

# PROSPEKT EMISYJNY



## J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Ząbkach

Prospekt emisyjny został sporządzony w związku z:

- publiczną ofertą 40.554.960 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 20 gr każda, kierowanych do dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w ramach prawa poboru,
- ubieganiem się o dopuszczenie i wprowadzenie od 3 do 40.554.960 Akcji Serii C o wartości nominalnej 20 gr każda, 54.073.280 Jednostkowych Praw Poboru Akcji Serii C oraz od 3 do 40.554.960 Praw do Akcji Serii C do obrotu na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

OFERTA PUBLICZNA JEST PRZEPROWADZANA JEDYNIEM NA TERYTORIUM RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ. POZA GRANICAMI POLSKI NINIEJSZY PROSPEKT NIE MOŻE BYĆ TRAKTOWANY JAKO PROPOZYCJA LUB OFERTA NABYCIA. PROSPEKT ANI PAPIERY WARTOŚCIOWE NIM OBJĘTE NIE BYŁY PRZEDMIOTEM REJESTRACJI, ZATWIERDZENIA LUB NOTYFIKACJI W JAKIMKOLWIEK PAŃSTWIE POZA RZECZPOSPOLITĄ POLSKĄ, W SZCZEGÓLNOŚCI ZGODNIE Z PRZEPISAMI DYREKTYWY W SPRAWIE PROSPEKTU. PAPIERY WARTOŚCIOWE OBJĘTE NINIEJSZYM PROSPEKTEM NIE MOGĄ BYĆ OFEROWANE POZA GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ (W TYM NA TERENIE INNYCH PAŃSTW UNII EUROPEJSKIEJ ORAZ STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI PÓŁNOCNEJ), CHYBA ŻE W DANYM PAŃSTWIE TAKA OFERTA MOGŁABY ZOSTAĆ DOKONANA ZGODNIE Z PRAWEM, BEZ KONIECZNOŚCI SPEŁNIENIA JAKICHKOLWIEK DODATKOWYCH WYMOGÓW PRAWNYCH. KAŻDY INWESTOR ZAMIESZKAŁY BĄDŹ MAJĄCY SIEDZIBĘ POZA GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ POWINIEN ZAPOZNAĆ SIĘ Z PRZEPISAMI PRAWA POLSKIEGO ORAZ PRZEPISAMI PRAW INNYCH PAŃSTW, KTÓRE MOGĄ SIĘ DO NIEGO STOSOWAĆ.

Inwestowanie w papiery wartościowe objęte niniejszym Prospektem wiąże się z określonymi ryzykami właściwymi dla instrumentów rynku kapitałowego o charakterze udziałowym, a także ryzykami związanym z działalnością Spółki oraz z otoczeniem, w jakim prowadzi ona działalność. Szczegółowy opis czynników ryzyka zamieszczony został w Rozdziale II – Czynniki ryzyka.

Oferujący i Menadżerowie Oferty



Doradca Finansowy



Niniejszy Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 14 lipca 2014 roku

## ZASTRZEŻENIE

Niniejszy Prospekt został sporządzony w związku z ofertą publiczną akcji Spółki na terenie Polski oraz dopuszczeniem akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Prospekt został sporządzony zgodnie z przepisami Rozporządzenia o Prospekcie oraz innymi przepisami regulującymi rynek kapitałowy w Polsce, w szczególności z Ustawą o Ofercie Publicznej.

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści Prospektu takie jak „Spółka”, J.W. Construction Holding S.A., Emitent oraz ich odmiany odnoszą się do spółki J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Ząbkach.

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, określenia zawarte w treści Prospektu takie jak „Grupa Kapitałowa”, „Grupa”. oraz ich odmiany odnoszą się do grupy kapitałowej, składającej się ze spółki J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Ząbkach jako spółki dominującej oraz podmiotów od niej zależnych.

Za wyjątkiem osób wymienionych w niniejszym Prospekcie, tj. Członków Zarządu Spółki, żadna inna osoba nie jest uprawniona do podawania do publicznej wiadomości jakichkolwiek informacji związanych z Ofertą. W przypadku podawania takich informacji do publicznej wiadomości wymagana jest zgoda Zarządu.

Niniejszy Prospekt został sporządzony zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, a zawarte w nim informacje są zgodne ze stanem na dzień jego zatwierdzenia. Możliwe jest, że od chwili zatwierdzenia Prospektu zajdą zmiany dotyczące sytuacji Spółki, dlatego też informacje zawarte w niniejszym dokumencie powinny być traktowane jako aktualne na Dzień Zatwierdzenia Prospektu. Zmiany, które zajdą po zatwierdzeniu Prospektu udostępnione będą do publicznej wiadomości w formie aneksów do Prospektu przekazywanych zgodnie z art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej.

## STWIERDZENIA DOTYCZĄCE PRZYSZŁOŚCI

INFORMACJE ZAWARTE W PROSPEKCIE, KTÓRE NIE STANOWIĄ FAKTÓW HISTORYCZNYCH, SĄ STWIERDZENIAMI DOTYCZĄCYMI PRZYSZŁOŚCI. STWIERDZENIA TE MOGĄ W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZYĆ STRATEGII, ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI, PROGNOZ RYNKOWYCH, PLANOWANYCH NAKŁADÓW INWESTYCYJNYCH LUB PRZYSZŁYCH PRZYCHODÓW. STWIERDZENIA TAKIE MOGĄ BYĆ IDENTYFIKOWANE POPRZEZ UŻYCIĘ WYRAŻEŃ DOTYCZĄCYCH PRZYSZŁOŚCI, TAKICH JAK NP. „UWAŻAĆ”, „SĄDZIĆ”, „SPODZIEWAĆ SIĘ”, „MOŻE”, „BĘDZIE”, „POWINNO”, „PRZEWIDUJE SIĘ”, „ZAKŁADA”, ICH ZAPRZECZEŃ, ICH ODMIAN LUB ZBLIŻONYCH TERMINÓW. ZAWARTE W PROSPEKCIE STWIERDZENIA DOTYCZĄCE SPRAW NIEBĘDĄCYCH FAKTAMI HISTORYCZNYMI NALEŻY TRAKTOWAĆ WYŁĄCZNIE JAKO PRZEWIDYWANIA WIĄŻĄCE SIĘ Z RYZYKIEM I NIEPEWNOŚCIĄ. NIE MOŻEMY ZAPEWNIĆ, ŻE PRZEWIDYWANIA TE ZOSTANĄ SPEŁNIONE, W SZCZEGÓLNOŚCI NA SKUTEK WYSTĄPIENIA CZYNNIKÓW RYZYKA OPISANYCH W PROSPEKCIE.

