

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2015 ROKU



Sprawozdanie Zarządu spółki GRUPA JAGUAR S.A. z działalności w roku obrotowym 2015



Gdynia, 16 maja 2016

Informacje ogólne

Podstawowe dane o Spółce

Pełna nazwa	Grupa Jaguar Spółka Akcyjna
Siedziba	ul. Jana z Kolna 27, 81-354 Gdynia
Telefon:	+48 58 783 50 13
Faks:	+48 58 783 50 10
Adres poczty elektronicznej:	biuro@grupajaguar.pl
Adres strony internetowej:	www.grupajaguar.pl
Podstawowy przedmiot działalności	Obrót nieruchomościami
Kapitał zakładowy	Kapitał zakładowy wynosi 728.293,80 zł i dzieli się na: - 803 875 akcji imiennych serii A - 307 125 akcji na okaziciela serii B - 102 823 akcji na okaziciela serii C - 6 069 115 akcji na okaziciela serii D
Organ prowadzący rejestr, numer KRS	Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, numer KRS: 0000386111
NIP:	586-224-89-01
REGON:	220935335
Czas trwania jednostki	Nieograniczony

Organy Emitenta

W skład Zarządu GRUPA JAGUAR S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wchodzi:

- Robert Betka – Prezes Zarządu,
- Jacek Wieczorkowski – Członek Zarządu

W skład Rady Nadzorczej GRUPA JAGUAR S.A. na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wchodzi:

- Dariusz Voelkner – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Steczeń – Członek Rady Nadzorczej
- Krzysztof Berezowski – Członek Rady Nadzorczej
- Łukasz Stok-Stocki – Członek Rady Nadzorczej
- Włodzimierz Onuprejczyk – Członek Rady Nadzorczej

Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności spółki Grupa Jaguar S.A. są nieruchomości.

Spółka wyróżnia w swojej działalności cztery linie biznesowe związane z nieruchomościami:

1. Nieruchomości gruntowe
2. Projekty budowlane
3. Projekty rewitalizacyjne
4. Obrót nieruchomościami

Nieruchomości gruntowe.

Projekty związane z nieruchomościami gruntowymi kierowane są przede wszystkim do klientów, którzy tego typu nieruchomości traktują jako lokatę kapitału, czyli w sposób typowo inwestycyjny. Korzystając z doświadczenia, znajomości rynku oraz procedur przekształcania gruntów, Spółka pozyskuje atrakcyjne działki z potencjałem wysokiego zwrotu z inwestycji. Zrealizowane dotychczas inwestycje obejmują nieruchomości o łącznej powierzchni ponad 170 tys. m².

Projekty budowlane.

Projekty budowlane obejmują budowę i sprzedaż całorocznych domów rekreacyjnych położonych na wcześniej zakupionych przez Spółkę gruntach. Inwestycje te realizowane są w atrakcyjnych podmiejskich lokalizacjach nad kaszubskimi jeziorami w otoczeniu lasów, dobrze skomunikowane z aglomeracją. Spółka realizuje w ten sposób ideę tzw. drugiego domu – czyli miejsca weekendowego wypoczynku dla klientów poszukujących domu z działką w atrakcyjnej lokalizacji za miastem.

Projekty rewitalizacyjne.

Projekty rewitalizacyjne to najnowsza linia biznesowa. Obejmują one zakup i rewitalizację kamienic w prestiżowych lokalizacjach. Z reguły prowadzone prace obejmują, obok całkowitego remontu, również dokonanie nowego funkcjonalnego podziału powierzchni mieszkalnej i oddanie do sprzedaży nowo wyodrębnionych apartamentów.

Obrót nieruchomościami.

Grupa Jaguar zajmuje się także rynkiem wtórnym nieruchomości. Poprzez swoją spółkę zależną – Jaguar Inwestycje Sp. z o.o. prowadzi biuro, które zajmuje się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Jest to uzupełnienie podstawowej działalności i naturalne wykorzystanie zapotrzebowania klientów Spółki na tego typu usługi.

Wskazanie jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku.

W skład grupy kapitałowej Emitenta na dzień 31 grudnia 2015 roku wchodzi Emitent (jako jednostka dominująca) oraz spółka Jaguar Inwestycje Sp. z o.o. (spółka zależna) i Jaguar Inwestycje Sp. z o.o. spółka komandytowa (spółka pośrednio zależna).

Jaguar Inwestycje Sp. z o.o. została zawiązana przez Emitenta jako jednoosobowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w której to spółce Emitent objął 100% udziałów w kapitale zakładowym. Jaguar Inwestycje Sp. z o.o. zajmuje się doradztwem gospodarczym, pośrednictwem w obrocie nieruchomościami oraz zarządzaniem projektami dedykowanymi inwestycjom w nieruchomości, głównie nieruchomości gruntowe.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu GRUPA JAGUAR S.A. posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym i w głosach spółki Jaguar Inwestycje Sp. z o.o.

Tabela 3 Podstawowe dane o Jaguar Inwestycje Sp. z o.o.

Firma:	Jaguar Inwestycje Sp. z o.o.
Siedziba:	Gdynia
Adres:	ul. Jana z Kolna 27, 81-354 Gdynia
KRS	0000425355
Kapitał Zakładowy	10.000,00 zł

Jaguar Inwestycje Sp. z o.o. spółka komandytowa została zawiązana 23 sierpnia 2012 . Czas trwania spółki komandytowej został określony do 31.10.2016.

Głównym przedmiotem działalności Jaguar Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa są długoterminowe inwestycje w nieruchomości gruntowe. Zgodnie z założeniami spółka pozyskała kapitał zewnętrzny od inwestorów prywatnych (komandytariuszy).

