31.12.2016 r.

Posiadacz akcji	Spółka	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna 1 akcji	Łączna wartość nominalna posiadanych akcji	Udział % w ogólnej liczbie akcji
Józef Wojciechowski	J.W. Construction Holding S.A.	8.566.039	0,20 zł	4.783.547,80 zł	9,64 %
Laura Michnowicz	J.W. Construction Holding S.A.	2.200.000	0,20 zł	440.000 zł	2,48 %

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

Na dzień 31 grudnia 2016 r. wartość postępowań wytoczonych z powództwa Spółki, prowadzonych w sądach powszechnych (tzn. w sądach I i II instancji) nie przekraczała 10 % kapitałów własnych Spółki, przy czym wskazać należy, iż, w dniu 28 grudnia 2016 r. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej z dnia 27 czerwca 2016 r. (sygn. Akt ICSK 361/16) od wyroku oddalającego powództwo przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie („Pozwany”) o zobowiązanie Pozwanego do złożenia oświadczenia woli w zakresie nabycia od Spółki prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr 2/6 o pow. 3.2605 ha, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA4M/00413015/1 („Nieruchomość”) za cenę netto wynoszącą 91.130.975 zł wraz z odsetkami od dnia 8 stycznia 2010r. Spółka złożyła pozew na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003.80.717) w związku z uchwaleniem przez Pozwanego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Olbrachta (zatwierdzony uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LVI/1669/2009, który wszedł w życie z dniem 3 sierpnia 2009 r.) („Plan”). Nieruchomość w Planie została przeznaczona pod Trasę N-S. W okresie kiedy Spółka nabyła Nieruchomość nie obowiązywał dla niej żaden plan zagospodarowania. Z chwilą i w wyniku uchwalenia Planu nastąpiło istotne ograniczenie możliwości korzystania przez Spółkę z Nieruchomości, w związku z czym Spółka ma prawo żądania wykupu Nieruchomości przez Pozwanego. Spółka wystąpiła do Pozwanego z wnioskiem o podjęcie działań zmierzających do dobrowolnego wykupienia Nieruchomości przez Pozwanego jednakże spotkała się z odmową. Odmowa przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania zamyka drogę sądową podjęta bezpośrednio w celu realizacji roszczenia, niemniej jednak Spółka nie podzielając argumentacji sądów zawartej w zapadłych rozstrzygnięciach, rozważa możliwość uruchomienia innych środków prawnych, jak np. skarga konstytucyjna lub skarga do Europejskiego Trybunału Praw Człowieka i Obywatela.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. wartość postępowań wytoczonych przeciwko Spółce nie przekraczała 10 % kapitałów własnych Spółki.

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

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

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

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

Wysokość wynagrodzeń nagród i korzyści dla osób zarządzających i nadzorujących Spółkę zawiera nota nr 25 sprawozdania finansowego.

20.1. Pozafinansowe składniki wynagrodzeń Członków Zarządu i kluczowej kadry menedżerskiej

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

20.2 Polityka wynagrodzeń

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

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

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

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

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

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

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

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

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2015 ustalone zostało na kwotę 175 tys. PLN, z tego 125 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 50 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2015 wyniosło 50 tys. PLN, z tego 25 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 25 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2015 r. wyniosło 125 tys. PLN, z tego 85 tys.

PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 40 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

23. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w spółce J.W. Construction Holding S.A. w 2016 roku

a. Zasady ładu korporacyjnego, który stosuje Spółka

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

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

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

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

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

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

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

Umieszczenie na stronie internetowej Spółki zamieszczonego w ostatnim opublikowanym raporcie rocznym oświadczenia spółki o stosowaniu ładu korporacyjnego(I.Z.1.12.).

Raport roczny zawierający informacje o stosowaniu ładu korporacyjnego zamieszczony jest na stronie internetowej Spółki. Spółka od publikacji sprawozdania za rok 2016 dodatkowo wyodrębni przedmiotową informację i umieści w osobnej zakładce.

Umieszczenie na stronie internetowej Spółki informacji na temat stosowania przez spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Giełdowych 2016, spójna z informacjami, które w tym zakresie spółka powinna przekazać na podstawie odpowiednich przepisów (I.Z.1.13.)

Spółka umieści przedmiotową informację wraz z raportem okresowym za 2016 r. po publikacji raportu rocznego.