Podejmowanie wszelkich decyzji inwestycyjnych związanych z Akcjami Oferowanymi powinno odbywać się na podstawie własnych wniosków inwestora z analizy informacji zawartych w Prospekcie, przy szczególnym uwzględnieniu czynników ryzyka.

Oferta jest przeprowadzana wyłącznie na podstawie niniejszego Prospektu.

Zarówno Spółka, jak i Oferujący oświadczają, że nie zamierzają podejmować żadnych działań dotyczących stabilizacji kursu papierów wartościowych objętych Prospektem przed, w trakcie trwania oraz po przeprowadzeniu Oferty.

Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia jego zatwierdzenia.

Osoby, które uzyskały dostęp do niniejszego Prospektu bądź do jego treści, zobowiązane są do przestrzegania wszelkich ograniczeń prawnych dotyczących rozpowszechniania dokumentów poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz dotyczących udziału w ofercie publicznej akcji J.W. Construction Holding S.A.

Prospekt w formie elektronicznej będzie udostępniony do publicznej wiadomości niezwłocznie po jego zatwierdzeniu przez KNF, jednakże nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji Akcji Serii C, a także w okresie jego ważności, wraz z danymi aktualizującymi jego treść na stronach internetowych Spółki ([www.jwconstruction.pl](http://www.jwconstruction.pl)) i Oferujących ([www.mercuriusdm.pl](http://www.mercuriusdm.pl), [www.ipopema.pl](http://www.ipopema.pl)).

# SPIS TREŚCI

<b>Spis treści</b> .....	<b>3</b>
<b>I. Podsumowanie</b> .....	<b>5</b>
<b>A. Wstęp i ostrzeżenia</b> .....	5
<b>B. Emitent</b> .....	5
<b>C. Papiery wartościowe</b> .....	12
<b>D. Ryzyko</b> .....	16
<b>E. Oferta</b> .....	18
<b>II. Czynniki ryzyka</b> .....	<b>23</b>
1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim prowadzi działalność Spółka i Grupa Kapitałowa .....	23
2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki i Grupy Kapitałowej .....	28
3. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym .....	38
<b>III. Dokument rejestracyjny</b> .....	<b>44</b>
1. Osoby odpowiedzialne .....	44
2. Biegli rewidenci .....	49
3. Wybrane informacje finansowe .....	49
4. Czynniki ryzyka .....	50
5. Informacje o emitencie .....	50
6. Zarys ogólny działalności .....	57
7. Struktura organizacyjna .....	115
8. Środki trwałe .....	117
9. Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej .....	130
10. Zasoby kapitałowe .....	138
11. Badania i rozwój, patenty i licencje .....	149
12. Informacje o tendencjach .....	153
13. Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe .....	154
14. Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze oraz osoby zarządzające wyższego szczebla .....	154
15. Wynagrodzenie i inne świadczenia za ostatni pełny rok obrotowy w odniesieniu do członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osób zarządzających wyższego szczebla .....	162
16. Praktyki organu administracyjnego, zarządzającego i nadzorującego .....	164
17. Zatrudnienie .....	165
18. Znaczeni akcjonariusze .....	167
19. Transakcje z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu rozporządzenia nr 1606/2002 .....	168
20. Informacje finansowe dotyczące aktywów i pasywów emitenta, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat .....	198
21. Informacje dodatkowe .....	202
22. Podsumowanie istotnych umów, innych niż umowy zawierane w normalnym toku działalności emitenta, których stroną jest emitent lub dowolny członek jego grupy kapitałowej za okres dwóch lat poprzedzających datę publikacji Prospektu .....	215
23. Informacje osób trzecich oraz oświadczenia ekspertów i oświadczenie o jakimkolwiek zaangażowaniu .....	225
24. Dokumenty udostępnione do wglądu .....	226
25. Informacja o udziałach w innych przedsiębiorstwach .....	226
<b>IV. Dokument ofertowy</b> .....	<b>237</b>
1. Osoby odpowiedzialne .....	237

2. Czynniki ryzyka .....	238
3. Podstawowe informacje .....	239
4. Informacje o papierach wartościowych oferowanych lub dopuszczanych do obrotu .....	246
5. Informacje o warunkach oferty .....	266
6. Dopuszczenie akcji do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu .....	271
7. Informacje na temat właścicieli papierów wartościowych objętych sprzedażą .....	271
8. Koszty emisji lub oferty .....	272
9. Rozwodnienie .....	272
10. Informacje dodatkowe .....	273
<b>Załączniki .....</b>	<b>275</b>
Załącznik 1 – Odpis z rejestru przedsiębiorców .....	275
Załącznik 2 – Statut .....	293
Załącznik 3 – Uchwała o emisji Akcji Serii C .....	304
Załącznik 4 – Raporty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych .....	307
Załącznik 5 – Definicje i objaśnienia niektórych skrótów .....	326
Załącznik 6 – Wykaz odesłań obejmujący wskazanie informacji, których zamieszczenie w prospekcie emisyjnym jest wymagane przepisami prawa oraz przedmiotowych dokumentów .....	329