Zgodnie z umową spółki komandytowej, w przypadku wypracowania zysku zostanie on podzielony w ten sposób, że 25% zysku będzie przypadać Emitentowi, natomiast pozostałe 75% zysku będzie podzielone proporcjonalnie pomiędzy wszystkich wspólników.

Tabela 9 Podstawowe dane o Jaguar Inwestycje Sp. z o.o. spółka komandytowa

Firma:	Jaguar Inwestycje Sp. z o.o. spółka komandytowa
Siedziba:	Gdynia
Adres:	ul. Jana z Kolna 27, 81-354 Gdynia
KRS	0000433546

Grupa Kapitałowa

Grupa Jaguar S.A. jest podmiotem dominującym w grupie, w skład której wchodzi :



Grupa Jaguar S.A. – **Podmiot dominujący**



Jaguar Inwestycje Spółka z o.o. – **Spółka zależna**



Jaguar Inwestycje Spółka z o.o. Spółka Komandytowa –

Spółka pośrednio zależna

Wyłączenie z obowiązku konsolidacji sprawozdań finansowych

W związku z faktem, że strukturę grupy kapitałowej Emitenta tworzą jednostki zależne (Jaguar Inwestycje Spółka z o.o. oraz Jaguar Inwestycje Spółka z o.o. Spółka Komandytowa), których dane finansowe w okresie sprawozdawczym były nieistotne dla realizacji obowiązku rzetelnego i jasnego przedstawiania sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego zgodnie z przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, Emitent jest zwolniony z obowiązku objęcia konsolidacją jednostek zależnych także na podstawie Art. 58. ust. 1 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. 2009 r. Nr 152 poz. 1223, z późn. zmianami).

W związku z powyższym, na podstawie §5 ust. 2 Załącznika Nr 3 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, Emitent jest również zwolniony z konsolidacji raportu rocznego za 2014 rok. Jednocześnie Emitent nie wyklucza prezentacji danych skonsolidowanych w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Najważniejsze wydarzenia w 2015 roku

Najważniejsze wydarzenia mające miejsce w 2015 roku można podzielić na dwie grupy:

- 1) Wydarzenia związane z zarządzaniem finansowym
- 2) Wydarzenia związane z działalnością operacyjną Spółki

Najważniejsze wydarzenia związane z zarządzaniem finansowym

- w lutym 2015 Spółka terminowo wykupiła obligacje serii B o wartości 0,67 mln zł
- w marcu 2015 Spółka terminowo wykupiła obligacje serii A o wartości 1,3 mln zł
- w marcu 2015 Spółka zakończyła subskrypcję prywatną i przydzieliła 1.030 obligacji zwykłych na okaziciela serii D o nominale 1.000 zł, o łącznej wartości 1,03 mln zł
- w kwietniu 2015 Spółka zakończyła subskrypcję prywatną i przydzieliła 1.200 sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii E o nominale 1.000 zł o łącznej wartości 1,2 mln zł
- w październiku Nadzwyczajne walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w trybie subskrypcji zamkniętej (z prawem poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy) o kwotę nie większą niż 606.911,50 zł w drodze emisji nie więcej niż 6.069.115 akcji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 10 gr (dziesięć groszy) każda. Emisja doszła do skutku w I kwartale 2016 roku, a zarejestrowanie podwyższonego kapitału zakładowego Spółki do kwoty 728.293,80 zł, w drodze emisji 6.069.115 akcji serii D nastąpiło w kwietniu 2016 roku.
- w grudniu 2015 roku Spółka dokonała spłaty zobowiązań tytułem wykupu na dzień 31 grudnia 2015 roku obligacji serii C. Wykup nastąpił terminowo, zgodnie z warunkami emisji i harmonogramem. Wykupowi podlegało 20% wyemitowanych i przydzielonych obligacji serii C

Najważniejsze wydarzenia związane z działalnością operacyjną Spółki

- Projekt Odargowo.

Odargowo na terenie gminy Krokowa, w otoczeniu lasów, w odległości ok 3 km od otwartego morza. Grunt o powierzchni ok. 3,5 ha, objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z funkcją zabudowy mieszkaniowej, zakupiony w maju 2013 roku został podzielony na 29 działek budowlanych, które w lutym 2014 roku zostały wprowadzone do sprzedaży. Do końca 2015 roku Spółka sprzedała 18 działek z tego kompleksu



- Projekt Sznurki – działki.

Kompleks 11 działek budowlanych położonych w samym sercu Kaszub nad jeziorem Raduńskim w miejscowości Sznurki k/Kartuz, gmina Chmielno. W 2015 roku dokonano sprzedaży wszystkich niezabudowanych działek w tym kompleksie.



- Projekt Sznurki – domy.

Spółka zakończyła budowę we wrześniu 2015 roku i wprowadziła do sprzedaży cztery domy zbudowane na wcześniej zakupionych przez spółkę gruntach. Domy mają charakter rekreacyjnych, jednakże zbudowane są w technologii całorocznej na działkach budowlanych. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wybudowano drogi wewnętrzne i uporządkowano teren wokół domów. Inwestycja jest obecnie mocno promowana w mediach lokalnych.



- Projekt Zdrada.

Obejmuje on 10 działek na które Spółka uzyskała we wrześniu 2015 r. warunki zabudowy. Działki powstały z przekształcenia i podziału większej nieruchomości gruntowej. Teren znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie już wcześniej zrealizowanego projektu 36 działek, położony jest na lekkim wzniesieniu w otoczeniu lasów Puszczy Darżlubskiej. Bezpośrednio z gruntu widać Zatokę Pucką. Działki obecnie znajdują się w ofercie Spółki.



- Projekt Gdynia Kamienna Góra Lipowa.

