



## **Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A. w 2013 r.**



Ząbki, dn. 19 marca 2014 r.



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

## 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 10.814.656 złotych i dzieli się na 54.073.280 akcji zwykłych na okaziciela serii A i B o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja.

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

### Rachunek wyników

Podstawowe pozycje rachunku zysków i strat za lata 2013 i 2012 w tys. zł oraz w przeliczeniu na EURO:

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2013 do 31-12-2013		od 01-01-2012 do 31-12-2012	
	TPLN	TEUR	TPLN	TEUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	291 473	69 217	282 961	67 952
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	235 344	55 888	211 798	50 863
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>56 129</b>	<b>13 329</b>	<b>71 162</b>	<b>17 089</b>
Koszty sprzedaży	27 394	6 505	24 691	5 929
Koszty ogólnego zarządu	13 263	3 150	23 332	5 603
Zysk (strata) ze sprzedaży	31 362	7 448	44 495	10 685
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	34 092	8 096	51 883	12 460
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>14 171</b>	<b>3 365</b>	<b>11 224</b>	<b>2 695</b>
Podatek dochodowy	2 295	545	3 163	760
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>11 876</b>	<b>2 820</b>	<b>8 061</b>	<b>1 936</b>



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat:

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2013 do 31-12-2013		od 01-01-2012 do 31-12-2012	
	PLN	% sprzedaży	PLN	dynamika 2013/2012
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	291 472 964	100%	282 960 791	3%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	235 344 186	81%	211 798 400	11%
Zysk brutto ze sprzedaży	56 128 777	19%	71 162 391	-21%
Zysk z działalności operacyjnej	34 091 639	12%	51 883 010	-34%
Zysk brutto	14 171 028	5%	11 223 745	26%
Zysk netto	11 876 418	4%	8 061 064	47%

Spółka w 2013 roku osiągnęła przychód równy 291,5 mln zł, jest to wynik wyższy o 3% w porównaniu do roku poprzedniego.

**Struktura przychodów Spółki w roku 2013:**

W strukturze przychodów Spółki w 2013 roku zdecydowanie dominują przychody ze sprzedaży produktów (83 % przychodów), 16% stanowią przychody z tytułu sprzedaży usług, około 1% to sprzedaż towarów – co przedstawia tabela poniżej.

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2013 do 31-12-2013	udział %	od 01-01-2012 do 31-12-2012	udział %
Przychody ze sprzedaży produktów	243 137 030,06	83%	245 606 338,19	87%
Przychody ze sprzedaży usług	46 208 347,36	16%	33 556 146,81	12%
Przychody ze sprzedaży towarów	2 127 586,31	1%	3 798 305,55	1%
<b>Wartość przychodów razem</b>	<b>291 472 963,73</b>	<b>100%</b>	<b>282 960 790,55</b>	<b>100%</b>

**Bilans**

Stan aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2013 oraz 31 grudnia 2012 wyrażone w tys. zł oraz EURO:

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2013		31-12-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 288 027</b>	<b>310 578</b>	<b>1 452 050</b>	<b>355 181</b>
Aktywa trwałe	801 365	193 230	826 527	202 174
Aktywa obrotowe	486 662	117 347	625 523	153 007
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 288 027</b>	<b>310 578</b>	<b>1 452 050</b>	<b>355 181</b>
Kapitał własny	533 665	128 681	521 788	127 633
Zobowiązania długoterminowe	459 263	110 741	554 927	135 739
Zobowiązania krótkoterminowe	295 099	71 156	375 335	91 809



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

Struktura, dynamika zmian aktywów oraz pasywów wg stanów na dzień 31 grudnia 2013 oraz 31 grudnia 2012 wyrażone w zł:

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2013		31-12-2012	
	PLN	Udział w aktywach	PLN	Zmiana 2013/2012
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 288 027 272,90</b>	<b>100%</b>	<b>1 452 049 731,61</b>	-11%
Aktywa trwałe	801 365 154,60	62%	826 527 139,72	-3%
Aktywa obrotowe	486 662 118,30	38%	625 522 591,89	-22%
		Udział w pasywach		<b>Zmiana 2013/2012</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 288 027 272,90</b>	<b>100%</b>	<b>1 452 049 731,60</b>	-11%
Kapitał własny	533 664 752,40	41%	521 788 333,53	2%
Zobowiązania długoterminowe	459 263 300,61	36%	554 926 742,56	-17%
Zobowiązania krótkoterminowe	295 099 219,89	23%	375 334 655,51	-21%

Struktura bilansu na dzień 31 grudnia 2013 roku jest następująca: aktywa trwałe to około 62 % sumy bilansowej, a majątek obrotowy to około 38% aktywów. W stosunku do 2012 roku suma bilansowa spadła o 11%.

#### Wskaźniki finansowe

##### Wskaźniki płynności

**2013**      **2012**      **2011**

##### Wskaźnik płynności I

$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,9	2,2	2,2
---	-----	-----	-----

##### Wskaźnik płynności II

$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,7	2,1	2,1
--	-----	-----	-----

##### Wskaźniki aktywności

##### Szybkość spłaty należności w dniach

$\frac{\text{średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	42	64	63
---	----	----	----

##### Szybkość obrotu zapasów w dniach

$\frac{\text{średni stan zapasów i kontraktów budowlanych*)} \times 365}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$	689	917	826
--	-----	-----	-----

##### Wskaźniki rentowności

##### Rentowność sprzedaży netto

$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	4,1%	2,8%	7,6%
--	------	------	------



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

---

**Rentowność sprzedaży brutto**

$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	19,3%	25,1%	24,0%
---	-------	-------	-------

**Rentowność majątku**

$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	0,9%	0,6%	2,0%
--	------	------	------

**Rentowność kapitału**

$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	2,2%	1,5%	4,9%
--	------	------	------

**Wskaźniki zadłużenia**

**Szybkość spłaty zobowiązań w dniach**

$\frac{\text{średni stan zobowiązań*}) z tytułu dostaw i usług x 365}}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$	118	150	98
--	-----	-----	----

**Wskaźnik zadłużenia**

$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania}}{\text{suma pasywów}}$	58,6%	64,1%	58,7%
---	-------	-------	-------

**Efektywność akcji**

**Wartość księgowa na jedną akcję w zł**

$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{liczba akcji}}$	9,87	9,65	9,40
---	------	------	------

**Wynik finansowy netto na jedną akcję w zł**

$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{liczba akcji}}$	0,22	0,15	0,47
--	------	------	------

W bieżącym roku obrotowym wskaźnik rentowności sprzedaży brutto jest na niższym poziomie niż w roku poprzednim, jednakże jest wciąż na satysfakcjonującym poziomie. Wskaźnik rentowności sprzedaży netto wzrósł w porównaniu do analogicznego okresu. Wskaźniki płynności są na poziomie nieznacznie niższym niż w roku ubiegłym. Wskaźnik zadłużenia oraz wskaźniki szybkości spłaty zobowiązań i regulowania należności poprawiły się w stosunku do roku ubiegłego.

**3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń**

Ryzyka rozpoznawane przez Spółkę to: ryzyko stóp procentowych, ryzyko płynności, kredytowe, ryzyka związane z decyzjami administracyjnymi oraz ryzyko konkurencji.



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

---

#### **Ryzyko stóp procentowych**

Spółka pozyskuje finansowanie na realizację swoich projektów w oparciu o kredyty ze zmienną stopą procentową. W zdecydowanej większości są to kredyty zaciągnięte na czas trwania budowy danej inwestycji – przeciętnie na okres 2 do 3 lat. Jednocześnie Spółka posiada obligacje oprocentowane wg zmiennej rynkowej stopy. Znaczące obniżki stóp bazowych w ostatnim roku wpłyną pozytywnie na poziom kosztów finansowych.

#### **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 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 i to zarówno deweloperów jak i klientów indywidualnych może mieć wpływ na: rozpoczęcie nowych inwestycji, popyt na mieszkania, terminowość wpłat i tym samym na przepływy gotówkowe.

#### **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.

#### **Czynniki nietypowe mające wpływ na wynik finansowy**

W roku 2013 nie stwierdzono występowania czynników i zdarzeń nietypowych mających wpływ na wynik finansowy za rok obrotowy.