# I. PODSUMOWANIE

## A. Wstęp i ostrzeżenia

A.1.	<p><b>Ostrzeżenie</b></p> <p>Niniejsze podsumowanie należy czytać jako wstęp do Prospektu Emisyjnego.</p> <p>Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na rozważeniu przez inwestora całości Prospektu Emisyjnego.</p> <p>W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem odnoszącym się do informacji zawartych w niniejszym Prospekcie Emisyjnym skarżący inwestor może mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu Emisyjnego przed rozpoczęciem postępowania sądowego.</p> <p>Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które sporządziły niniejsze podsumowanie, łącznie z każdym jego tłumaczeniem, jedynie za szkodę wyrządzoną w przypadku, gdy niniejsze podsumowanie wprowadza w błąd, jest niedokładne, nieprecyzyjne lub sprzeczne z innymi częściami Prospektu, bądź nie przedstawia najważniejszych informacji mających pomóc inwestorom przy rozważaniu inwestycji w papiery wartościowe.</p>
A.2.	<p><b>Zgoda emitenta lub osoby odpowiedzialnej za sporządzenie prospektu emisyjnego na wykorzystanie do celów późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania przez pośredników finansowych</b></p> <p><b>Wskazanie okresu ważności oferty, podczas którego pośrednicy finansowi mogą dokonywać późniejszej odsprzedaży papierów wartościowych lub ich ostatecznego plasowania i na czas którego udzielana jest zgoda na wykorzystanie prospektu</b></p> <p><b>Wszelkie inne jasne i obiektywne warunki, od których uzależniona jest zgoda, które mają zastosowanie do wykorzystania prospektu</b></p> <p><b>Wyróżniona wytłuszczonym drukiem informacja dla inwestorów o tym, że pośrednik finansowy ma obowiązek udzielać informacji na temat warunków oferty w chwili składania przez niego tej oferty</b></p> <p>Nie dotyczy. Papiery wartościowe nie będą podlegały późniejszej odsprzedaży ani ich ostatecznemu plasowaniu przez pośredników finansowych.</p>

## B. Emitent

B.1.	<p><b>Prawna (statutowa) i handlowa nazwa emitenta.</b></p> <p>Nazwa statutowa (firma): J.W. Construction Holding spółka akcyjna</p> <p>Nazwa skrócona: J.W. Construction Holding S.A.</p>
B.2.	<p><b>Siedziba oraz forma prawna emitenta, ustawodawstwo, zgodnie z którym emitent prowadzi swoją działalność, a także kraj siedziby emitenta.</b></p> <p>Siedziba: Ząbki</p> <p>Forma prawna: spółka akcyjna</p> <p>Kraj: Polska</p> <p>Spółka prowadzi działalność zgodnie z prawem polskim i prawem Unii Europejskiej, w szczególności w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych i postanowienia Statutu.</p>
B.3.	<p><b>Opis i główne czynniki charakteryzujące podstawowe obszary bieżącej działalności emitenta oraz rodzaj prowadzonej przez emitenta działalności operacyjnej, wraz ze wskazaniem głównych kategorii sprzedawanych produktów lub świadczonych usług, wraz ze wskazaniem najważniejszych rynków, na których emitent prowadzi swoją działalność.</b></p> <p>J.W. Construction Holding S.A. tworzy Grupę Kapitałową, której podstawowym profilem aktywności jest działalność deweloperska, produkcja budowlano-montażowa oraz sprzedaż i administrowanie nieruchomościami. W mniejszym zakresie Grupa Kapitałowa jest obecna również w branży hotelarskiej oraz w segmencie nieruchomości komercyjnych. Spółka zarządza pięcioma obiektami hotelowymi oraz jednym</p>

obiektem biurowym, który jest w trakcie komercjalizacji. Głównym obszarem geograficznym działalności Grupy jest rynek krajowy.

Grupę Kapitałową należy zaliczyć do największych deweloperów mieszkaniowych w Polsce, budujących przede wszystkim w Warszawie oraz innych dużych miastach w kraju: Łodzi, Gdyni, Katowicach, Poznaniu i Szczecinie. Grupa Kapitałowa jest liderem na warszawskim rynku mieszkaniowym, gdzie prowadzi działalność od 1994 roku. W tym czasie wybudowała lub jest w trakcie realizacji blisko 25 tys. mieszkań i 350 domów jednorodzinnych.

Z ponad 20 letnią historią działalności, J.W. Construction Holding S.A. jest jednym z najbardziej doświadczonych podmiotów na rynku nieruchomości w Polsce. Posiada rozpoznawalną i utytułowaną markę, potwierdzoną licznymi nagrodami przyznawanymi zarówno Spółce, jak i przede wszystkim obiektom mieszkaniowym oraz hotelowym wybudowanym i zarządzanym przez Grupę Kapitałową. Wśród wyróżnień otrzymanych w 2013 roku należy wymienić:

- pierwsze miejsce wśród 50 deweloperów Centralnej i Wschodniej Europy, którzy najlepiej radzili sobie ze spowolnieniem w czasie kryzysu 2008-2012, z liczbą 5 673 mieszkań oddanych do użytku w latach 2008 – 2012, przyznane w rankingu magazynu CIJ,
- wyróżnienie hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” godłem Polish Exclusive 2013 w kategorii Ekskluzywna Polska Marka za wysoką jakość oraz elitarny charakter usług.

Podobnie jak w latach poprzednich głównym źródłem przychodów Grupy Kapitałowej pozostaje działalność deweloperska, która w okresie ostatnich trzech lat obrotowych (2011-2013) stanowiła od 74,4% do 83,2% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży produktów i usług. Jest ona wynikiem przede wszystkim projektów deweloperskich realizowanych na terenie Warszawy i innych dużych miast w Polsce. Działalność hotelarska, pomimo systematycznego wzrostu, odpowiada za mniej niż 10% przychodów Grupy. Składają się na nią przychody z tytułu usług hotelowych świadczonych przez sieć hoteli turystycznych „Hotel 500” oraz otwartego w II półroczu 2012 roku hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju. Dużą stabilnością cechują się przychody z budownictwa społecznego, na które składają się przychody ze spółki TBS Marki Sp. z o.o. W okresie lat 2011-2013 źródłem omawianych przychodów były przede wszystkim wpływy czynszowe z tytułu administrowania zasobami mieszkaniowymi skupionymi w ramach TBS Marki Sp. z o.o. Przychody uzyskiwane w segmencie budownictwa obejmują usługi generalnego wykonawstwa, usługi wynajmu sprzętu budowlanego oraz przychody ze sprzedaży elementów prefabrykowanych dla budownictwa. Przychody tego segmentu charakteryzują się znacznymi wahaniami i zależą od wolnych mocy produkcyjnych spółki wykonawczej J.W. Construction Sp. z o.o., która w pierwszej kolejności obsługuje podmioty Grupy Kapitałowej, a w przypadku posiadania wolnych mocy świadczy także usługi dla podmiotów zewnętrznych.