Pod koniec 2014 roku finalizując zakup dwóch kamienic przeznaczonych do remontu, Spółka weszła w nowy segment biznesowy – rewitalizację kamienic. Kamienice położone są w centrum Gdyni, w prestiżowej, willowej dzielnicy Kamienna Góra. W 2015 trwały prace remontowe obu budynków w oparciu o zawarte z podwykonawcami umowy, które dobiegną końca w II kwartale b.r. Równolegle z remontem w marcu 2015 r. spółka rozpoczęła promocję i sprzedaż apartamentów. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w ofercie pozostał tylko jeden apartament. Na pozostałe zawarte zostały umowy przedwstępne sprzedaży z wpłaconymi zadatkami. Przewidywany termin sporządzenia umów właściwych przenoszących własność, to III kwartał b.r. Zdobyte doświadczenie przy tym projekcie Spółka z całą pewnością będzie wykorzystywać w przyszłej działalności.



Dzięki przyjętej wcześniej i konsekwentnie kontynuowanej strategii rozwoju firmy, rok 2015 był rokiem, kiedy Spółka równolegle realizowała kilka projektów o różnym stopniu ich zaawansowania. I tak: mieliśmy projekty gotowe, które znajdowały się w bieżącej sprzedaży i generowały przychód (działki w Sznurkach i Odargowie), projekty w końcowej fazie przygotowania do sprzedaży (działki w Zdradzie, domy w Sznurkach) oraz projekty w tzw. wczesnym stadium (kamienice w Gdyni). Działania Spółki w latach poprzednich zmierzały do takiego poszerzenia portfela nieruchomości, aby zdywersyfikować źródła przychodów w obrębie nieruchomości w oparciu o wszystkie cztery linie biznesowe Spółki i aby dzięki temu uzyskać lepszą stabilność przychodu.

Najistotniejszym wydarzeniem w minionym roku było wejście Spółki w nowy obszar biznesowy-rewitalizację kamienic w centrach dużych miast. Pierwszy uruchomiony projekt Gdynia-Kamienna Góra Lipowa obejmuje blisko 700 m² powierzchni. Gdynia - Kamienna Góra, gdzie znajduje się nieruchomość, to dzielnica luksusowa, a jej zabudowę stanowią wille znanych artystów i przedsiębiorców. Prestiż zamieszkiwania w tej dzielnicy rośnie wraz z cenami tutejszych nieruchomości, które są zdecydowanie wyższe niż w pozostałych częściach miasta. Projekt na dzień pisania niniejszego sprawozdania jest w końcowej fazie realizacji, ale już dzisiaj możemy mówić o dużym sukcesie tego przedsięwzięcia. Dzięki zdobytemu wcześniej doświadczeniu w sprzedaży nieruchomości udało nam się sprzedać prawie wszystkie apartamenty jeszcze we wczesnej fazie ich rewitalizacji. Zgodnie z zasadami rachunkowości kwoty uzyskane z wpłat zadatków na poczet ceny nie są na razie uwidocznione po stronie przychodów do czasu sporządzenia właściwych umów przenoszących własność, co nastąpi w bieżącym roku, który prawdopodobnie będzie dzięki temu rekordowy właśnie pod kątem przychodów w historii Spółki. Realizacja tego projektu dała nam także bezcenną wiedzę

dotyczącą rewitalizacji zabytkowych kamienic. Z całą pewnością Spółka będzie mocno rozwijała tę linię swojego biznesu w kolejnych latach.

W raportowanym okresie działania nasze koncentrowały się również na przygotowaniach do sprzedaży już posiadanych gruntów. Najintensywniejsze prace związane były z przekwalifikowywaniem gruntu i podziałem terenu w miejscowości Zdrada gmina Puck – w bezpośrednim sąsiedztwie zrealizowanej tam w latach poprzednich inwestycji. Działania te zakończyły się sukcesem – uzyskaniem Warunków Zabudowy i Podziału dla tego terenu.

Nie bez znaczenia dla naszej działalności pozostaje także fakt wyraźnej zmiany otoczenia prawnego związanego z nieruchomościami rolnymi. Pod koniec 2015 roku miała wejść w życie Ustawa o Kształtowaniu Ustroju Rolnego, która w efekcie i po znaczących zmianach weszła w życie 1 maja 2016 roku. Szum medialny i informacyjny, który towarzyszył pracom legislacyjnym nad jej kształtem oraz niepewność co do interpretacji jej zapisów znacząco ograniczył zainteresowanie działkami w 2015 roku. Wprawdzie ustawa dotyczy działek rolnych, jednakże klienci ekstrapolowali ją naszym zdaniem na nieruchomości gruntowe jako takie. Zapisy wspomnianej ustawy weszły już w życie i naszej opinii spowodują one poprzez ograniczenie handlu działkami rolnymi wzrost zainteresowania i wzrost cen działek budowlanych, których Spółka, dzięki wcześniejszym działaniom ma sporo w swoim portfelu. Podkreślić należy także istotne przesunięcie źródeł przychodów w Spółce z nieruchomości gruntowych na nieruchomości mieszkaniowe. To spowodowało także znaczące zwiększenie skali tychże przychodów. Dzięki temu wspomniana ustawa nie wpłynie znacząco na naszą działalność.

Najważniejsze wydarzenia mające miejsce po zakończeniu roku obrotowego 2015

- Znaczącym wydarzeniem w IV kwartale b.r. było podniesienie kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii D. Emisja okazała się dużym sukcesem. Stopa redukcji w zapisach dodatkowych wyniosła 81,67%. W dniu 12 kwietnia 2016 r. właściwy dla siedziby Spółki sąd rejestrowy dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do kwoty PLN 728.293,80, w drodze emisji 6.069.115 akcji serii D.