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

W Spółce nie funkcjonuje sformalizowana polityka różnorodności w odniesieniu do władz Spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Członkowie organów Spółki wybierani są z uwzględnieniem warunków branżowych, w oparciu o szereg kryteriów, w tym: wykształcenie, doświadczenie zawodowe, wiedzę, umiejętności, przy dołożeniu wszelkich starań aby zasady różnorodności takie jak płeć i wiek także były zachowane. Niemniej w ocenie Zarządu Spółki stosowanie polityki różnorodności ma obecnie w pełni zastosowanie w odniesieniu do obecnych składów Zarządu, Rady Nadzorczej i kluczowych menedżerów. W organach zarządczych i nadzorczych zasiadają zarówno kobiety i mężczyźni w przedziałach wiekowych 30-70 lat z wykształceniem ekonomicznym, prawniczym, technicznym oraz zarządzaniem nieruchomościami. Osoby te są w przeważającej mierze związane od lat ze Spółką, które w przeszłości miały możliwość awansu.

Umieszczenie na stronie internetowej Spółki informacji na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia – nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia (I.Z.1.16.)

Przedmiotowa zasada nie jest stosowana w związku z niestosowaniem Zasady IV.Z.2.

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

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

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

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

Przynajmniej dwóch członków rady nadzorczej spełnia kryteria niezależności, o których mowa w zasadzie II.Z.4 (II.Z.3.).

Połowa członków Rady Nadzorczej powoływane jest na podstawie uprawnienia osobistego znaczącego Akcjonariusza Spółki. Pozostali członkowie Rady Nadzorczej powołani przez Walne Zgromadzenie, na dzień dzisiejszy, nie spełniają warunków niezależności.

W zakresie kryteriów niezależności członków rady nadzorczej stosuje się Załącznik II do Zalecenia Komisji Europejskiej 2005/162/WE z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej). Niezależnie od postanowień pkt 1 lit. b) dokumentu, o którym mowa w poprzednim zdaniu, osoba będąca pracownikiem spółki, podmiotu zależnego lub podmiotu stowarzyszonego, jak również osoba związana z tymi podmiotami umową o podobnym charakterze, nie może być uznana za spełniającą kryteria niezależności. Za powiązanie z akcjonariuszem wykluczające przymiot niezależności członka rady nadzorczej w rozumieniu niniejszej zasady rozumie się także rzeczywiste i istotne powiązania z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce (II.Z.4.).

Nie dotyczy z uwagi na przesłanki wymienione w komentarzu do zasady II.Z.3

Członek rady nadzorczej przekazuje pozostałym członkom rady oraz zarządowi spółki oświadczenie o spełnianiu przez niego kryteriów niezależności określonych w zasadzie II.Z.4.(II.Z.5.).

Nie dotyczy z uwagi na przesłanki wymienione w komentarzu do zasady II.Z.3

Rada nadzorcza ocenia, czy istnieją związki lub okoliczności, które mogą wpływać na spełnienie przez danego członka rady kryteriów niezależności. Ocena spełniania kryteriów niezależności przez członków rady nadzorczej przedstawiana jest przez radę zgodnie z zasadą II.Z.10.2.(II.Z.6.).

Nie dotyczy z uwagi na przesłanki wymienione w komentarzu do zasady II.Z.3

Przewodniczący komitetu audytu spełnia kryteria niezależności wskazane w zasadzie II.Z.4.(II.Z.8.).

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

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

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

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

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

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

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

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

Przedmiotowa zasada nie jest stosowana ze względu na obecną strukturę akcjonariatu. Spółka niezwłocznie po zakończeniu obrad Walnego Zgromadzenia publikuje treści podjętych uchwał raportem bieżącym, umożliwiając nieobecny Akcjonariuszom zapoznanie się z przebiegiem obrad.

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

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

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

Na dzień dzisiejszy w spółce nie funkcjonuje program motywacyjny.

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

Stosując się do zaleceń w zakresie wiarygodności i rzetelności sporządzanych sprawozdań finansowych, w szczególności wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych Spółka, J.W. Construction Holding S.A., stosuje następujące mechanizmy kontrolne:

Określenie kompetencji i odpowiedzialności na poszczególnych poziomach zarządzania

W Spółce wszystkie dokumenty płatnicze są zatwierdzane merytorycznie przez wyznaczonych pracowników, a następnie najwyższym organem zatwierdzającym tę dokumentację jest Zarząd. Proces przygotowania materiałów przebiega poprzez komórki organizacyjne działów księgowych i ekonomicznych. Materiały finansowe

podlegają przeglądowi i opiniowaniu przez kierowników niższego szczebla pionów finansowo-księgowych, a następnie są akceptowane przez pionów księgowych i ekonomicznych.