### **4. Perspektywy rozwoju Spółki**

#### **Cele J.W. Construction Holding S.A.:**

- Uruchomienie jak największej ilości nowych projektów mieszkaniowych dających szybszy, bieżący przepływ gotówki i zwrot inwestycji z wcześniej zakupionych działek.
- Zintensyfikowanie prac związanych z przygotowaniem dokumentacji projektowej, pozyskiwaniem pozwoleń na budowę.
- Uzyskanie pozycji lidera wśród deweloperów zarówno w Warszawie jak i całym kraju dzięki prowadzonej ekspansji na pozostałe obszary Polski – rynek Trójmiasta, Łodzi, Katowic, Poznania – na



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

bazie nadal posiadanego bogatego banku ziemi w Warszawie, jak również w wyżej wymienionych miastach.

- Ograniczenie i przesunięcie realizacji projektów komercyjnych oraz hotelowych, ewentualne przyjęcie strategii pozyskiwania partnerów do realizacji tych projektów.
- Uruchomienie nowych projektów w ramach spółek celowych.
- Aktywne działania w kierunku sprzedaży aktywów niepracujących.

**Inwestycje planowane w 2014 roku:**

W 2014 roku Spółka planuje inwestycje kapitałowe w spółki celowe, które odpowiadać będą za poszczególne inwestycje mieszkaniowe zarówno w Warszawie, jak i w innych dużych aglomeracjach Polski m.in. Katowicach, Gdyni i Łodzi. W spółkach celowych Spółka J.W. Construction Holding S.A. będzie posiadała 100% udziałów. Spółka będzie świadczyła, za wynagrodzeniem, usługi administracyjne, a na części inwestycji usługi deweloperskie na rzecz spółek celowych. Spółka również będzie odpowiedzialna za marketing i sprzedaż lokali.

J.W. Construction Holding S.A. zdecydował się już na uruchomienie nowych projektów w ramach powołanych do tego spółek celowych. Realizacja inwestycji finansowana będą ze środków własnych, wpływów od Klientów w przypadku rachunku powierniczego otwartego oraz z uzyskanego kredytu bankowego. Spółka na początkowym etapie przedsięwzięcia inwestycyjnego dokona transakcji sprzedaży gruntów oraz pozostałych poniesionych nakładów związanych m.in. z dokumentacją projektową i przygotowaniem inwestycji.

W ramach spółek celowych Spółka planuje uruchomić kolejne projekty mieszkaniowe na warszawskiej Białoleśce m.in. przy ulicy Zdziarskiej, Lewandów i Berensona oraz kontynuować następne etapy budów przy ulicy Kasprzaka – „Bliska Wola”.

Równoległe trwają prace nad uruchomieniem inwestycji w Łodzi przy ulicy Tymienieckiego. W I półroczu 2014 roku rozpocznie się budowa i sprzedaż III etapu inwestycji, który będzie obejmował 95 lokali.

Dodatkowo Spółka pracuje nad rozpoczęciem w 2014 r. kolejnych projektów mieszkaniowych w Katowicach przy ul. Bałtyckiej i przy ul. Tysiąclecia – kolejne etapy oraz w Gdyni przy ulicy Spokojnej i Sochaczewskiej.

Inwestycje mieszkaniowe planowane do uruchomienia w ramach spółek celowych w 2014 roku obejmą 2 300 lokali.

Planowane inwestycje mieszkaniowe na 2014 rok	Miasto /Dzielnica	Liczba lokali / domów
Bliska Wola – Etap B1	Warszawa/Wola	673
Bliska Wola – Etap B2	Warszawa/Wola	291
Osiedle Zielona Dolina II – ul. Zdziarska	Warszawa/Białoleśka	549
Osiedle Berensona	Warszawa/Białoleśka	263
Osiedle Lewandów IV	Warszawa/Białoleśka	90
Osada Wiślana IV	Warszawa/Białoleśka	21
Katowice, ul. Bałtycka etap I	Katowice	71
Gdynia, ul. Spokojna, etap I	Gdynia	196
Gdynia, ul. Sochaczewska/Płocka	Gdynia	51
Osiedle Tymienieckiego III	Łódź	95



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

---

**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. 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. Wielu z nich, zwłaszcza w wieku produkcyjnym, ma ogromne potrzeby mieszkaniowe blokowane przez brak wsparcia rządowego i restrykcyjne wymogi instytucji finansujących zakup nieruchomości.

Z makroekonomicznego punktu widzenia, w Polsce wciąż brakuje ok. 0,7 mln mieszkań. Dodatkowo, wiele istniejących budynków mieszkalnych jest w bardzo złym stanie technicznym i wymaga albo gruntownego remontu, albo wręcz wyburzenia. Z danych Eurostatu w takiej sytuacji może być w Polsce ponad 1,5 mln mieszkań, co z pewnością przełoży się w najbliższej przyszłości na faktyczny wzrost poziomu popytu.

W 2013, mimo niesłabnącego popytu i małej podaży na rynku, mieliśmy do czynienia z coraz większym ograniczeniem wsparcia kupujących i deweloperów przez rząd. W minionym roku Klienci w związku z brakiem rządowego programu wspierającego politykę prorodzinną nie mogli skorzystać z żadnych dopłat do zakupu nieruchomości, tak jak było to wcześniej w przypadku „Rodziny na swoim”. Wiele osób w tej sytuacji zdecydowało się na wstrzymanie decyzji o nabyciu mieszkania do kolejnego roku, w którym został uruchomiony program „Mieszkanie dla Młodych”. Deweloperzy natomiast musieli już nie tylko godzić się z długotrwałym procesem pozyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych dla obecnych i planowanych projektów, ale także dostosować wprowadzanie nowych projektów mieszkaniowych do wymogów ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, czyli tzw. ustawy deweloperskiej. Wiązało się to z kolei z prowadzeniem do każdego projektu oddzielnego rachunku powierniczego czy wnikliwego prospektu informacyjnego. W efekcie na rynku nastąpiło usztywnienie kredytowania nowych inwestycji z powodu nie prowadzenia przez wszystkie banki rachunków powierniczych określonych zapisami ustawy.

W tej sytuacji w miarę satysfakcjonujący poziom popytu gwarantowały niskie stopy procentowe kredytów hipotecznych oraz złagodzenie, do tej pory bardzo restrykcyjnych, zasad udzielania kredytów. W analizowanym okresie odnotowano więc stabilizację na rynku kredytów hipotecznych (liczba zawartych umów kredytowych w IV kw. 2013 zwiększyła się o 2,48% w porównaniu do III kw. 2013).

Dzięki wprowadzeniu programu „Mieszkanie dla Młodych”, planach uruchomienia „Funduszu Mieszkań na Wynajem” i utrzymujących się na niskim poziomie stopach procentowanych, Spółka nie obawia się o swoje plany sprzedażowe. W tym roku Spółka planuje wprowadzić kolejny etap inwestycji w centrum Warszawy – Bliska Wola II. Poza tą inwestycją planowane są kolejne w stolicy, ale także i innych miastach Polski, co powinno przełożyć się na uzyskanie satysfakcjonującego wyniku sprzedażowego.





Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

---

### **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. Będzie to możliwe głównie dzięki wprowadzeniu do oferty ponad dwóch tysięcy nowych mieszkań, przede wszystkim z cieszącą się ogromnym zainteresowaniem Klientów inwestycji Bliska Wola w Warszawie (2 kolejne etapy na 964 lokale). Dobrym prognostykiem tempa sprzedaży jest także fakt funkcjonowania od początku bieżącego roku rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”, który poprzez dopłaty ułatwia młodym ludziom zakup pierwszego mieszkania na rynku pierwotnym. Spółka jest także prawdopodobnie jednym z pierwszych deweloperów, który jest gotowy na przeznaczenie całych budynków pod rządowy program „Funduszu Mieszkań na Wynajem”. Spółka planuje, że nawet 6 budynków na inwestycji Zielona Dolina będzie mogła przeznaczyć do sprzedaży w całości pod ten program.

Pomimo nastawienia głównie na działalność deweloperską Spółka zamierza kontynuować rozpoczętą w poprzednich latach dywersyfikację swoich przychodów poprzez udział w segmencie hotelowym, w skali ogólnopolskiej wykorzystując posiadany potencjał i możliwości pozyskania finansowania (specjalne fundusze). Spółka rozpoczęła realizację projektu hotelowego „Stara Dana”, polegającego na rewitalizacji istniejącego budynku. Inwestycja będzie współfinansowana środkami z funduszy europejskich tj. z pożyczki w ramach inicjatywy JESSICA. Podobnie jak inwestycje mieszkaniowe projekt „Stara Dana” realizowany będzie w ramach spółki celowej, do tego przedsięwzięcia powołano Spółkę Dana Invest sp. z o.o..