Przewidywany rozwój jednostki

- **systematyczne zwiększanie skali prowadzonej działalności gospodarczej** - nadrzędnym celem Spółki jest ciągle poprawianie osiąganych wyników finansowych przy jednoczesnym zwiększaniu wartości Spółki. Cel ten Spółka zamierza realizować głównie poprzez zwiększanie wolumenu obrotu mieszkaniami w rewitalizowanych kamienicach
- **rozszerzenie zakresu oferowanych do sprzedaży działek** – dalsze rozszerzanie zakresu działalności o nabywanie i sprzedaż działek budowlanych oraz rekreacyjnych,
- **rozszerzenie przedmiotu działalności o małe projekty deweloperskie** – budowa całorocznych domów jednorodzinnych na terenach podmiejskich Trójmiasta
- **rozszerzenie przedmiotu działalności o kolejne projekty rewitalizacyjne** – Spółka cały czas prowadzi poszukiwania i negocjacje dotyczące zakupu i remontu kolejnych kamienic w atrakcyjnych dzielnicach Trójmiasta.

Zgodnie z wcześniej przyjętą strategią rozwoju Grupa Jaguar S.A. będzie w dalszym ciągu kontynuowała prowadzenie działalności związanej z nieruchomościami. W związku z obserwowanym większym zainteresowaniem nieruchomościami zabudowanymi Zarząd stopniowo przenosi kierunek kolejnych inwestycji w stronę budowy domów na terenach podmiejskich oraz przede wszystkim zwiększenie zaangażowania w projekty rewitalizacyjne dotyczące zabytkowych kamienic. Działania takie mają na celu jeszcze większą dywersyfikację przychodów Spółki.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W 2015 roku Spółka nie prowadziła działań w dziedzinie badań i rozwoju.

Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa

Aktualna sytuacja finansowa spółki Grupa Jaguar S.A. jest stabilna. Rok 2015 r. był kolejnym w ramach realizacji długoterminowej strategii. W roku 2015 Spółka dokonała szeregu inwestycji, wśród których kluczową rolę zaczęły odgrywać inwestycje w przebudowę i rewitalizację obiektów budowlanych. Kapitały własne utrzymują się na poziomie niemal tożsamym (nieznacznie wyższym) z końcem roku 2014. Wskutek zrealizowanych inwestycji spadkowi uległ natomiast poziom płynnych środków pieniężnych, które pomimo zmniejszenia ich stanu w stosunku do roku 2014 (1.377.680,92 zł) na 31 grudnia 2015 r. wykazywały stosunkowo bezpieczną wartość 568 940,53 zł. W relacji do ogółu aktywów, środki pieniężne wynoszą 6%, w porównaniu do 20% w roku ubiegłym. Udział środków pieniężnych w aktywach obrotowych wynosi ponad 13% w porównaniu do 32% w roku 2014. W utrzymaniu tego stanu pomogły wyniki ze sprzedaży oraz wypracowany zysk.

Przychody netto ze sprzedaży Spółki wyniosły w 2015 roku 1.930.377,43 zł, co stanowi wzrost o ponad połowę w stosunku do roku 2014. Realizacja znaczących inwestycji w połączeniu z rosnącymi przychodami ze sprzedaży wskazuje na dalszy rozwój Spółki i niejako łączy w sobie naprzemienne do tej pory okresy inwestycji i okresy realizacji zysków. Istotnym czynnikiem pozwalającym osiągnąć takie wyniki było wdrożenie trzeciej linii biznesowej Spółki, polegającej na przebudowie i rewitalizacji obiektów budowlanych w atrakcyjnych lokalizacjach. Wobec zmian w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego ten segment działalności Spółki na szanse odgrywać coraz większe znaczenie.

Wynik finansowy

W okresie 2015 roku Grupa Jaguar S.A. odnotowała dodatni wynik finansowy na poziomie 57.261,06 zł wobec zysku w wysokości 752.578,72 zł w roku 2014. Na osiągnięty wynik finansowy w 2015 roku wpływ miał przede wszystkim rosnący poziom odnotowanej wartości sprzedaży z podstawowej działalności Spółki oraz wzmożone inwestycje i spłata zaciągniętych zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji.

Wartym odnotowania jest fakt, że jest to kolejny z rzędu rok, w którym Spółka odnotowała dodatni wynik finansowy, zwiększyła przychody oraz dokonywała dalszych inwestycji.

Analiza płynność Spółki

Tabela 1 Wskaźniki płynności Grupa Jaguar S.A.

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Wskaźnik płynności I – bieżącej	1,29	2,08
Wskaźnik płynności II – szybkiej	0,25	0,92
Wskaźnik płynności III – natychmiastowej	0,17	0,67

Wskaźnik płynności I – bieżącej płynności – aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik płynności II – szybkiej płynności – aktywa obrotowe minus zapasy minus krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe / zobowiązania krótkoterminowe

Wskaźnik płynności III – natychmiastowej wypłacalności – środki pieniężne i inne aktywa pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe

Analizę wskaźników płynności finansowej należy odczytywać w kontekście zwiększonej skali działalności i dynamiki rozwoju. Chcąc zwiększyć skalę działalności Spółka zdecydowała się na finansowanie długiem, która to strategia uzyskała zaufanie inwestorów. Rok obrotowy 2015 to czas spłaty zaciągniętych zobowiązań z tytułu obligacji. Spółka dokonała terminowego wykupu obligacji serii B i C, co w połączeniu z dokonanymi inwestycjami znalazło odzwierciedlenie w prezentowanych wskaźnikach płynności. Wskaźnik bieżącej płynności przyjmował na koniec 2015 r. wartość 1,29 co oznacza, że wartość aktywów obrotowych o niemal jedną trzecią przekraczała wartość zobowiązań krótkoterminowych. Wskaźnik szybkiej płynności przyjmował wartość 0,25 co oznacza, że wartość aktywów obrotowych, pomniejszonych o zapasy oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, stanowi jedną czwartą wartości zobowiązań krótkoterminowych. Wskaźnik płynności natychmiastowej na koniec 2015 r. przyjmował wartość 0,17 co oznacza, że wartość środków pieniężnych w 17% pokrywa jej zobowiązania krótkoterminowe.