Segment komercyjny, ze względu na niezakończony proces komercjalizacji obiektu biurowego w Warszawie nie był reprezentowany w przychodach ze sprzedaży w roku 2013. W I kw. 2014 roku, pomimo mniejszej liczby przekazanych mieszkań nabywcom w stosunku do okresu z roku ubiegłego, dominujące znaczenie w przychodach Grupy Kapitałowej nadal odgrywała działalność deweloperska, która odpowiadała za 70,5% przychodów skonsolidowanych. W tym okresie dynamicznie wzrósł udział przychodów z działalności hotelowej (z 7,1% w roku 2013 do 12,9% w I kw. 2014 roku), przede wszystkim za sprawą rosnących obrotów hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju. Udział pozostałych segmentów działalności nie uległ istotnej zmianie. Strukturę skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży produktów i usług przedstawia poniższa tabela.

#### Skonsolidowane przychody Grupy Kapitałowej (tys. zł)

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży	I kw. 2014		I kw. 2013		2013		2012		2011	
	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
<b>Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:</b>	<b>64 927</b>	<b>99,4%</b>	<b>85 255</b>	<b>99,3%</b>	<b>325 292</b>	<b>99,3%</b>	<b>352 691</b>	<b>99,2%</b>	<b>374 040</b>	<b>98,8%</b>
Działalność deweloperska	46 054	70,5%	67 706	78,9%	260 615	79,6%	262 269	73,8%	311 025	82,1%
Działalność hotelarska	8 455	12,9%	5 856	6,8%	23 304	7,1%	17 389	4,9%	15 465	4,1%
Budownictwo społeczne	3 477	5,3%	3 488	4,1%	12 925	3,9%	12 707	3,6%	12 410	3,3%
Usługi transportowe	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	278	0,1%
Budownictwo	6 941	10,6%	8 204	9,6%	28 448	8,7%	60 326	17,0%	34 862	9,2%
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	<b>397</b>	<b>0,6%</b>	<b>611</b>	<b>0,7%</b>	<b>2 241</b>	<b>0,7%</b>	<b>2 869</b>	<b>0,8%</b>	<b>4 592</b>	<b>1,2%</b>
<b>Razem przychody ze sprzedaży</b>	<b>65 324</b>	<b>100,0%</b>	<b>85 866</b>	<b>100,0%</b>	<b>327 533</b>	<b>100,0%</b>	<b>355 559</b>	<b>100,0%</b>	<b>378 632</b>	<b>100,0%</b>

#### Działalność deweloperska

Realizacja projektu deweloperskiego jest procesem złożonym, obejmującym szereg działań. Wszystkie fazy procesu inwestycyjnego są realizowane przez J.W. Construction Holding S.A. i jej spółki zależne. Funkcjonujący system organizacji procesu obejmuje następujące etapy: (i) analiza i identyfikacja atrakcyjności gruntu, (ii) nabycie gruntu, (iii) projekt architektoniczno-budowlany, (iv) finansowanie, (v) realizacja budowy, (vi) promocja i sprzedaż, (vii) zarządzanie nieruchomością.

Grupa Kapitałowa 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, 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-Białota), Villa Campina (Ożarów Mazowiecki),
- 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 są m.in. Centrum II w Łodzi oraz realizowane obecnie w ramach spółek celowych inwestycje „Rezydencja Redłowo” w Gdyni i osiedle „Bliska Wola” w Warszawie.

Większość mieszkań oferowanych jest w tzw. segmencie popularnym, który od wielu lat cieszy się największą popularnością wśród klientów. Grupa stale monitoruje sytuację na rynku nieruchomości i dostosowuje swoją ofertę do potrzeb nabywców. Jednocześnie oferta Grupy dostosowana jest do istniejących programów rządowych, takich jak Mieszkanie dla Młodych (do końca 2012 roku „Rodzina na Swoim”), co pozwala jeszcze skuteczniej dotrzeć do klienta. W ofercie Grupy Kapitałowej znajdują się także domy jednorodzinne.

Mieszkania oferowane są zarówno w standardzie deweloperskim jak i z wykończeniem „pod klucz”. W ofercie wykończenia znajdują się trzy podstawowe zestawienia materiałów: Silver, Gold, Platinum. Wprowadzone zostały również rozszerzone programy wykończenia: Orange, White, Black, Cappuccino obejmujące dodatkowo zabudowę kuchenną oraz sprzęt AGD.

#### ***Budownictwo (produkcja budowlano-montażowa)***

Grupa Kapitałowa, za pośrednictwem spółki zależnej J.W. Construction Sp. z o.o., świadczy usługi w zakresie produkcji budowlano-montażowej, prefabrykacji materiałów budowlanych oraz produkcji galanterii betonowej. J.W. Construction Sp. z o.o. posiada własny sprzęt budowlany, w tym dźwigi budowlane, które wynajmuje wykonawcom poszczególnych projektów. Zakres usług świadczonych w procesie realizacji projektów deweloperskich obejmuje między innymi:

- pełnienie funkcji generalnego wykonawcy w wybranych projektach deweloperskich,
- pozyskanie jednego generalnego wykonawcy bądź wielu podwykonawców dla części realizowanych inwestycji,
- wynajem sprzętu budowlanego dla wykonawcy,
- nadzór budowlany.

Głównym odbiorcą usług budowlanych świadczonych przez J.W. Construction Sp. z o.o. jest J.W. Construction Holding S.A., dla której wykonuje większość projektów w różnych rejonach Polski. Posiadanie przez Grupę Kapitałową znacznego potencjału w zakresie produkcji budowlano-montażowej umożliwia także realizację projektów dla podmiotów zewnętrznych, głównie na rynku warszawskim. W okresie 2011-2013 nasza spółka zależna była generalnym wykonawcą projektu „Oxygen” przy ul. Wroniej w Warszawie, obejmującego budowę 287 apartamentów o podwyższonym standardzie oraz 3 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 20,3 tys. m<sup>2</sup>. Inwestycja została zakończona w 2013 roku.

Ponadto spółka J.W. Construction Sp. z o.o. jest producentem galanterii betonowej oraz prefabrykowanych elementów dla budownictwa. Znaczna część galanterii betonowej oraz elementów prefabrykowanych sprzedawana jest do podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

#### ***Działalność hotelarska***

Działalność hotelarska, prowadzona jest w ramach struktur J.W. Construction Holding S.A. Obecnie baza hotelowa obejmuje 4 hotele klasy turystycznej zgrupowane w ramach sieci „Hotele 500” zlokalizowane w Zegrzu k. Warszawy, Tarnowie Podgórnym, Strykowie i Cieszynie oraz czterogwiazdkowy obiekt hotelowy o charakterze centrum hotelowo-konferencyjno-rekreacyjnym „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju. Hotel w Tarnowie Podgórnym jest leasingowany w formule leasingu finansowego, natomiast obiekt w Zegrzu jest dzierżawiony. Pozostałe obiekty są własnością Spółki.