Podsumowując Spółka niezależnie od sytuacji na rynku dywersyfikuje ryzyko poprzez:

- realizowanie rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych,
- 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 obecnie lokale, które można podzielić na następujące segmenty rynkowe:

---

- Mieszkania popularne: lokale na osiedlach zlokalizowanych głównie poza ścisłym centrum aglomeracji miejskich takich jak Warszawa, etc., obejmujących zazwyczaj nie mniej niż 200 mieszkań o średniej powierzchni około 50 m<sup>2</sup>. Przykładem mieszkań popularnych są między innymi inwestycje: Osiedle Lewandów Park (Warszawa-Białołęka), Villa Campina (Ożarów Mazowiecki), Osiedle „Zielona Dolina I” (Warszawa-Białołęka).
- 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. Oaza Piątkowo w Poznaniu, Górczewska Park-Warszawa-Wola, jak również Rezydencja Redłowo w Gdyni – realizowana w ramach spółki celowej i Bliska Wola (Warszawa-Wola) - realizowana w ramach spółki celowej.

Mieszkania oferowane są w standardzie deweloperskim jak i z wykończeniem „pod klucz”. W ofercie wykończeń znajdują się 2 programy: Smart oraz Optima, które zostały wyselekcjonowane jako najpopularniejsze wśród nabywców naszych mieszkań. Programy zawierają możliwość wyboru szerokiej gamy materiałów wykończeniowych z katalogu produktów dedykowanych ofercie wykończenia.

W 2013r. Spółka bezpośrednio, bądź w ramach zależnych spółek celowych realizowała 7 projektów deweloperskich: Oaza Piątkowo w Poznaniu, Zielona Dolina Etap I, Osiedle Światowida w Warszawie, Rezydencja Redłowo w Gdyni (w ramach spółki celowej Seahouse Sp. z o.o.), Osiedle Nowe Tysiąclecie w Katowicach (w ramach spółki celowej Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.) i Bliska Wola Etap A (w ramach spółki celowej J.W. Group sp. z o.o. 1 SKA) oraz osiedle domów jednorodzinnych Villa Campina koło Ożarowa Mazowieckiego. Uzyskano także pozwolenie na budowę inwestycji Łódź III przy ul. Tymienieckiego, 2 etapów osiedla Nowe Tysiąclecie oraz osiedla przy ul. Bałtyckiej w Katowicach, z czego jeden (przy ul. Tysiąclecia) wprowadzono do sprzedaży.

Równolegle z inwestycjami mieszkaniowymi Spółka rozpoczęła rewitalizację obiektu hotelowego „Stara Dana”. Stara Dana jest budynkiem pięciopiętrowym i według projektu będzie spełniać funkcje obiektu hotelarskiego. W hotelu znajdować się będzie 107 pokoi, restauracja, sala wielofunkcyjnej i mini SPA. Planowana powierzchnia ogólna nadziemna netto to 4 326 m<sup>2</sup>. Inwestycja będzie realizowana w ramach spółki celowej Dana Invest Sp. z o.o.

Poniżej przedstawiono zestawienie prezentujące realizowane inwestycje w 2013 r.

Lp.	Inwestycje mieszkaniowe	Ilość lokali
1	Zielona Dolina I, Warszawa	596
2	Osiedle Światowida – Warszawa	184
3	Oaza Piątkowo, Poznań	183
4	Bliska Wola – Etap A, Warszawa – J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	156
5	Nowe Tysiąclecie – Katowice – Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	149
6	Rezydencja Redłowo – Gdynia – Seahouse Sp. z o.o.	52
7	Villa Campina – domy, Ożarów	2

Lp.	Inwestycje hotelowe i komercyjne	PU
1	Stara Dana – Szczecin – rewitalizacja istniejącego obiektu	4 326
2	„Hanza Tower” – Szczecin – zrealizowany stan zero	36 328



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

---

Z wykazanych wyżej projektów w 2013 roku rozpoczęto prace budowlane na osiedlu mieszkaniowym Bliska Wola przy ulicy Kasprzaka w Warszawie oraz Nowe Tysiąclecie w Katowicach, obydwie inwestycje realizowane w ramach spółek celowych. W grudniu 2013 zakończono budowę inwestycji Osiedle Oaza Piątkowo w Poznaniu. Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji mieszkaniowych: Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim (domy jednorodzinne), Zielona Dolina I w Warszawie i Osiedle Światowida w Warszawie.

W 2013 roku Spółka otrzymała następujące decyzje o pozwoleniach:

a) na budowę

W dniu 3 kwietnia 2013 r. Spółka z Grupy - J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA - otrzymała pozwolenie na budowę pierwszego etapu osiedla wielorodzinnego „Bliska Wola” przy ul. Ordona/Kasprzaka w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 12 sierpnia 2013r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę I etapu osiedla wielorodzinnego przy ul. Bałtyckiej w Katowicach. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 18 października 2013 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę 6 domów jednorodzinnych na Osiedlu Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim. Pozwolenia są prawomocne.

W dniu 3 grudnia 2013r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę osiedla wielorodzinnego Łódź Tymienieckiego III, przy ul. Tymienieckiego w Łodzi. Pozwolenie jest prawomocne.

b) na użytkowanie

W dniu 12 marca 2013 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie osiedla wielorodzinnego „Osiedle Światowida” przy ul. Światowida w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 14 marca 2013 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie osiedla wielorodzinnego „Zielona Dolina I” przy ul. Zdziarskiej w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 5 grudnia 2013 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie 8 domów jednorodzinnych - pokazowych na Osiedlu Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim. Pozwolenia są prawomocne.

c) zakończenie realizacji inwestycji

W dniu 12 grudnia 2013 r. dokonano wpisu do Dziennika Budowy o zakończeniu budowy osiedla wielorodzinnego „Oaza Piątkowo” przy ulicy Jaroczyńskiego w Poznaniu.

### **Działalność hotelarska**

W 2013 roku Spółka kontynuowała działalność hotelarską. Obecnie baza hotelowa Spółki obejmuje 4 stabilnie prosperujące Hotele 500 zlokalizowane w Zegrzu k. Warszawy (jako operator), Tarnowie Podgórnym, Strykowie, Cieszynie oraz luksusowy, otwarty w 2012 roku obiekt „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdrój.

Wartość przychodu z tytułu sprzedaży usług hotelarskich w 2013 r. zamknęła się kwotą 23.304.132,94 zł.

W 2013 roku zanotowano wzrost przychodów z działalności hotelarskiej w stosunku do roku poprzedniego o 31%.

W 2013 roku średnie obłożenie miejsc hotelowych w skali całej sieci Hoteli 500 ukształtowało się na poziomie 31% i utrzymało się na takim samym poziomie co w roku ubiegłym. Struktura Klientów hoteli od lat, dzięki



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

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 ich własności, po przekazanie nieruchomości powołanym wspólnotom mieszkaniowym. Spółka pełni funkcję administratora nieruchomości zwykle w okresie do 12 miesięcy od zakończenia projektu. Czas ten jest niezbędny do powołania, ukonstytuowania i wdrożenia prawidłowego funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej. Obecnie obsługujemy pod względem obsługi administracyjnej 19 nieruchomości o łącznej powierzchni użytkowej nieruchomości około 609 000 m<sup>2</sup> z których miesięczny przychód za administrowanie kształtuje się na poziomie około 360 000 złotych.

W roku 2013 przychody Spółki z tytułu sprzedaży produktów i usług przedstawiały się następująco:

Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	od 01-01-2013 do 31-12-2013	od 01-01-2012 do 31-12-2012	zmiana %
		<b>289 345 377,42</b>	<b>279 162 485</b>
- działalność deweloperska	259 613 208,70	255 768 124	2%
- działalność hotelarska	23 304 132,93	17 389 134	34%
- zarządzanie nieruchomościami	6 428 035,79	6 005 227	7%

### 6. Informacja o rynku zbytu

Obecnie największym i podstawowym rynkiem zbytu dla działalności Spółki jest rynek warszawski, gdzie realizowane jest ponad 80% wolumenu sprzedaży. W ocenie Spółki rynek warszawski jest największym i 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, Poznań, Łódź oraz Katowice.

### 7. Dostawcy i odbiorcy Spółki

Wśród dostawców Spółki nie ma żadnego kontrahenta, z którym wartość obrotów przekroczyłaby 10 % kapitałów własnych Spółki.