Analiza zadłużenia Spółki

Tabela 2 Wskaźniki zadłużenia Grupa Jaguar S.A.

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego	3,25	2,22
Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym	0,44	0,82

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego - zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitał własny

Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym - kapitał własny/aktywa trwałe

W swojej działalności Spółka konsekwentnie i z powodzeniem stosuje finansowanie długiem. Rok 2015 przyniósł kolejne udane emisje obligacji serii D i E. Dowodzi to, że Spółka jest wiarygodnym partnerem dla potencjalnych inwestorów, a spadek wskaźników zadłużenia jest wynikiem z jednej strony wykupu obligacji wcześniejszych serii, z drugiej natomiast rosnącej skali działalności w kapitałochłonnym segmencie rewitalizacji kamienic. Na dzień 31 grudnia 2015 r. wskaźnik zadłużenia kapitału własnego wyniósł 3,25 co oznacza, że łączna wartość zadłużenia Spółki na dzień 31 grudnia 2015 r. stanowiła 325% jej kapitału własnego. Zadłużenie to w znacznym stopniu znajduje pokrycie w aktywach, co obrazują kolejne wskaźniki. Na dzień 31.12.2015 r. wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym wyniósł 0,44 co oznacza, że wartość kapitału własnego w 44% znajduje pokrycie w wartości aktywów trwałych.

Przewidywana sytuacja finansowa

W opinii zarządu sytuacja finansowa jest stabilna. Spółka na bieżąco obsługuje swoje zobowiązania i Zarząd nie widzi przesłanek, aby miało to ulec zmianie w przyszłości.

Nabycie udziałów (akcji) własnych

Spółka GRUPA JAGUAR S.A. nie nabywała w 2015 r. akcji własnych.

Posiadane przez jednostkę oddziały (zakłady)

Spółka nie posiada oddziałów. Siedziba spółki mieści się przy ul. Jana z Kolna 27, 81-354 Gdynia.

Czynniki ryzyka związane z działalnością oraz z otoczeniem, w którym działa Spółka

Czynniki związane z działalnością i sytuacją finansową

Ryzyko związane z celami strategicznymi

Spółka w swojej strategii rozwoju zakłada przede wszystkim zwiększenie skali prowadzonej działalności poprzez systematyczne zwiększanie wolumenu obrotu nieruchomościami oraz zwiększanie marży na poszczególnych transakcjach. Realizacja założeń strategii rozwoju Spółki uzależniona jest od zdolności Spółki do adaptacji do zmiennych warunków panujących w obszarze nieruchomości. Do najważniejszych czynników wpływających na branżę nieruchomości można zaliczyć: przepisy prawa, ceny nieruchomości, stosunek podaży i popytu, możliwości pozyskiwania kapitału na inwestycje oraz ogólna sytuacja makroekonomiczna. Działania Spółki, które okażą się nietrafne w wyniku złej oceny otoczenia, bądź nieumiejętnego dostosowania się do zmiennych warunków tego otoczenia, mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansowo-majątkową oraz na wyniki finansowe Spółki. Istnieje zatem ryzyko nieosiągnięcia części lub wszystkich założonych celów strategicznych. W związku z tym przychody i zyski osiągnięte w przyszłości przez Spółki zależą od jego zdolności do skutecznej realizacji opracowanej długoterminowej strategii. W celu ograniczenia niniejszego ryzyka Zarząd na bieżąco analizuje czynniki mogące mieć potencjalnie niekorzystny wpływ na działalność i wyniki Spółki, a w razie potrzeby podejmuje niezbędne decyzje i działania.

Ryzyko odejścia kluczowych członków kadry menedżerskiej

Na działalność Spółki duży wpływ wywiera doświadczenie, umiejętności oraz jakość pracy członków Zarządu. Odejście któregośkolwiek z kluczowego dla Spółki członka Zarządu może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki operacyjne Spółki. Wraz z odejściem któregośkolwiek członka Zarządu, Spółka mogłaby zostać pozbawiona personelu posiadającego wiedzę i doświadczenie z zakresu zarządzania i działalności operacyjnej.

Przedmiotowe ryzyko jest minimalizowane poprzez posiadanie przez członków Zarządu znaczących pakietów akcji Spółki.

Ryzyko reputacji i utraty zaufania klientów

W przypadku pojawienia się niekorzystnych informacji na temat Spółki przekazanych w środkach masowego przekazu lub rozpowszechnionych poprzez klientów Spółki, a także w przypadku niedostosowania oferty Spółki do wymogów klientów lub w przypadku niskiej jakości oferowanych nieruchomości, istnieje ryzyko utraty zaufania pewnej grupy Klientów, co może przełożyć się na utratę tych Klientów. Zaistnienie takich okoliczności może niekorzystnie wpłynąć na pozycję i markę Spółki, co w obliczu utraty Klientów może także odbić się na wynikach finansowych. Aby zminimalizować powyższe ryzyko Spółka stara się zapewnić jak najwyższą jakość świadczonych usług dzięki m.in. stałej współpracy z wykwalifikowanymi specjalistami: rzeczoznawcami, geodetą, kancelarią notarialną oraz biurem prawnym. Umożliwia to przygotowanie i przeprowadzenie transakcji „w jednym miejscu” z całościową jej obsługą.