Celem operacyjnym powstania sieci hoteli klasy turystycznej – „Hotel 500” było przejęcie części rynku konferencji i szkoleń organizowanych przez firmy. Hotele położone są w pobliżu ruchliwych tras, niedaleko największych miast regionów. Stanowią one zaplecze dla konferencji, szkoleń i imprez integracyjnych, a także ruchu turystycznego.

Hotel „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju stanowi zintegrowany kompleks hotelowo-konferencyjno-rekreacyjny o wysokim standardzie. Część hotelowa składa się ze 179 pokoi standardowych (Classic), 14 pokoi o podwyższonym standardzie (Deluxe), 42 apartamentów oraz 2 apartamentów prezydenckich. Na terenie hotelu znajduje się w pełni wyposażone i największe w regionie centrum konferencyjne o powierzchni około 700 m<sup>2</sup>. Strategia działania hotelu opiera się na wykorzystaniu potencjału obiektu w zakresie obsługi dużych imprez konferencyjnych jak również przyciągnięciu turystów oczekujących komfortowych warunków pobytu oraz usług dodatkowych oferowanych przez centrum SPA.

#### ***Zarządzanie nieruchomościami***

	<p>Uzupełnieniem świadczonych przez Grupę Kapitałową usług deweloperskich oraz wykonawstwa budowlanego są usługi posprzedażne związane z zapewnieniem prawidłowego przebiegu procesu zasiedlania nieruchomości począwszy od wydania poszczególnych lokali, przeniesienia ich własności, aż 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 wspólnot mieszkaniowych. Po tym okresie wspólnota mieszkaniowa podejmuje decyzję o kontynuowaniu współpracy ze Spółką bądź też wybiera innego administratora. Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu usługi zarządzania nieruchomościami Spółka świadczy dla 15 wspólnot mieszkaniowych.</p> <p><b>Budownictwo społeczne</b></p> <p>TBS Marki Sp. z o.o. została zawiązana jako towarzystwo budownictwa społecznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Niektórych Formach Popierania Budownictwa Mieszkaniowego. Spółka działa w oparciu o formułę Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS). Strategia działania TBS Marki Sp. z o.o. opiera się na budowie mieszkań czynszowych na wynajem dla osób średniozamożnych w oparciu o preferencyjne kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (70%) oraz wpłaty partycypacyjne (30%). Po zakończeniu inwestycji TBS Marki Sp. z o.o. zarządza i administruje posiadanymi zasobami mieszkaniowymi. Spółka była inwestorem czterech inwestycji: „Lisi Jar”, „Marki V”, „Warszawa Białołęka (TBS)” oraz „Sochaczew, ul. Piłsudskiego (TBS)” i aktualnie administruje tymi nieruchomościami.</p>
B.4.a.	<p><b>Informacja na temat najbardziej znaczących tendencji z ostatniego okresu mających wpływ na emitenta oraz na branżę, w których emitent prowadzi działalność.</b></p> <p>Spółka obserwuje wzrost poziomu sprzedaży mieszkań (liczby umów przedwstępnych) w okresie I połowy 2014 r. w porównaniu z tym samym okresem roku poprzedniego. Biorąc pod uwagę tendencje rynkowe, historyczne dane liczbowe dotyczące sprzedaży mieszkań oraz aktualną i planowaną liczbę mieszkań w ofercie, Spółka spodziewa się utrzymania tendencji wzrostowej sprzedaży.</p> <p>Do maja 2014 roku czynnikiem o największym a zarazem pozytywnym wpływie na sprzedaż w ostatnich miesiącach jest uruchomienie rządowego programu MdM oraz wprowadzenie do oferty lokali dostępnych do nabycia w ramach tego programu. W tym okresie Grupa Kapitałowa wyprzedawała przede wszystkim mieszkania gotowe, dostępne w programie MdM. Aktualnie tj. do 19 maja 2014 roku głównym „motorem” sprzedaży staje się osiedle Bliska Wola etap B1, zlokalizowane blisko centrum, które oferuje mieszkania o podwyższonym standardzie.</p> <p>Hamulcem dla sprzedaży w branży deweloperskiej jest natomiast tzw. ustawa deweloperska, nakładająca między innymi na dewelopera obowiązek prowadzenia rachunków powierniczych dla poszczególnych inwestycji. Nie zaobserwowano natomiast negatywnego wpływu na sprzedaż Rekomendacji S, która w krótkim okresie nie będzie obniżać wyników sprzedażowych Grupy Kapitałowej.</p> <p>W kolejnych miesiącach Spółka oczekuje wzrostu sprzedaży na osiedlu Bliska Wola i spadku sprzedaży w tańszych lokalizacjach na obrzeżach Warszawy, ze względu na malejącą ofertę w tych lokalizacjach. Od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do Dnia Zatwierdzenia Prospektu Grupa Kapitałowa wprowadziła do sprzedaży nowy projekt deweloperski Bliska Wola II etap B1, który obejmuje 673 lokale. Aktualna oferta Grupy obejmuje 1090 mieszkań. Ponadto w ramach realizowanego osiedla domów jednorodzinnych w Ożarowie Mazowieckim zostały wprowadzone do oferty nowe typy domów (Anita i Margarita) spełniające kryteria domów energooszczędnych.</p> <p>Po okresie stabilizacji cen w roku 2013, w okresie I połowy 2014 roku ceny mieszkań wykazują nieznaczną tendencję wzrostową. Biorąc pod uwagę dane historyczne, zmniejszającą się bazę lokali dostępnych na rynku oraz nie słabnący popyt zgłaszany przez nabywców, w ocenie Spółki możliwy jest w II połowie 2014 roku dalszy nieznaczący wzrost cen lokali, zarówno mieszkalnych, jak i komercyjnych.</p> <p>W okresie I połowy 2014 roku Grupa kontynuowała realizację czterech inwestycji deweloperskich: (i) pierwszego etapu osiedla „Bliska Wola”(153 lokali), (ii) pierwszego etapu osiedla Nowe Tysiąclecie w Katowicach (149 lokali), oraz (iii) budynku wielorodzinnego w Gdyni przy ul. Powstania Wielkopolskiego (52 lokali) oraz osiedla domów jednorodzinnych Villa Campina. Od daty zakończenia ostatniego roku obrotowego do Dnia Zatwierdzenia Prospektu Grupa uzyskała pozwolenie na budowę dla czterech planowanych projektów deweloperskich: Łódź – Centrum III, Katowice – Bałtycka, Bliska Wola etap B1 oraz Bliska Wola etap B2. W przypadku projektu zlokalizowanego w Łodzi (Łódź – Centrum III) oraz w Warszawie (Bliska Wola etap B1) realizacja rozpoczęła się w kwietniu i w maju 2014 roku. Natomiast rozpoczęcie budowy w przypadku projektów Bliska Wola etap B2 oraz Katowice – Bałtycka planowane jest na III i IV kw. 2014.</p> <p>W okresie I połowy 2014 roku Spółka obserwuje stabilizację kosztów usług budowlanych na potrzeby budownictwa mieszkaniowego. Jednakże w przypadku utrzymania się pozytywnych tendencji makroekonomicznych, w tym na rynku mieszkaniowym oraz zwiększeniu się liczby i skali realizowanych projektów przez deweloperów, można oczekiwać w II połowie 2014 roku nieznaczącej presji ze strony wykonawców na podwyższenie cen robót budowlanych.</p> <p>W okresie od zakończenia I kwartału 2014 roku do Dnia Prospektu Grupa Kapitałowa w ramach prowadzonej</p>