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



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

Brak umów, których wartość przekracza 10 % kapitałów własnych Spółki.

## 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 2013 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,	Towarzystwo Ubezpieczeń ALLIANZ	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	(HDI) Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA S.A.	34 583 333 PLN + OC na kwotę 3 000 000 PLN
Ubezpieczenie mienia uwzględniające także majątek posiadany w związku z prowadzoną działalnością hotelową	Towarzystwo Ubezpieczeń ALLIANZ S.A. ACE EuropeanGroup Limited Sp. z o.o. Oddział w Polsce Compensa TU S.A.	317 528 509 PLN

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

### 8.3.1 Kredyty wypowiedziane



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

---

Zarówno w 2013 roku, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności Spółki za rok 2013, nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

### **8.3.2 Kredyty zaciągnięte**

#### **W 2013 roku Spółka zawarła następujące umowy o kredyt:**

W dniu 29 stycznia 2013 r. Spółka zawarła z Bankiem PKO BP SA umowę o kredyt inwestorski w wysokości 10.955.252 zł, przeznaczony na refinansowanie kosztów budowy części lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach osiedla „Lewandów Park II” w Warszawie. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 grudnia 2014 r. -kredyt został już spłacony przed terminem.

W dniu 24 czerwca 2013 r. Spółka zawarła z Invest Bank SA umowę o kredyt obrotowy nieodnawialny w wysokości 10.000.000 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 października 2014 r.

#### **W 2013 roku Spółka dokonała spłaty następujących kredytów:**

W dniu 9 maja 2013 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego odnawialnego udzielonego przez Invest Bank S.A. na współfinansowanie realizacji inwestycji „Tymienieckiego II” w Łodzi.

W dniu 19 grudnia 2013 r. Spółka całkowicie spłaciła kredyt inwestorski w wysokości 10.955.252 zł, przeznaczony na refinansowanie kosztów budowy części lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach osiedla „Lewandów Park II” w Warszawie.

W dniu 25 listopada 2013 r. Spółka całkowicie spłaciła kredyt udzielony na współfinansowanie realizacji obiektu hotelowego – Hotel 500 Wygoda w Cieszynie udzielony w kwocie 2.600.000 zł.

#### **W 2013 roku wystąpiły następujące zmiany w umowach kredytowych zawartych w latach ubiegłych:**

W dniu 21 stycznia 2013 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym zawartej z Bankiem Millennium S.A. Na mocy aneksu ustalono termin spłaty kredytu na dzień 22 stycznia 2014 r.

W dniu 15 lutego 2013 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt odnawialny udzielony przez Bank Millennium S.A. przeznaczony na współfinansowanie realizacji inwestycji „Oaza Piątkowo” w Poznaniu. Na mocy Aneksu obniżono kwotę udzielonego kredytu z 21.000.000 zł na 20.000.000 zł oraz przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu ustalono na dzień 30 czerwca 2015 r.

W dniu 25 kwietnia 2013 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt rewolwingowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w wysokości 10.000.000 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu ustalono na dzień 25 kwietnia 2014r.

W dniu 25 kwietnia 2013 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym udzielony przez Invest Bank S.A. w wysokości 15.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 25 kwietnia 2014 r.

W dniu 26 kwietnia 2013 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. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 27 kwietnia 2014 r.

W dniu 27 września 2013 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt obrotowy odnawialny udzielony przez Bank BOŚ S.A. przeznaczony na współfinansowanie realizacji inwestycji „Zielona Dolina– podetap I” w Warszawie. Na mocy aneksu ustalono termin spłaty kredytu na dzień 31 październik 2014 r.

W dniu 25 październik 2013 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt obrotowy odnawialny udzielony przez Bank BOŚ S.A. przeznaczony na współfinansowanie realizacji inwestycji „Zielona Dolina – podetap II”



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

w Warszawie. Na mocy aneksu ustalono termin spłaty kredytu na dzień 31 marca 2015 r.

Szczegółowa informacja dotycząca zobowiązań z tytułu kredytów wg stanu na 31 grudnia 2013 roku zamieszczona jest w nocie numer 12 sprawozdania finansowego.

### 8.3.3 Pożyczki zaciągnięte

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zaciągnęła żadnej nowej pożyczki.

### 8.3.4 Udzielone pożyczki

W okresie sprawozdawczym Spółka udzieliła następujących pożyczek:

Pożyczkobiorca	Data udzielenia	Kwota i waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Seahouse Sp. z o.o.	25.02.2013 r.	110.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2015 r.
Seahouse Sp. z o.o.	07.03.2013 r.	50.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2014 r.
Seahouse Sp. z o.o.	21.03.2013 r.	653.000 PLN	6 %	31.05.2013 splacona
YAKOR HOUSE	24.01.2013 r.	135.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2015 r.
YAKOR HOUSE	05.04.2013 r.	110.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2015 r.
YAKOR HOUSE	15.07.2013 r.	135.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2015 r.
YAKOR HOUSE	23.09.2013 r.	120.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2016 r.
YAKOR HOUSE	05.11.2013 r.	153.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2016 r.
J.W. Construction Bulgaria Sp. z o.o.	31.12.2013 r.	80.000 EUR	3M LIBOR + marża	31.12.2017 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 obligacji

W dniu 24 stycznia 2013 r., Zarząd Spółki podjął uchwałę, na podstawie której dokonał zmiany warunków emisji obligacji Spółki, wyemitowanych na podstawie uchwały z dnia 26 kwietnia 2012 r. w liczbie 9.500 sztuk o wartości nominalnej 10.000 zł każda i łącznej wartości 95.000.000 zł oznaczonych w systemie KDPW PLJC0000043, w zakresie: (i) terminu wykupu obligacji, który został zmieniony z dnia 27 kwietnia 2015 r. na dzień 25 stycznia 2016 r.; (ii) uzupełnienia tabeli odsetkowej o trzy nowe okresy odsetkowe przypadające odpowiednio od 2015-04-24 do 2015-07-24, od 2015-07-24 do 2015-10-23 oraz od 2015-10-23 do 2016-01-25; (iii) oprocentowania poprzez zwiększenie marży o 0,75% obowiązującej od dnia 25 stycznia 2013 r. Spółka uzyskała zgodę wszystkich obligatariuszy na zmianę ww. warunków emisji.



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

---

W dniu 25 stycznia 2013 r., Spółka wyemitowała łącznie 1.057 sztuk obligacji zabezpieczonych, o wartości nominalnej 100.000 zł każda i łącznej wartości 105.700.000 zł, których cena emisyjna odpowiada wartości nominalnej, a oprocentowanie ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę ("Obligacje"), z końcowym terminem wykupu 25 stycznia 2016 r. Celem emisji Obligacji jest częściowa spłata zadłużenia z tytułu obligacji serii A wyemitowanych przez Spółkę na podstawie Uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 18 czerwca 2010 r., zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie pod kodem ISIN PLJWC0000035. Obligacje zostały opłacone obligacjami serii A. W wyniku emisji Obligacji z depozytu papierów wartościowych, prowadzonego przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. zostało wyrejestrowanych 1.057 obligacji serii A oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000035 i pozostały 243 obligacje ww. serii. Obligacje uprawniają obligatariuszy do otrzymania raty wykupu w wysokości po 10% wartości nominalnej w dniach 25 kwietnia 2014 r. i 25 kwietnia 2015 r. Raty wykupu, o których mowa powyżej pomniejszają kwotę wykupu Obligacji przypadającą do zapłaty w końcowym terminie wykupu. Oprocentowanie jest wypłacane kwartalnie. Obligacje zostały zabezpieczone poprzez ustanowienie :

(1) hipoteki łącznej w kwocie 135.000.000 zł na:

(a) przysługującym Spółce prawie własności nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym, położonej w Warszawie, przy Al. Jerozolimskich 216, składającej się z działki gruntu nr 62/2, o powierzchni 3.999 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1M/00149632/9 (wartość ww. nieruchomości według wyceny sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego została oszacowana na kwotę 36.365.800 złotych netto) (udzielającym zabezpieczenia jest Spółka);

(b) przysługującym Spółce prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek gruntu położonych w Krynicy - Zdrój przy ul. Czarny Potok o nr 163/1, 164/1, 164/4, 174/4, 146, 172, 173, 174/8, 174/9, o łącznej powierzchni 29.491 m<sup>2</sup> oraz prawie własności budynków posadowionych na tej nieruchomości, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Sączu, X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Muszynie, prowadzi księgę wieczystą KW nr NS1M/00007069/8 (wartość ww. nieruchomości według wyceny sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego została oszacowana na kwotę 200.268.000.000 złotych) (udzielającym zabezpieczenia jest Spółka);