Ryzyko związane ze stanem prawnym nabywanych nieruchomości

Ryzykiem, które może stanowić istotne zagrożenie dla prowadzenia danego projektu inwestycyjnego są wady prawne nabytych nieruchomości. Pomimo zachowania należytej staranności przez Emitenta, jak również przeprowadzenia wcześniejszego wnikliwego badania stanu prawnego, nie można wykluczyć, iż po nabyciu nieruchomości ujawnione zostaną wady, które mogą opóźnić lub uniemożliwić przeprowadzenie prac rewitalizacyjnych. Brak tytułu prawnego do rozporządzenia nieruchomością, wadliwa podstawa nabycia, czy istnienie ograniczonych praw rzeczowych, o których Emitent nie wiedział w trakcie zawierania transakcji może wiązać się z potrzebą poniesienia dodatkowych kosztów, powodować znaczny spadek wartości nieruchomości, a nawet prowadzić do utraty własności nieruchomości. Wskazane zdarzenia mogą spowodować, iż przeprowadzenie danej inwestycji będzie utrudnione, obciążone dodatkowymi kosztami lub całkiem uniemożliwione, co w efekcie może prowadzić do negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta. Powyższe ryzyko jest eliminowane poprzez wnikliwą analizę stanu prawnego każdej nieruchomości.

Ryzyko związane z niepełną wiedzą dotyczącą nabywanej nieruchomości

Istotnym etapem prowadzonego przez Spółkę procesu rewitalizacji kamienic jest podjęcie właściwej decyzji dotyczącej lokalizacji, w której prowadzona jest inwestycja. Spółka podejmując działania inwestycyjne bada stan nieruchomości w zakresie w jakim wymagana jest ocena jej atrakcyjności po przeprowadzeniu procesu restrukturyzacji. Jednakże, pomimo dochowania należytej staranności, nie można wykluczyć, iż Emitent nie dostrzeże wszystkich zagrożeń, a ponadto, iż określone właściwości nieruchomości ujawniają się dopiero na etapie prowadzenia procesu inwestycyjnego. Konieczność podjęcia dodatkowych prac może spowodować, iż dany projekt nie przyniesie oczekiwanych przychodów lub ich osiągnięcie będzie wiązało się z poniesieniem dodatkowych kosztów. Nie można także wykluczyć, iż po rozpoczęciu działań inwestycyjnych, atrakcyjność danej lokalizacji spadnie na skutek niezależnych od Emitenta czynników, a to będzie miało wpływ na przychody ze sprzedaży mieszkań lub wydłużenie procesu komercjalizacji i opóźnienie możliwości wyjścia z inwestycji

oraz ulokowania środków finansowych w kolejnym projekcie. Chcąc zminimalizować to ryzyko, Spółka koncentruje swoje działania dotyczące nieruchomości mieszkaniowych tylko w centrach miast.

Ryzyko związane z opóźnieniem uzyskania decyzji administracyjnych

Realizacja inwestycji może wymagać uzyskania przez Emitenta decyzji administracyjnych (w tym pozwoleń na budowę oraz decyzji o warunkach zabudowy), określonych w przepisach prawa. Wydawanie aktów administracyjnych należy do kompetencji organów administracji publicznej i odbywa się w terminach przewidzianych w Kodeksie postępowania administracyjnego. Zawiłość regulacji polskiego systemu prawnego skutkuje przedłużającymi się postępowaniami w sprawie otrzymania wnioskowanych decyzji i pozwoleń. Istnieje również ryzyko, iż decyzja lub pozwolenie może zostać wydane z naruszeniem obowiązujących przepisów, co w późniejszym etapie może prowadzić do ich wzruszenia. Wszelkiego rodzaju opóźnienia związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych mogą przełożyć się potencjalnie na wstrzymanie procesu inwestycyjnego. Posiadanie przez Spółkę pełnej dokumentacji stanowi formalnoprawny warunek rozpoczęcia oraz prowadzenia inwestycji.

Ryzyko opóźnień w realizacji inwestycji mieszkaniowych

Przeprowadzenie inwestycji przez Emitenta to przedsięwzięcie, na które składa się analiza stanu nieruchomości, negocjacje ze spadkobiercami, uporządkowanie struktury lokatorskiej, rewitalizacja budynku oraz jego komercjalizacja. Na realizację poszczególnych etapów mają wpływ różne czynniki, a możliwość zakończenia inwestycji zgodnie z zakładanym harmonogramem jest zależna m.in. od skutecznego przeprowadzenia negocjacji, czy nawiązania współpracy z profesjonalnymi i rzetelnymi podwykonawcami. Ponadto, na wydłużenie procesu inwestycyjnego wpływ mogą mieć czynniki zewnętrzne, niezależne od Emitenta, takie jak przedłużające się postępowanie sądowe lub przed organami administracyjnymi, czy zmiana warunków rynkowych. Aby zminimalizować to ryzyko, Emitent korzysta z usług specjalistów, którzy badają nieruchomość pod względem jej stanu fizycznego i możliwości prowadzenia procesu rewitalizacji. Pomimo podejmowania działań, mogą pojawić się inne czynniki, które negatywnie wpłyną na terminowe wykonanie całości kształtu prac, a przez to na realizację zysków z prowadzonej inwestycji oraz osiągnięcie zakładanych wyników finansowych.