	<p>działalności operacyjnej dokonała szeregu czynności związanych z obsługą źródeł finansowania. Do najbardziej istotnych w tym okresie należały:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– uruchomienie drugiej transzy kredytu z Banku Ochrony środowiska w wysokości 6,9 mln zł tj. do pełnego przyznanego limitu (13,9 mln zł),</li> <li>– częściowy wykup obligacji JWC0116 w wysokości 10,57 mln zł,</li> <li>– przedłużenie terminu spłaty kredytu z PKO BP do dnia 27.04.2015 (limit kredytowy 10,0 mln zł),</li> <li>– przedłużenie terminu spłaty kredytu z Plus Bank do dnia 25.04.2016 (limit kredytowy 15,0 mln zł),</li> <li>– przedłużenie terminu spłaty kredytu z BPS do dnia 24.04.2015 (limit kredytowy 10,0 mln zł),</li> <li>– przedłużenie terminu spłaty kredytu z PKO BP do dnia 04.07.2015 (limit kredytowy 7 mln zł),</li> <li>– uruchomienie pierwszej transzy kredytu w wysokości 0,9 mln zł w ramach w ramach inicjatywy Jessica.</li> </ul> <p>Ponadto w marcu, kwietniu, maju i czerwcu 2014 roku Spółka zaciągnęła pożyczki w łącznej wysokości 33,5 mln zł, z których środki zostały przeznaczone na bieżące finansowanie działalności. Pożyczkodawcą był Józef Wojciechowski, znaczny akcjonariusz Spółki.</p>
B.5.	<p><b>Opis grupy kapitałowej emitenta oraz miejsca emitenta w tej grupie – w przypadku emitenta, który jest częścią grupy.</b></p> <p>Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu w skład Grupy Kapitałowej wchodzi J.W. Construction Holding S.A. jako spółka dominująca oraz 24 spółki zależne. Działalność operacyjna wykonywana jest zarówno przez spółkę dominującą J.W. Construction Holding S.A. jak również przez poszczególne spółki zależne. Struktura Grupy Kapitałowej jest ściśle związana z charakterem działalności. W ramach Grupy Kapitałowej można wyróżnić dwie grupy spółek. Pierwsza grupa skupia podmioty uczestniczące w organizacji strategicznych procesów inwestycyjnych takich jak: wybór strategii rozwoju, pozyskiwanie gruntów oraz organizacja procesu sprzedaży. Do tej grupy należy zaliczyć przede wszystkim następujące podmioty:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>J.W. Construction Holding S.A.</b> z siedzibą w Ząbkach - będąca podmiotem dominującym w stosunku do pozostałych podmiotów Grupy Kapitałowej, która ustala strategię rozwoju dla całej Grupy Kapitałowej, pełni rolę inwestora oraz organizatora procesu inwestycyjnego; Ponadto Spółka jest właścicielem i zarządza siecią hoteli oraz obiektami komercyjnymi; Podmiotem dominującym w stosunku do J.W. Construction Holding S.A. jest Józef Wojciechowski, znaczny akcjonariusz Spółki,</li> <li>– <b>J.W. Construction Sp. z o.o.</b> z siedzibą w Ząbkach - pełniąc rolę generalnego wykonawcy inwestycji zarówno na potrzeby spółek Grupy Kapitałowej jak również dla podmiotów zewnętrznych, jest producentem galanterii betonowej i prefabrykatów dla budownictwa oraz posiada specjalistyczny park maszynowy, w tym dźwigi budowlane, wynajmowane wykonawcom poszczególnych inwestycji,</li> <li>– <b>JW. Marka Sp. z o.o.</b> z siedzibą w Ząbkach – spółka będąca posiadaczem znaku towarowego J.W. Construction, która udziela licencji innym podmiotom Grupy Kapitałowej.</li> </ul> <p>Drugą grupę podmiotów stanowią spółki celowe powołane do realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych bądź realizacji określonego rodzaju usług zarówno na rzecz podmiotów Grupy jak i klientów zewnętrznych. Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu do tej grupy spółek należy zaliczyć:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Business Financial Construction Sp. z o.o.</b> z siedzibą w Warszawie - spółka świadcząca usługi na rzecz J.W. Construction Holding S.A. w zakresie obsługi procesu sprzedaży mieszkań oferowanych przez Grupę Kapitałową, w tym: zapewnienie wsparcia marketingowego projektów oraz prowadzenie biur sprzedaży,</li> <li>– <b>TBS Marki Sp. z o.o.</b> z siedzibą w Warszawie - zawiązana jako towarzystwo budownictwa społecznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Niektórych Formach Popierania Budownictwa Mieszkaniowego, zajmująca się administrowaniem osiedlami budownictwa społecznego,</li> <li>– <b>Lokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie</b> – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji Willa Konstancin w Konstancinie – Jeziornej,</li> <li>– <b>J.W. Group Sp. z o.o.</b> z siedzibą w Ząbkach - spółka celowa, która zarządza spółkami celowymi J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA oraz J.W. Group Sp. z o.o. 2 SKA powołanymi do realizacji projektów deweloperskich w Warszawie,</li> <li>– <b>J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA</b> z siedzibą w Ząbkach – spółka celowa powołana do realizacji pierwszego etapu inwestycji Bliska Wola w Warszawie,</li> <li>– <b>J.W. Group Sp. z o.o. 2 SKA</b> z siedzibą w Ząbkach – spółka celowa powołana do realizacji projektów deweloperskich w Warszawie,</li> <li>– <b>Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.</b> z siedzibą w Ząbkach – spółka celowa powołana do realizacji projektu deweloperskiego w Katowicach,</li> <li>– <b>Dana Invest Sp. z o.o.</b> z siedzibą w Ząbkach – spółka celowa powołana do realizacji projektu budowy hotelu Stara Dana w Szczecinie</li> <li>– <b>Seahouse Sp. z o.o.</b> z siedzibą w Ząbkach – spółka celowa powołana do realizacji projektu deweloperskiego w Gdyni,</li> <li>– <b>Zdziarska Invest Sp. z o.o.</b> z siedzibą w Ząbkach – spółka celowa powołana do realizacji projektu deweloperskiego „Zielona Dolina II”,</li> <li>– <b>Berensona Invest Sp. z o.o.</b> z siedzibą w Ząbkach - spółka celowa powołana do realizacji projektu deweloperskiego „Berensona”,</li> <li>– <b>Bliska Wola 1 Sp. z o.o.</b> z siedzibą w Ząbkach - spółka celowa powołana do realizacji projektu</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- deweloperskiego „Bliska Wola etap B1”, <b>Bliska Wola 2 Sp. z o.o.</b> z siedzibą w Ząbkach - spółka celowa powołana do realizacji projektu deweloperskiego „Bliska Wola etap B2”,</li> <li>- <b>Bliska Wola 3 Sp. z o.o.