(c) przysługującym Lokum Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie (podmiot zależny od Spółki) prawie własności niezabudowanej nieruchomości:

(i) składającej się z działek gruntu o nr 86/2 i 86/4, o łącznej powierzchni 15.066 m<sup>2</sup>, położonych w Konstancinie - Jeziornej, przy ul. Bielawskiej, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA11/00006117/5 i

(ii) składającej się z działki gruntu o nr 84/27, o powierzchni 29 m<sup>2</sup>, położonej w Konstancinie - Jeziornej, przy ul. Bielawskiej, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA11/00006116/8, (których wartość według wyceny sporządzonej przez





Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

---

biegłego rzeczoznawcę majątkowego została oszacowana na kwotę 4.212.000 zł) (udzielającym zabezpieczenia jest Lokum Spółka z o.o.); oraz

(2) hipoteki w kwocie 75.000.000 zł na przysługującym Spółce prawie własności nieruchomości położonej w gminie Ożarów Mazowiecki, położonej w rejonie ul. Sochaczewskiej i Żyznej, składającej się z działek gruntu o łącznej powierzchni 141.497 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1P/00105675/5 (wartość ww. nieruchomości według wyceny sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego wynosi 86.152.000 złotych) (udzielającym zabezpieczenia jest Spółka).

Hipoteki zostały ustanowione na rzecz obligatariuszy, których prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego wykonuje Biedecki Biedecki i Partnerzy Radcowie Prawni, jako administrator hipoteki.

W dniu 24 kwietnia 2013 roku, Spółka wyemitowała łącznie 9.120 sztuk obligacji na okaziciela, o wartości nominalnej 10.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 91.200.000 zł, których cena emisyjna odpowiada wartości nominalnej, a oprocentowanie ustalone zostało w oparciu o stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę. Spółka obowiązana jest w całości wykupić obligacje w dacie 26 stycznia 2016 roku poprzez zapłatę kwoty wykupu obligacji równą wartości nominalnej powiększoną o należne odsetki. Odsetki wypłacane będą corocznie. Obligacje mają formę dokumentu. Celem emisji Obligacji jest sfinansowanie wykupu weksli w kwocie 91.200.000 zł. Obligacje zostały wyemitowane jako niezabezpieczone, jednak Spółka zobowiązała się doprowadzić do zarejestrowania przez właściwy sąd rejonowy, w terminie trzech miesięcy od daty emisji, tj. od dnia 24 kwietnia 2013 roku, zabezpieczenia Obligacji w postaci hipoteki na użytkowaniu wieczystym nieruchomości zabudowanej, położonej w Warszawie, przy ul. Kasprzaka 29/31, obejmującej działki 3/3 oraz 3/1 o łącznej powierzchni 81.185 m<sup>2</sup>, oznaczonej księgą wieczystą nr WA4M/00162186/5, której właścicielem jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym do 5 grudnia 2089 r. jest J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Ząbkach – podmiot zależny od Spółki. Udzielającym i ustanawiającym zabezpieczenie będzie J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Ząbkach. Zgodnie z warunkami emisji obligacji część nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie obligacji, będzie podlegać zwolnieniu z pod zabezpieczenia, po uzyskaniu zgody przez administratora hipoteki od wszystkich obligatariuszy na takie zwolnienie. W przewidywanym warunkami emisji obligacji terminie hipoteka została ustanowiona na rzecz obligatariuszy, których prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego wykonuje Biedecki Biedecki i Partnerzy Radcowie Prawni, jako administrator hipoteki.

### **Wykup obligacji**

W dniu 25 stycznia 2013 r., Spółka dokonała wykupu części z 1.300 obligacji niezabezpieczonych serii A wyemitowanych przez Spółkę na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 18 czerwca 2010 r., zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie pod kodem ISIN PLJWC0000035. Wykupowi podlegało 1.057 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł każda i łącznej wartości 105.700.000 zł.

W dniu 25 czerwca 2013 r. Spółka dokonała wykupu pozostałej części z 1.300 obligacji niezabezpieczonych serii A wyemitowanych przez Spółkę na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 18 czerwca 2010 r.,



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

zarejestrowanych w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie pod kodem ISIN PLJWC0000035. Wykupowi podlegało 243 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł każda i łącznej wartości 24.300.000 zł.

Ponadto Spółka w okresie sprawozdawczym dokonywała obsługi wyemitowanych obligacji :

- A) obligacji wyemitowanych w dniu 25 czerwca 2010 r. w łącznej liczbie 1.300 sztuk o wartości nominalnej 100.000 zł i łącznej wartości 130.000.000 zł, gdzie dokonywała wypłaty odsetek jak i przeprowadziła ich wykup.
- B) obligacji wyemitowanych w dniu 27 kwietnia 2012 r. w łącznej liczbie 9.500 sztuk o wartości nominalnej 10.000 zł i łącznej wartości 95.000.000 zł, gdzie w okresach kwartalnych dokonywała wypłaty odsetek.

Spółka posiadała na dzień 31 grudnia 2013 r. zobowiązania wekslowe na kwotę 32,4 mln złotych.

#### 8.6. Informacja o udzielonych i otrzymanych poręczeniach, gwarancjach

**W 2013 roku Spółka wykazała następujące udzielone poręczenia:**

Poręczenie na rzecz	Wartość poręczenia
Poręczenia na rzecz Banku Zachodniego WBK z tyt. kredytu inwestycyjnego Spółki Seahouse Sp. z o.o.	25 500 000,00
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000,00
Poręczenia na rzecz J.W. Construction Sp. z o.o.	7 000 000,00
Poręczenia na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa	151 300,00
Poręczenia Deweloper na rzecz Alliance Silesia II	341 697,60

Zestawienie gwarancji i poręczeń udzielonych w ramach Spółki narastająco wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 r. przedstawia nota numer 26 w sprawozdaniu finansowym.

#### 8.7 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

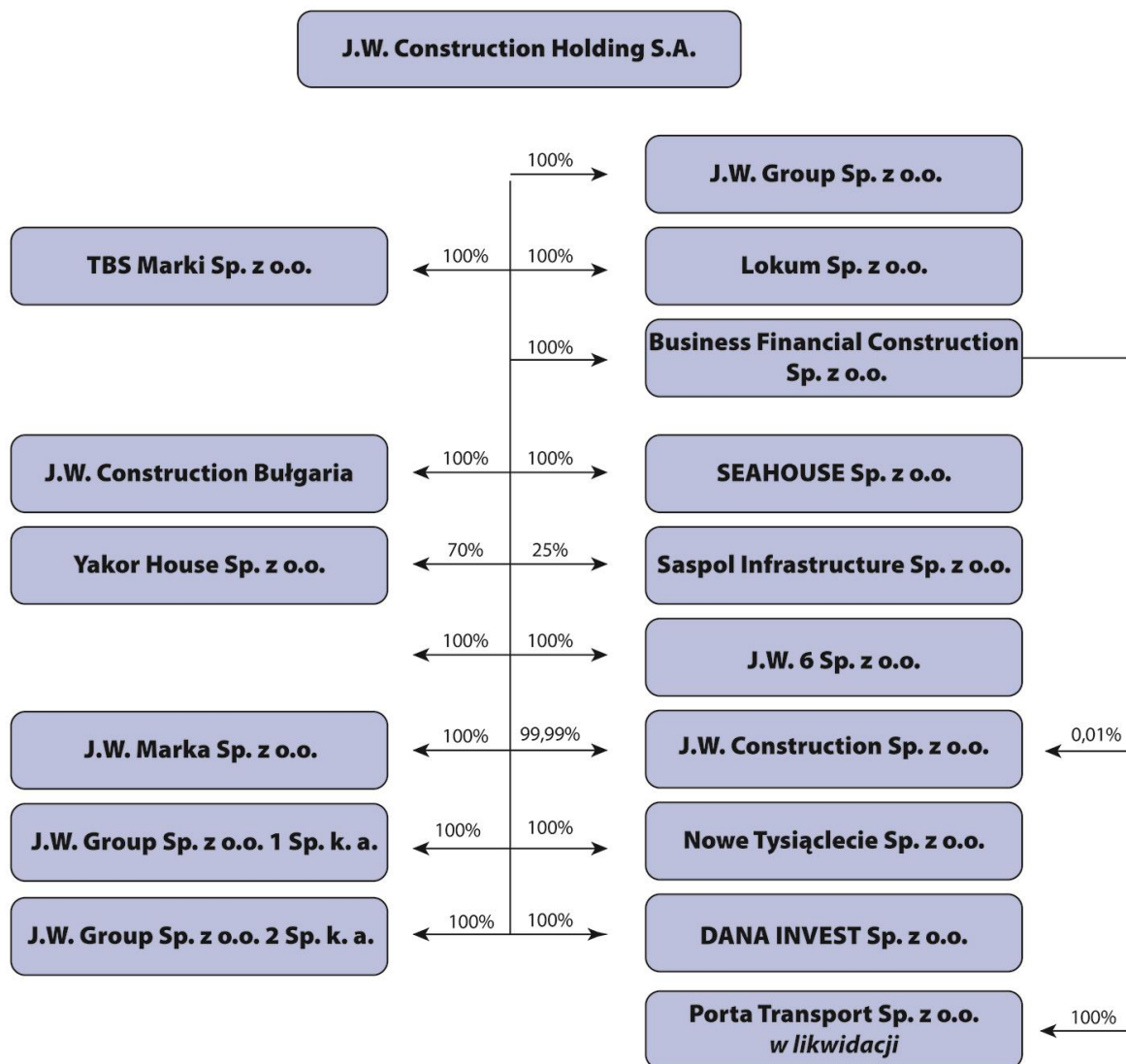
W Spółce nie występuje program akcji pracowniczych.