Ryzyko braku popytu na nieruchomości Spółki

Prowadzona przez Emitenta działalność charakteryzuje się dużą zależnością od aktualnej koniunktury na rynku nieruchomości, a przez to Emitent narażony jest na znaczny spadek lub brak popytu na oferowane mieszkania, czy nieruchomości gruntowe. Spadek popytu, może spowodować, iż Emitent nie będzie w stanie zbyć rewitalizowanych lokali zgodnie z zakładanymi planami lub będzie zmuszony zmniejszyć własną marżę. Czasowe wstrzymanie sprzedaży powoduje zamrożenie części środków na określony czas, a tym samym na możliwość prowadzenia kolejnych inwestycji. Minimalizując to ryzyko, Spółka proponuje bardzo konkurencyjne ceny i bardzo atrakcyjne lokalizacje swoich projektów. Pomimo tego nie można wykluczyć, iż takie ryzyko wystąpi w przyszłości na skutek pojawienia się konkurencji, czy spadku zainteresowania mieszkaniami w kamienicach lub nieruchomościami gruntowymi. Emitent

znacznie ogranicza to ryzyko, prowadząc własną agencję pośrednictwa w sprzedaży w oparciu o spółkę zależną.

Ryzyko związane z sezonowością robót budowlanych

Przy rewitalizacji nieruchomości mieszkalnych warunki pogodowe mają istotny wpływ na przebieg prac inwestycyjnych. Emitent nie jest w stanie przewidzieć zjawisk atmosferycznych w cyklu długoterminowym. Pojawienie się niekorzystnych warunków pogodowych może spowodować opóźnienia w realizacji inwestycji. Ewentualne opóźnienia mogą spowodować nieuzyskanie w terminie oczekiwanych przychodów co może przełożyć się na wyniki finansowe Spółki. Istnieje również ryzyko, iż Emitent będzie zobligowany do zapłaty kar umownych i innych roszczeń ze strony najemców lub nabywców. W celu minimalizacji szans pojawienia się tego ryzyka, Emitent kształtując harmonogram prac budowlanych wybiera terminy, w których wystąpienie niekorzystnych warunków atmosferycznych jest mało prawdopodobne.

Ryzyko związane z nie pozyskaniem atrakcyjnych nieruchomości

Rentowność realizowanych projektów w znacznym stopniu jest determinowana przez zdolność Emitenta do pozyskania po konkurencyjnych cenach atrakcyjnych nieruchomości. Zdolność do pozyskiwania nieruchomości spełniających te kryteria jest uzależniona nie tylko od sprawności Emitenta w tym zakresie, ale także od obiektywnych czynników rynkowych, takich jak: niewystarczająca podaż nieruchomości w danej okolicy, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ograniczony zasób terenów posiadających wymaganą infrastrukturę. Na dzień dzisiejszy Emitent nie odnotowuje istotnych trudności na etapie pozyskiwania kamienic i innych nieruchomości, jednak w przyszłości mogą wystąpić problemy z nabywaniem odpowiedniej ilości kamienic czy gruntów. Emitent ogranicza to ryzyko nieustannie poszukując atrakcyjnych nieruchomości w oparciu zarówno o własną agencję pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, jak i w oparciu o agentów zewnętrznych.

Ryzyko związane z możliwością ogłoszenia upadłości Spółki

Ryzyko ogłoszenia upadłości jest nierozdzielnie związane z prowadzeniem działalności przez podmiot gospodarczy. W przypadku istotnego pogorszenia sytuacji finansowej Spółki jest on narażony na ryzyko utraty płynności finansowej, co w konsekwencji może doprowadzić do ogłoszenia jego upadłości. Wniosek o ogłoszenie upadłości może złożyć dłużnik (Spółka) lub każdy z jego wierzycieli w stosunku, do którego Spółka stała się niewypłacalna, tj. nie wykonuje swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych. Dłużnika uważa się za niewypłacalnego także wtedy, gdy jego zobowiązania przekroczą wartość jego majątku, nawet wówczas, gdy na bieżąco reguluje on swoje zobowiązania. Zgodnie z przepisami prawa sąd w zależności od złożonego wniosku i oceny sytuacji spółki, ogłasza upadłość z możliwością zawarcia układu albo w razie, gdy brak jest do tego podstaw, ogłasza upadłość obejmującą likwidację majątku dłużnika. Zarząd Spółki dokłada wszelkich starań, aby wszelkie wymagalne zobowiązania były regulowane na bieżąco i na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu nie widzi możliwości zrealizowania się przedmiotowego ryzyka.

Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu i uprawnieniami akcjonariuszy

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie jest podmiotem zależnym od jakiegokolwiek innego podmiotu, ale posiada dwóch znaczących akcjonariuszy – Pan Jacek Wieczorkowski dysponuje 40,5%, a Pan Robert Betka 32,6% głosów na WZ Spółki. Dodatkowo Statut Emitenta, w § 4 ust.8, przyznaje tym Akcjonariuszom uprawnienia osobiste – każdy indywidualnie, ma prawo wyboru dwóch członków Rady Nadzorczej, jeżeli składa się ona z 5 lub 6 członków i trzech członków, jeżeli Rada Nadzorcza składa się z 7 członków. Taka struktura głosów na WZ i osobiste uprawnienia Akcjonariuszy sprawia, że wpływ pozostałych Akcjonariuszy – dysponujących na dzień udostępnienia Dokumentu zaledwie 26,9% głosów – na decyzje podejmowane przez organy Spółki jest bardzo ograniczony. Ryzyko jest o tyle ograniczone, że celem głównych Akcjonariuszy jest uzyskiwanie przez Emitenta zysku i wzrost wartości akcji. Nie ma jednak gwarancji, że polityka głównych Akcjonariuszy wobec Spółki w pewnych przypadkach (np. błędów w podejmowanych decyzjach biznesowych lub konfliktu między nimi) może okazać się niekorzystna dla pozostałych akcjonariuszy lub samej Spółki.