</b> z siedzibą w Ząbkach - spółka celowa powołana do realizacji projektu deweloperskiego „Bliska Wola etap C”,</li> <li>- <b>Bliska Wola 4 Sp. z o.o.</b> z siedzibą w Ząbkach - spółka celowa powołana do realizacji projektu deweloperskiego „Bliska Wola etap D”,</li> <li>- <b>Bliska Wola 5 Sp. z o.o.</b> z siedzibą w Ząbkach - spółka celowa powołana do realizacji projektu deweloperskiego „Bliska Wola etap E”,</li> <li>- <b>Bałtycka Invest Sp. z o.o.</b> z siedzibą w Ząbkach - spółka celowa powołana do realizacji projektu deweloperskiego w Katowicach przy ul. Bałtyckiej,</li> <li>- <b>Łódź Invest Sp. z o.o.</b> z siedzibą w Ząbkach - spółka celowa powołana do realizacji projektu deweloperskiego „Łódź Centrum III” w Łodzi,</li> <li>- <b>J.W. 6 Sp. z o.o.</b> z siedzibą w Ząbkach – spółka celowa przeznaczona do realizacji projektów deweloperskich,</li> <li>- <b>Porta Transport spółka z o.o.</b> w likwidacji z siedzibą w Szczecinie – spółka, która jest właścicielem nieruchomości położonych w Szczecinie,</li> <li>- <b>J.W. Construction Bułgaria EOOD</b> – z siedzibą w Bułgarii – spółka celowa do realizacji projektów deweloperskich na terenie Bułgarii,</li> <li>- <b>Yakor House Sp. z o.o. z siedzibą w Rosji</b> - spółka celowa do realizacji projektów deweloperskich w Soczi.</li> </ul> <p>Na dzień 31.03.2014 roku skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym objęte były wszystkie spółki zależne z wyjątkiem spółki J.W. Construction Bułgaria EOOD.</p>																																																
<b>B.6.</b>	<p><b>W zakresie znanym emitentowi, imiona i nazwiska (nazwy) osób, które, w sposób bezpośredni lub pośredni, mają udziały w kapitale emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa krajowego emitenta, wraz z podaniem wielkości udziału każdej z takich osób.</b></p> <p>Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu znacznymi akcjonariuszami Spółki są następujące podmioty:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Józef Wojciechowski posiadający 16.181.566 akcji Spółki stanowiących 29,93% % w kapitale zakładowym oraz 29,93%głosów na Walnym Zgromadzeniu,</li> <li>- EHT S.A. z siedzibą Luksemburgu posiadająca 18.568.300 akcji Spółki stanowiących 34,34% w kapitale zakładowym Spółki oraz 34,34% głosów na Walnym Zgromadzeniu, która jest podmiotem zależnym od Józefa Wojciechowskiego.</li> </ul> <p><b>Należy wskazać, czy znaczni akcjonariusze emitenta posiadają inne prawa głosu, jeśli ma to zastosowanie.</b></p> <p>Znacznym akcjonariuszom nie przysługują inne prawa głosu niż wynikające z posiadanych akcji.</p> <p><b>W zakresie, w jakim znane jest to emitentowi, należy podać, czy emitent jest bezpośrednio lub pośrednio podmiotem posiadającym lub kontrolowanym oraz wskazać podmiot posiadający lub kontrolujący, a także opisać charakter tej kontroli.</b></p> <p>Podmiotem dominującym w stosunku do Spółki jest Józef Wojciechowski – przewodniczący Rady Nadzorczej. Józef Wojciechowski posiada bezpośrednio 16.181.566 sztuk akcji Spółki (stanowiących 29,93% w kapitale zakładowym Spółki oraz 29,93% głosów na Walnym Zgromadzeniu), a także 18.568.300 sztuk akcji Spółki (stanowiących 34,34% w kapitale zakładowym Spółki oraz 34,34% głosów na Walnym Zgromadzeniu) pośrednio tj. poprzez spółkę EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu, w której jedynym akcjonariuszem jest spółka Famhold S.A. z siedzibą w Luksemburgu - podmiot w 100% zależy od Józefa Wojciechowskiego.</p>																																																
<b>B.7.</b>	<p><b>Wybrane najważniejsze historyczne informacje finansowe dotyczące emitenta, dla każdego roku obrotowego okresu objętego historycznymi informacjami finansowymi, jak również dla następującego po nim okresu śródrocznego, wraz z porównywalnymi danymi za ten sam okres poprzedniego roku obrotowego.</b></p> <p><b>Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów (tys. zł)</b></p> <table border="1" data-bbox="245 1727 1426 2020"> <thead> <tr> <th>Wyszczególnienie</th> <th>I kw. 2014</th> <th>I kw. 2013</th> <th>2013</th> <th>2012</th> <th>2011</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Przychody ze sprzedaży</td> <td>65 324</td> <td>85 866</td> <td>327 533</td> <td>355 559</td> <td>378 632</td> </tr> <tr> <td>Zysk (strata) ze sprzedaży</td> <td>14 324</td> <td>11 202</td> <td>42 630</td> <td>51 555</td> <td>62 043</td> </tr> <tr> <td>EBIT</td> <td>13 140</td> <td>14 735</td> <td>48 468</td> <td>59 572</td> <td>63 866</td> </tr> <tr> <td>EBITDA</td> <td>15 888</td> <td>19 173</td> <td>60 640</td> <td>72 217</td> <td>76 154</td> </tr> <tr> <td>Przychody finansowe</td> <td>842</td> <td>2 245</td> <td>2 728</td> <td>5 863</td> <td>10 170</td> </tr> <tr> <td>Koszty finansowe</td> <td>7 730</td> <td>11 578</td> <td>38 360</td> <td>53 119</td> <td>34 561</td> </tr> <tr> <td>Zysk brutto</td> <td>6 252</td> <td>5 402</td> <td>12 836</td> <td>12 316</td> <td>39 475</td> </tr> </tbody> </table>	Wyszczególnienie	I kw. 2014	I kw. 2013	2013	2012	2011	Przychody ze sprzedaży	65 324	85 866	327 533	355 559	378 632	Zysk (strata) ze sprzedaży	14 324	11 202	42 630	51 555	62 043	EBIT	13 140	14 735	48 468	59 572	63 866	EBITDA	15 888	19 173	60 640	72 217	76 154	Przychody finansowe	842	2 245	2 728	5 863	10 170	Koszty finansowe	7 730	11 578	38 360	53 119	34 561	Zysk brutto	6 252	5 402	12 836	12 316	39 475
Wyszczególnienie	I kw. 2014	I kw. 2013	2013	2012	2011																																												
Przychody ze sprzedaży	65 324	85 866	327 533	355 559	378 632																																												
Zysk (strata) ze sprzedaży	14 324	11 202	42 630	51 555	62 043																																												
EBIT	13 140	14 735	48 468	59 572	63 866																																												
EBITDA	15 888	19 173	60 640	72 217	76 154																																												
Przychody finansowe	842	2 245	2 728	5 863	10 170																																												
Koszty finansowe	7 730	11 578	38 360	53 119	34 561																																												
Zysk brutto	6 252	5 402	12 836	12 316	39 475																																												