#### 8.8 Inne istotne umowy

W dniu 24 września 2013 r. Spółka zbyła na rzecz podmiotu zależnego działającego pod firmą Nowe Tysiąclecie Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach nieruchomość położoną w Katowicach przy ul. Tysiąclecia stanowiącą działki gruntu nr 43/5 i 43/6 o łącznej pow. 0,7054 ha za kwotę 2.912.000 zł netto (tj. 3.581.760 zł brutto). Wraz z nieruchomością sprzedany został projekt budowany. W ramach grupy kapitałowej Spółki nabywca będzie realizował inwestycję mieszkaniową przeznaczoną do sprzedaży w ramach wydzielonego projektu.

#### 9. Powiązania organizacyjne lub kapitałowe Spółki z innymi podmiotami na dzień 31.12.2013 r.

Informacje o posiadanych akcjach lub udziałach w innych podmiotach, wraz z opisem:



Informacje o posiadanych akcjach lub udziałach w innych podmiotach, wraz z opisem:

#### 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 99,99% udziałów w J.W. Construction Sp. z o.o. Kapitał zakładowy wynosi 27.021.650 zł i dzieli się na 540.433 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. 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. Kapitał zakładowy



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

---

spółki wynosi 13.360.000 zł i dzieli się na 26.720 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. 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 Białołęka” i „Sochaczew, ul. Piłsudskiego”.

Lokum Sp. z o.o.

Spółka Lokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 170570 w dniu 20 sierpnia 2003 r. Spółka posiada w Lokum Sp. z o.o. 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 3.778.500 zł i dzieli się na 7.557 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Lokum Sp. z o.o. jest spółką celową. W ramach jej struktur została zrealizowana inwestycja „Willa Konstancin” w Konstancinie - Jeziornej.

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. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 258.308 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy udział. 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. Za pośrednictwem Business Financial Construction Sp. z o.o. 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, na której przygotowuje realizację inwestycji mieszkaniowo – usługowej.

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. 99,99 % udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 4.347.000 zł i dzieli się na 8.694 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. 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

---



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

---

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

J.W. Marka Sp. z o.o. (poprzednio Interim D 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, której kapitał zakładowy wynosi 155.838.000 zł i dzieli się na 3.116.760 udziałów po 50 zł każdy. 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.

J.W. Group Sp. z o.o.

J.W. Group Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 29 kwietnia 2008 r. pod nr KRS 304684, której kapitał zakładowy wynosi 50.000 zł i dzieli się na 1.000 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów w J.W. Group Sp. o.o. Spółka nabyła udziały stanowiące 100 % kapitału zakładowego J.W. Group Sp. z o.o. w dniu 23 lutego 2012 r. Przedmiotem działalności J.W. Group Sp. z o.o. jest zarządzanie innymi podmiotami.

J.W. Group Sp. z o.o. 1 Spółka k. a.

J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka k. a. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 26 marca 2012 r. pod nr KRS 415469, której kapitał zakładowy wynosi 50.000 zł i dzieli się na 50 akcji po 1.000 zł każda. Spółka posiada 100 % udziałów w J.W. Group Sp. o.o. 1 Sp. k. a. Za pośrednictwem J.W. Group Sp. o.o. 1 Sp. k. a. Spółka realizuje inwestycję w Warszawie przy ul. Kasprzaka.

J.W. Group Sp. z o.o. 2 Spółka k. a.

J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka k. a. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 26 marca 2012 r. pod nr KRS 00000415464, której kapitał zakładowy wynosi 50.000 zł i dzieli się na 50 akcji po 1.000 zł każda. Spółka posiada 100 % udziałów w J.W. Group Sp. o.o. 2 Sp. k. a. Za pośrednictwem J.W. Group Sp. o.o. 2 Sp. k. a. Spółka zamierza realizować wybrane inwestycje.

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, której kapitał zakładowy wynosi 11.400.000 zł i dzieli się na 228.000 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów w SEAHOUSE Sp. o.o. Za pośrednictwem SEAHOUSE Sp. o.o. Spółka realizuje inwestycję w Gdyni przy ul. Powstania Wielkopolskiego.

J.W. 6 Sp. z o.o.

---



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

---

J.W. 6 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 17 lipca 2008 r. pod nr KRS 309501, której kapitał zakładowy wynosi 50.000 zł i dzieli się na 1.000 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów w J.W. 6 Sp. o.o. Spółka nabyła udziały stanowiące 100 % kapitału zakładowego J.W. 6 Sp. z o.o. w dniu 16 listopada 2012 r. Za pośrednictwem J.W. 6 Sp. o.o. Spółka zamierza realizować wybrane inwestycje.

Saspol Infrastructure Sp. z o.o.

Saspol Infrastructure Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 21 lutego 2008 r. pod numerem KRS 0000335059. Spółka posiada 25% udziałów w Saspol Infrastructure Sp. z o.o. Kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Saspol Infrastructure Sp. o.o. jest spółką celową utworzoną z partnerami zagranicznymi, za pośrednictwem której Spółka wraz z tymi partnerami zamierzała brać udział w przetargach na realizację robót związanych z infrastrukturą.

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, której kapitał zakładowy wynosi 3.275.000 zł i dzieli się na 65.500 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów w Nowe Tysiąclecie Sp. 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, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów w Dana Invest Sp. o.o. Za pośrednictwem Dana Invest Sp. o.o. Spółka zamierza realizować inwestycję w Szczecinie rewitalizacja budynku Stara Dana.

## **10. Inwestycje Spółki w akcje i udziały**

W dniu 11 czerwca 2013 roku założono spółkę Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. o kapitale podstawowym 5.000 zł – 100 %, a następnie w dniu 21 sierpnia 2013 roku dokonano podwyższenia kapitału o kwotę 3.270.000 zł (ustanowienie 65.400 udziałów po 50 zł).

Podwyższono kapitał w Seahouse Sp. z o.o. o kwotę 2.200.000 zł (ustanowienie 44.000 udziałów po 50 zł).

Podwyższenia kapitałów w J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA –

- 1) o 1.000.000 zł poprzez podwyższenie wartości nominalnej akcji;
- 2) o 1.000.000 zł poprzez podwyższenie wartości nominalnej akcji;
- 3) o 30.012.000 zł wraz agio 30.012.000 zł poprzez emisję 732 akcji.



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

---

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

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

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

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

W okresie sprawozdawczym Spółka nie sporządziła 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 2013 r. Spółka wypracowała zyski na zadowalającym poziomie. 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 2014 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. Dodatkowo w 2013 roku Spółka zdecydowała o realizacji projektów w ramach spółki celowej na zasadzie „project finance” z zachowaniem większej transparentności również w rozliczeniu inwestycji.