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Emitent prowadzi działalność

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski

Sytuacja finansowa i rozwój działalności Emitenta jest uzależniony od sytuacji makroekonomicznej Polski. Do głównych czynników o charakterze ogólnogospodarczym, wpływających na działalność Spółki, należą m.in.: dynamika wzrostu PKB, inflacja, polityka monetarna i podatkowa państw, popyt konsumpcyjny, poziom bezrobocia, charakterystyka demograficzna populacji, nastroje konsumenckie społeczeństwa, poziom dochodów rozporządzalnych gospodarstw domowych w Polsce. Zarówno wyżej wymienione czynniki, jak i kierunek oraz poziom ich zmian, mają wpływ na realizację założonych przez Emitenta celów, której możliwość zależna jest od zamożności potencjalnych klientów Emitenta i ich skłonności do dokonywania inwestycji w nieruchomości. Istnieje ryzyko niekorzystnych zmian sytuacji makroekonomicznej Polski. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, pozycję rynkową, sprzedaż, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Emitenta.

Ryzyko związane z sytuacją na rynkach finansowych

Do czynników mogących negatywnie wpłynąć na działalność Spółki należy zaliczyć politykę sektora bankowego. W związku z planami zwiększenia skali działalności nie można wykluczyć, że Emitent będzie korzystał z finansowania bankowego. Zaostrzenie polityki kredytowej może wpłynąć negatywnie na plany inwestycyjne oraz na płynność finansową Spółki. Emitent nie wyklucza również finansowania działalności za pomocą instrumentów rynku kapitałowego. Segment ten uzależniony jest od wielu czynników, co powoduje, że aktualna sytuacja może się zmieniać. Funkcjonowanie na rynku i dokonywanie na nim transakcji zawsze wiąże się z ryzykiem. Nie ma pewności, że Emitent znajdzie inwestorów, którzy zainwestują kapitał na planowane inwestycje, które w przyszłości będą przynosiły określone korzyści, zarówno dla Emitenta, jak również inwestorów.

Ryzyko związane z interpretacją przepisów podatkowych

Spółka, podobnie jak wszystkie podmioty gospodarcze, jest narażona na nieprecyzyjne zapisy w uregulowaniach prawno-podatkowych, które mogą spowodować powstanie rozbieżności interpretacyjnych, w szczególności w odniesieniu do operacji związanych z podatkiem dochodowym, podatkiem od czynności cywilnoprawnych i podatkiem VAT w ramach prowadzonej przez Spółkę działalności. W związku z powyższym istnieje ryzyko, iż mimo stosowania przez Spółkę aktualnych standardów rachunkowości, interpretacja urzędu skarbowego odpowiedniego dla siedziby Spółki może różnić się od przyjętej przez Spółkę, co w konsekwencji może wpłynąć na nałożenie na Spółkę kary finansowej, która może mieć istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe. Spółka minimalizuje powyższe ryzyko poprzez korzystanie z usług profesjonalnego doradcy podatkowego.

Ryzyko związane z działalnością konkurencyjną

Rynek biur pośrednictwa charakteryzuje się wysoką konkurencyjnością, mocnym rozproszeniem i bardzo dużą ilością niewielkich pojedynczych podmiotów. Pomimo, iż Spółka posiada obecnie własne biuro pośrednictwa nieruchomościami nie można wykluczyć, iż w przyszłości liczba potencjalnych podmiotów zainteresowanych podobną działalnością nie wzrośnie. Istnieje wobec tego ryzyko, że obecna jak również przyszła konkurencja może mieć istotnie negatywny wpływ na kształtowanie się wyników Spółki. Spółka nie ma wpływu na podejmowane działania przez podmioty konkurencyjne, ale ma za to możliwość konkurencyjnego działania na rynku dzięki elastycznemu podejściu do negocjacji cenowych, z uwagi na sprzedaż własnych nieruchomości, a nie pośredniczenie w sprzedaży, a także dzięki oferowaniu swoim Klientom nieruchomości o atrakcyjnej lokalizacji połączonej z konkurencyjną ceną.

Opis instrumentów finansowych Emitenta w zakresie:

a) ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka

Spółka nie posiada instrumentów finansowych zabezpieczających przed ryzykiem zmian cen kredytowym, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej.

b) przyjęte przez jednostkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń

Spółka nie realizuje oraz nie planuje transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń. Przychody jak i koszty Spółki rozliczane są w złotych. Ponadto wartość aktywów obrotowych istotnie przewyższa wartość zobowiązań krótkoterminowych, a Spółka nie ma problemów z zachowaniem płynności finansowej. Powyższe w opinii Zarządu Spółki w sposób istotny zmniejsza występujące w spółce GRUPA JAGUAR S.A. ryzyka finansowe.

W nawiązaniu do powyższego Spółka nie była narażona w sposób istotny na ryzyko stopy procentowej, czy zmiany kursów walut i w związku z powyższym nie korzystała z instrumentów zabezpieczających jej transakcje.

Stosowanie zasad ładu korporacyjnego w przypadku jednostek, których papiery wartościowe zostały dopuszczone do obrotu na jednym z rynków regulowanych Europejskiego Obszaru Gospodarczego

Papiery wartościowe spółki GRUPA JAGUAR S.A. nie zostały dopuszczone do obrotu na żadnym z rynków regulowanych Europejskiego Obszaru Gospodarczego, w związku z powyższym Spółka nie jest zobowiązana do stosowania zasad ładu korporacyjnego przeznaczonych dla tego rodzaju przedsiębiorstw.

Robert Betka
Prezes Zarządu

Jacek Wieczorkowski
Członek Zarządu