Wydzielenie w strukturze organizacyjnej specjalistycznych działów księgowych i finansowych

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

Wdrożenie zintegrowanego systemu informatycznego SAP R/3

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

Powierzenie niezależnemu audytorowi zewnętrznemu kontroli nad sporządzanymi raportami okresowymi

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

d. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Stan na dzień 31.12.2016 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	8.566.039	9,64 %	8.566.039	9,64 %
EHT S.A.	47.846.225	53,84 %	47.846.225	53,84 %
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji *			

* w dniu 21 lipca 2015 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o przekroczeniu progu 5% w kapitale zakładowym Spółki przez Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A. działające w imieniu: PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty Parasolowy, PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Globalnych Inwestycji, PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Universum, na dzień przekazania zawiadomienia było to 5.139.931 akcji co stanowiło 5,7843% udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 5.139.931 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 5,7843% ogólnej liczby głosów. Na ZWZ w dniu 29.06.2016 r. było to 8.531.060 akcji co stanowiło 9,60% udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 8.531.060 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowiło 9,60% ogólnej liczby głosów. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa akcjonariusz ma obowiązek powiadomić Spółkę o przekroczeniu progów 5% a następnie 10% ogólnej liczby akcji Spółki. Do dnia dzisiejszego Spółka nie otrzymała innego zawiadomienia od akcjonariusza, które zawierałoby informację o zmniejszeniu liczby posiadanych akcji poniżej 5% lub zwiększeniu powyżej 10% kapitału zakładowego Spółki.

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

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

Na podstawie §14 ust. 2 Statutu Spółki akcjonariuszowi posiadającemu więcej niż 50% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu. W przypadku nieparzystej liczby członków Zarządu, akcjonariuszowi, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym

przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania odpowiednio: dwóch członków Zarządu (w przypadku Zarządu trzyosobowego), trzech członków Zarządu (w przypadku Zarządu pięciosobowego) oraz czterech członków Zarządu (w przypadku Zarządu siedmioosobowego). Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. wyżej opisane uprawnienia przysługiwały Panu Józefowi Wojciechowskiemu. W przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego uprawniony akcjonariusz nie będzie posiadać więcej niż 50% akcji Spółki prawa przyznane osobiście wygasają, a stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to przypadku w którym Józef Wojciechowski posiadać będzie co najmniej jedną akcję Spółki, a wraz z podmiotami od niego zależnymi w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej lub podmiotami nad którymi sprawuje kontrolę w rozumieniu przepisów z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz.330 z późn. zm) w brzmieniu tych ustaw obowiązującym w dniu wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 16 lutego 2007 r., posiadać będzie łącznie, pośrednio i bezpośrednio, więcej niż 50% akcji Spółki.

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

Na dzień 31 grudnia 2016 r. wyżej opisane uprawnienia przysługiwały Panu Józefowi Wojciechowskiemu. W przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego uprawniony akcjonariusz nie będzie posiadać więcej niż 50% akcji Spółki prawa przyznane osobiście wygasają, a stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to przypadku w którym Józef Wojciechowski posiadać będzie co najmniej jedną akcję Spółki, a wraz z podmiotami od niego zależnymi w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej lub podmiotami nad którymi sprawuje kontrolę w rozumieniu przepisów z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz.330 z późn. zm) w brzmieniu tych ustaw obowiązującym w dniu wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 16 lutego 2007 r., posiadać będzie łącznie, pośrednio i bezpośrednio, więcej niż 50% akcji Spółki.

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

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

g. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki

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

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

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

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

Emisja akcji

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

i. Zasady zmiany statutu emitenta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zarząd

Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31.12.2016 roku w skład Zarządu Spółki wchodził:

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu

Magdalena Starzyńska – Członek Zarządu

Małgorzata Ostrowska – Członek Zarządu

Piotr Suprynowicz – Członek Zarządu

W roku 2016 w składzie Zarządu Spółki nie zaszły żadne zmiany.

Zasady działania Zarządu

Zarząd Spółki działał na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych, postanowień Statutu Spółki oraz Regulaminu Zarządu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej a także zgodnie z zasadami Dobrych Praktyk

Spółek Notowanych GPW 2016. Dokumenty Spółki regulujące sposób działania Zarządu Spółki są dostępne na stronie internetowej.