**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 nową 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 2013 roku**

---

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

- nadal restrykcyjną politykę banków w zakresie udzielania kredytów, co przełożyło się na wyraźny spadek udzielonych kredytów hipotecznych w 2013 roku. Łączna wartość nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w 2013 roku wyniosła 36,48 mld zł, co oznacza spadek o 6,73% w stosunku do roku 2012. Liczba nowych kredytów spadła natomiast o 10,02% do 176 866 sztuk (dane AMRON – SARFIN),
- brak nowego programu rządowego po zakończeniu programu „Rodzina na Swoim” (do momentu wejścia w życie programu „Mieszkanie dla Młodych”,
- wysoki poziom podaży na rynku (w tym lokali gotowych),
- spadki na rynku cen materiałów budowlanych,
- czynniki formalno - prawne, decyzje, pozwolenia, zgody itp.,
- szacowany według różnych źródeł niedobór nowych mieszkań na poziomie 0,7 mln i wiążące się z tym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe aktywnej grupy klientów wywodzącej się z wyżu demograficznego lat 80-tych,
- wysokie koszty obsługi kredytów inwestycyjnych wraz z rachunkiem powierniczym w ramach wprowadzonej ustawy deweloperskiej

**Czynniki wewnętrzne wpływające na dynamikę przychodów to :**

- duża oferta, w tym mieszkań gotowych do odbioru,
- stale poszerzana oferta mieszkaniowa, w tym o inwestycje pozawarszawskie,
- stałe działania marketingowe,
- wprowadzenie mieszkań i domów pokazowych, z gotową aranżacją wewnątrz,
- 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 2014 r. zakładają występowanie wymienionych czynników w przyszłości. Zagrożenia dla rynku zbytu Spółki upatruje się przede wszystkim w nadal utrudnionym dostępie do źródeł finansowania zakupu mieszkań. Jednocześnie szacunki dotyczące niedoboru mieszkań nakazują z optymizmem patrzeć na perspektywy działalności Spółki w przyszłości.

**16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki**

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

---





Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

### **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 31.12.2013 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.	15.413.713	0,20 zł	3.082.742,60 zł	28,51 %

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

Spółka jest stroną jednego postępowania, którego wartość przekracza 10% kapitałów własnych. W dniu 26 kwietnia 2012 r. Spółka złożyła przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie („Pozwany”) pozew o zobowiązanie Pozwanego do złożenia oświadczenia woli w zakresie nabycia od Spółki prawa użytkownika 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. W ocenie Spółki roszczenie jest w pełni zasadne i zasługuje na zasądzenie zgodnie z powództwem Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. wartość postępowań wytoczonych przeciwko Spółce nie przekraczała 10% jej kapitału własnego.

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

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

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

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

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

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



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

---

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 lipca 2013 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 2013.

Wynagrodzenie audytora za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2013 zostało ustalone na kwotę 125 tys. PLN, z tego 40 tys. PLN za przegląd śródrocznego jednostkowego, natomiast 85 tys. PLN za badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego. Podane kwoty są kwotami netto.

Za poprzedni okres sprawozdawczy wynagrodzenie audytora za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2012 wyniosło 140 tys. PLN, z tego 50 tys. PLN za przegląd śródrocznego jednostkowego, natomiast 90 tys. PLN za badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego. Podane kwoty są kwotami netto.

## **23. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w spółce J.W. Construction Holding S.A. w 2013 roku**

### **a. Zasady ładu korporacyjnego, który stosuje Spółka**

W 2013 roku Spółka przestrzegała zasad wskazanych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Zbiór zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dostępny jest publicznie pod adresem:

[http://www.corp-gov.gpw.pl/assets/library/polish/regulacje/dobre\\_praktyki\\_16\\_11\\_2012.pdf](http://www.corp-gov.gpw.pl/assets/library/polish/regulacje/dobre_praktyki_16_11_2012.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 :

II 9a) polegającej na umieszczaniu na swojej stronie internetowej zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo, gdyż mogło by to naruszyć interesy i wizerunek akcjonariuszy obecnych podczas Zgromadzenia.

IV 10 polegającej na zapewnieniu akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:

- 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

---

Statut Spółki nie przewiduje możliwości udziału w Walnym Zgromadzeniu poprzez dwustronna komunikację w czasie rzeczywistym, a do dnia dzisiejszego Akcjonariusze Spółki nie zgłaszali potrzeby przeprowadzenia transmisji obrad w czasie rzeczywistym ani też dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym. Koszty wprowadzenia takich możliwości spowodowałyby wzrost kosztów obsługi technicznej Zgromadzenia o ponad 400 %, Spółka rozważa możliwość wprowadzenia zmian Statutu przewidujących taką możliwość samo przeprowadzanie dwustronnej komunikacji zależy od zainteresowania taką możliwością ze strony Akcjonariuszy.

**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 najwyższym organem zatwierdzającym dokumentację finansową jest Zarząd. Proces przygotowania materiałów przebiega poprzez komórki organizacyjne działów księgowych i ekonomicznych. Materiały finansowe podlegają przeglądowi i opiniowaniu przez kierowników niższego szczebla pionów finansowo-księgowych, a następnie są akceptowane przez Główną Księgową lub Dyrektora Pionu Ekonomicznego.

**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.

**Określenie spójnych procedur i instrukcji związanych z gromadzeniem, przetwarzaniem i prezentacją danych w ramach Systemu Zarządzania Jakością**

Podstawowym dokumentem określającym zasady postępowania z dokumentami finansowymi jest „Zakładowa instrukcja obiegu i kontroli dokumentów” z późniejszymi zmianami, wprowadzona zarządzeniem Prezesa Spółki w listopadzie 2005 roku. Wśród najważniejszych dokumentów określających przebieg ewidencji i projekcji finansowych są procedury: „Tworzenia i nadzorowania budżetu Spółki”.

**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 31.12.2013 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	15.413.713	28,51 %	15.413.713	28,51 %
EHT S.A.	18.568.300	34,34 %	18.568.300	34,34 %
Fundusze Inwestycyjne zarządzane przez PKO TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji <sup>x</sup>			
Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty należący do Pioneer Pekao TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji <sup>xx</sup>			

<sup>x</sup> w dniu 9 kwietnia 2010 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o przekroczeniu progu 5 % w kapitale zakładowym Spółki przez Fundusze zarządzane przez PKO TFI S.A. na ten dzień było to 3.245.668 akcji co stanowiło 5,93 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 3.245.668 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 5,93 % 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.

<sup>xx</sup> w dniu 22 listopada 2011 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o zejściu poniżej progu 10 % w kapitale zakładowym Spółki przez Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty należący do Pioneer Pekao TFI S.A. na ten dzień było to 5.382.182 akcji co stanowiło 10,008 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 5.411.843 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 9,95 % 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 – pośrednio, poprzez Famhold S.A. z siedzibą w Luksemburgu kontrolują 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 pięcioosobowego) oraz czterech członków Zarządu (w przypadku Zarządu siedmioosobowego). Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu.



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

---

Na dzień 31 grudnia 2013 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 pięcioosobowej), czterech członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej siedmioosobowej) oraz pięciu członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej dziewięcioosobowej). Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Rady Nadzorczej, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2013 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



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

---

(pod adresem: [www.jwconstruction.com.pl](http://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/](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 31.12.2013 roku w skład Zarządu Spółki wchodził :

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu

Irmina Łopuszyńska – Członek Zarządu

Magdalena Starzyńska – Członek Zarządu

Małgorzata Ostrowska – Członek Zarządu

W roku 2013 miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki :



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

---

W dniu 7 lutego 2013 r. Spółka otrzymała oświadczenie Pana Roberta Wójcika Członka Zarządu o rezygnacji, z dniem 9 lutego 2013 r. z Zarządu Spółki.

W dniu 17 kwietnia 2013 r. Spółka otrzymała oświadczenie, uprawnionego Akcjonariusza, o powołaniu w skład Zarządu Pani Małgorzaty Ostrowskiej, powołanie nastąpiło na podstawie uprawnienia osobistego przyznanego przez Statut Spółki.

W dniu 17 kwietnia 2013 r. Spółka otrzymała oświadczenie, uprawnionego Akcjonariusza, o powołaniu w skład Zarządu Pani Anny Konkel, powołanie nastąpiło na podstawie uprawnienia osobistego przyznanego przez Statut Spółki.

W dniu 20 grudnia 2013 r. Spółka otrzymała oświadczenie Pani Anny Konkel Członka Zarządu o rezygnacji, z dniem 20 grudnia 2013 r. z Zarządu Spółki.

#### Zasady działania Zarządu

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

Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, kieruje jej bieżącą działalnością i reprezentuje Spółkę na zewnątrz. Zarząd podejmuje decyzje we wszelkich sprawach 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 31.12.2013 r. Rada Nadzorcza Spółki składała się z :

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Józef Oleksy –Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej

Andrzej Podsiadło – Członek Rady Nadzorczej

Jarosław Król – Członek Rady Nadzorczej

Marek Samarczew – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2013 nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

---





Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

---

#### 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 Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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, jednakże w związku z przepisami prawa oraz z faktem iż Rada Nadzorcza działała w minimalnym składzie przewidzianym przepisami prawa nie było powołanych Komitetów w składzie Rady Nadzorczej a w sprawach przewidzianych do kompetencji komitetu Rada Nadzorcza obradowała w pełnym składzie.

Rada Nadzorcza spełniała warunek posiadania w swoim składzie co najmniej dwóch Członków niezależnych zgodnie z przyjętymi kryteriami niezależności określonymi w Statucie Spółki.

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 którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

## **24. Wydarzenia korporacyjne**

#### Walne Zgromadzenia

W dniu 12 marca 2013 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które dokonało zmiany uchwały ustalającej wysokość dodatkowego wynagrodzenia dla Członka Rady Nadzorczej z tytułu wykonywania czynności nadzorczych, zmiana polegała na obniżeniu wysokości dodatkowego wynagrodzenia.

W dniu 25 czerwca 2013 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które dokonało zatwierdzeń sprawozdań finansowych jednostkowego, jak i skonsolidowanego za rok 2012, sprawozdań Zarządu z działalności Spółki, jak i Grupy Kapitałowej Spółki, udzieliło absolutorium członkom organów Spółki, dokonało podziału zysku poprzez przeznaczenie go w całości na kapitał zapasowy. Walne Zgromadzenie uchyliło uchwałę nr 27 ZWZ z dnia 18 maja 2010 r. dotyczącą emisji obligacji zamiennych na akcje w związku z nie przeprowadzeniem emisji. ZWZ dokonało także zmian Statutu Spółki polegających na wykreśleniu zapisów dotyczących warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz docelowego podwyższenia kapitału zakładowego.



## **25. Znaczące zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym**

### Pozwolenie na użytkowanie

W dniu 20 stycznia 2014 r. Spółka zgłosiła do PINB użytkowanie 2 domów jednorodzinnych na Osiedlu Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim. Zgłoszenia zostały przyjęte bez zastrzeżeń przez PINB z dniem 5 lutego 2014r.

W dniu 30 stycznia 2014 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie osiedla wielorodzinnego „Oaza Piątkowo” przy ul. Jaroczyńskiego w Poznaniu. Pozwolenie jest prawomocne.

### Umowy kredytowe

W dniu 29 stycznia 2014 r. Spółka zawarła z Bankiem BOŚ S.A. umowę o kredyt inwestycyjny na finansowanie zadań związanych z ochroną środowiska – refinansowanie nakładów związanych z realizacją sieci wodociągowo-kanalizacyjnych i oczyszczalni ścieków w Ożarowie Mazowieckim w wysokości 13.874.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 grudnia 2017 r.

### Aneks do umowy kredytowej

W dniu 19 lutego 2014 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym zawartej z Bankiem Millennium S.A. Na mocy aneksu ustalono termin spłaty kredytu na dzień 21 sierpień 2014 r.

### Spłata kredytu

W dniu 27 lutego 2014r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego w wysokości 20.000.000 zł, przeznaczonego na refinansowanie kosztów wytworzenia 292 lokali mieszkalnych w inwestycji Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim udzielonego przez Getin Noble Bank S.A.

### Rejestracja nowych spółek celowych:

#### Bałtycka Invest Spółka z o.o.

Bałtycka Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 23 stycznia 2014 r. pod nr KRS 495612, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów Bałtycka Invest Sp. o.o. za pośrednictwem Bałtycka Invest Sp. z o.o. Spółka zamierza realizować projekt w Katowicach przy ul. Bałtyckiej.

#### Berensona Invest Spółka z o.o.

Berensona Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 28 stycznia 2014 r. pod nr KRS 496087, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów Berensona Invest Sp. o.o. Za pośrednictwem Berensona Invest Sp. z o.o. Spółka zamierza realizować projekt deweloperski w Warszawie w rejonie ulicy Berensona.



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

---

Zdziarska Invest Spółka z o.o.

Zdziarska Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 22 stycznia 2014 r. pod nr KRS 495351, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów Zdziarska Invest Sp. o.o. Za pośrednictwem Zdziarska Invest Sp. z o.o. Spółka zamierza realizować projekt deweloperski w Warszawie w rejonie ulicy Zdziarskiej.

Łódź Invest Spółka z o.o.

Łódź Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 22 stycznia 2014 r. pod nr KRS 495145, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów Łódź Invest Sp. o.o. Za pośrednictwem Łódź Invest Sp. z o.o. Spółka zamierza realizować projekt deweloperski w Łodzi przy ul. Tymienieckiego („Centrum III”).

Bliska Wola 1 Spółka z o.o.

Bliska Wola 1 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 22 stycznia 2014 r. pod nr KRS 495392, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów Bliska Wola 1 Sp. o.o. Za pośrednictwem Bliska Wola 1 Sp. z o.o. Spółka zamierza realizować jedno z etapów projektu deweloperskiego w Warszawie przy ul. Kasprzaka („Bliska Wola”)

Bliska Wola 2 Spółka z o.o.

Bliska Wola 2 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 29 stycznia 2014 r. pod nr KRS 495680, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów Bliska Wola 2 Sp. o.o. Za pośrednictwem Bliska Wola 2 Sp. z o.o. Spółka zamierza realizować jedno z etapów projektu deweloperskiego w Warszawie przy ul. Kasprzaka („Bliska Wola”)

Bliska Wola 3 Spółka z o.o.

Bliska Wola 3 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 23 stycznia 2014 r. pod nr KRS 495616, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów Bliska Wola 3 Sp. o.o. Za pośrednictwem Bliska Wola 3 Sp. z o.o. Spółka zamierza realizować jedno z etapów projektu deweloperskiego w Warszawie przy ul. Kasprzaka („Bliska Wola”)

Bliska Wola 4 Spółka z o.o.

Bliska Wola 4 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 24 stycznia 2014 r. pod nr KRS 495669, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów Bliska Wola 4 Sp. o.o. Za pośrednictwem Bliska Wola 4 Sp. z o.o. Spółka zamierza realizować jedno z etapów projektu deweloperskiego w Warszawie przy ul. Kasprzaka („Bliska Wola”)

Bliska Wola 5 Spółka z o.o.


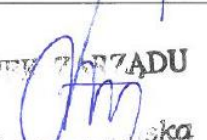


Bliska Wola 5 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 29 stycznia 2014 r. pod nr KRS 495118, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Spółka

posiada 100 % udziałów Bliska Wola 5 Sp. o.o. Za pośrednictwem Bliska Wola 5 Sp. z o.o. Spółka zamierza realizować jedno z etapów projektu deweloperskiego w Warszawie przy ul. Kasprzaka („Bliska Wola”)

#### Sprawy Korporacyjne

W dniu 13 marca 2014 r. ukazało się ogłoszenie Spółki o zwołaniu na dzień 9 kwietnia 2014 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, którego przedmiotem będzie podjęcie uchwały w sprawie emisji akcji serii C i podwyższenia kapitału zakładowego. Proponowana uchwała przewiduje podwyższenie kapitału od 0,60 zł do 8.110.992 zł w drodze emisji od 3 do 40.554.960 akcji. Akcje mają być emitowane z prawem poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy gdzie cztery posiadane akcje będą uprawniały do objęcia trzech akcji nowej serii.

#### Podpisy Członków Zarządu

<p>Wojciech Rajchert Członek Zarządu</p>	<p>Podpis            CZŁONEK ZARZĄDU          Wojciech Rajchert</p>
<p>Irmina Łopuszyńska Członek Zarządu</p>	<p>Podpis            CZŁONEK ZARZĄDU          Irmina Łopuszyńska</p>
<p>Magdalena Starzyńska Członek Zarządu</p>	<p>Podpis            Członek Zarządu          Magdalena Starzyńska</p>
<p>Małgorzata Ostrowska Członek Zarządu</p>	<p>Podpis            CZŁONEK ZARZĄDU          Małgorzata Ostrowska</p>

Ząbki, 19 marca 2014 roku