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

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

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

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

Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31.12.2016 r. Rada Nadzorcza Spółki składała się z:

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Małgorzata Szwarc - Sroka – Członek Rady Nadzorczej

Irmína Łopuszyńska Członek Rady Nadzorczej

Laura Michnowicz – Członek Rady Nadzorczej

Barbara Czyż – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2016 w składzie Rady nadzorczej Spółki nie zaszły żadne zmiany.

Zasady działania Rady Nadzorczej

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

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

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

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

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza nie spełniała warunku posiadania w swoim składzie, co najmniej dwóch Członków niezależnych według warunków określonych w Dobrych Praktykach Spółek Giełdowych notowanych na GPW 2016 gdyż żaden z członków nie spełniał wymogów dotyczących niezależności.

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

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

b/ wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę istotnej umowy, której wartość przewyższa kwotę 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych, a w przypadków umów na wykonywanie robót budowlanych 15.000.000,00

(piętnaście milionów) złotych, z podmiotem wchodzącym w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu lub ich osobami bliskimi (w rozumieniu § 16 ust. 5 Statutu Spółki),
c/ wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki, wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile jest taki w Spółce i o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej.
Ze względu na minimalny skład Rady Nadzorczej przewidziany przez prawo w Spółce nie zostały wydzielone komitety a cała Rada Nadzorcza wypełniała funkcje przewidziane dla komitetów.

I. opis polityki różnorodności

W Spółce nie funkcjonuje sformalizowana polityka różnorodności w odniesieniu do władz Spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Członkowie organów Spółki wybierani są z uwzględnieniem warunków branżowych, w oparciu o szereg kryteriów, w tym : wykształcenie, doświadczenie zawodowe, wiedza, umiejętności, przy dołożeniu wszelkich starań, aby zasady różnorodności takie jak płeć i wiek także były zachowane. Niemniej w ocenie zarządu stosowanie polityki różnorodności ma obecnie w pełni zastosowanie w odniesieniu do obecnych składów Zarządu , Rady Nadzorczej i kluczowych menadżerów.
W organach zarządczych i nadzorczych zasiadają zarówno kobiety jak i mężczyźni w przedziałach wiekowych 30-70 lat z wykształceniem ekonomicznym, prawniczym, technicznym oraz zarządzaniem nieruchomościami. Osoby te są w przeważającej mierze związane od lat ze Spółką, które w przeszłości miały możliwość awansu.

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

Spółka w 2016 roku poprzez działalność sponsoringową wspierała instytucje działające głównie w obszarze sportu – piłki siatkowej. Spółka wspierała na podstawie podpisanej umowy klub sportowy AZS Politechnika Warszawska. 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 ponad 100.000 zł netto.

24. Wydarzenia korporacyjne

W dniu 29 czerwca 2016 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które oprócz uchwał w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdań : finansowych i Zarządu z działalności Emitenta jak i jej Grupy Kapitałowej w 2015 r., sposobu podziału zysku za 2015 rok oraz udzielenia absolutorium członkom organów Spółki z wykonywania obowiązków w 2015 r.

25. Znaczące zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym

Ogłoszenie wezwania na akcje Spółki

W dniu 20 stycznia 2017 r. Pan Józef Wojciechowski dominujący akcjonariusz w stosunku do Spółki ogłosił wezwanie na sprzedaż akcji Spółki w związku z zamiarem przekroczenia progu 66 % głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wezwanie obejmuje sprzedaż 30.247.179 akcji Spółki stanowiących 34,04 % akcji Spółki

i uprawniających do 30.247.179 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowi 34,04 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Data rozpoczęcia zapisów na sprzedaż akcji została ustalona na dzień 9 lutego 2016 r. a zakończenia składania zapisów na dzień 15 marca 2017 r.

Udzielenie poręczenia

W dniu 10 lutego 2017 r. Spółka udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie do kwoty 141.789.712 zł za zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów przez podmiot zależny Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach. Hanza Invest S.A. zaciągnęła dwa kredyty: inwestycyjny w kwocie 138.789.712 zł oraz na VAT w kwocie 3.000.000 zł na sfinansowanie części kosztów realizacji inwestycji Hanza Tower w Szczecinie.

Zawarcie aneksu do umowy kredytowej

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

Pozwolenie na budowę

W dniu 30 stycznia 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego na Osiedlu Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim. Pozwolenie jest prawomocne.

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 10 marca 2017 roku