## I. Podsumowanie

Podatek dochodowy	1 065	1 085	1 392	2 763	8 220
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 187	4 318	11 444	9 553	31 256
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto, w tym:	5 187	4 318	11 444	9 553	31 256
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	5 187	4 318	11 444	9 553	31 256
Inne całkowite dochody	501	-198	-1 326	256	-353
Całkowity dochód	5 688	4 120	10 118	9 809	30 903
Liczba akcji (tys. szt.)	54 071	54 072	54 073	54 073	54 073
Zysk netto na jedną akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (zł)	0,10	0,08	0,21	0,18	0,58

**Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (tys. zł)**

Wyszczególnienie	I kw. 2014	2013	2012	2011
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>887 287</b>	<b>885 362</b>	<b>909 477</b>	<b>687 359</b>
- wartości niematerialne	14 621	14 885	15 912	17 063
- rzeczowe aktywa trwałe	408 591	412 420	446 768	428 754
- nieruchomości inwestycyjne	435 214	427 787	376 748	166 894
- pozostałe	28 861	30 270	70 049	74 648
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>509 273</b>	<b>522 145</b>	<b>646 630</b>	<b>693 447</b>
- zapasy	33 003	32 041	31 546	38 374
- kontrakty budowlane	342 472	363 364	512 720	522 970
- należności	68 821	63 410	57 526	64 824
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 357	15 819	16 729	42 996
- pozostałe	51 621	47 511	28 109	24 283
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 396 560</b>	<b>1 407 507</b>	<b>1 556 107</b>	<b>1 380 806</b>
<b>Kapitał własny (aktywa netto), w tym:</b>	<b>519 032</b>	<b>513 374</b>	<b>503 256</b>	<b>493 447</b>
Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	519 032	513 374	503 256	493 447
- kapitał zakładowy	10 815	10 815	10 815	10 815
- pozostałe kapitały i kapitał z aktualizacji wyceny	504 922	504 420	515 275	490 811
- niepodzielony wynik finansowy	-1 892	-13 305	-32 387	-39 435
- zysk (strata) netto	5 187	11 444	9 553	31 256
Kapitały mniejszościowe	0	0	0	0
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:</b>	<b>877 529</b>	<b>894 133</b>	<b>1 052 851</b>	<b>887 359</b>
- zobowiązania długoterminowe	574 133	589 186	660 267	457 348
- zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	303 396	304 947	392 584	430 011
kontrakty budowlane	31 300	25 116	83 811	69 575
pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	272 096	279 831	308 773	360 436
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 396 560</b>	<b>1 407 507</b>	<b>1 556 107</b>	<b>1 380 806</b>

**Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych (tys. zł)**

Wyszczególnienie	I kw. 2014	I kw. 2013	2013	2012	2011
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	26 081	12 314	123 042	44 782	56 378
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 039	122	-999	-221 669	-80 582
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-24 503	-12 120	-122 954	150 620	-874
Zmiana stanu środków pieniężnych	-2 462	316	-911	-26 267	-25 078
Środki pieniężne na początek okresu	15 819	16 729	16 729	42 996	68 074
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>13 357</b>	<b>17 045</b>	<b>15 819</b>	<b>16 729</b>	<b>42 996</b>

**Opis znaczących zmian sytuacji finansowej i wyniku operacyjnego emitenta w okresie objętym najważniejszymi historycznymi informacjami finansowymi lub po zakończeniu tego okresu.**

	Nie dotyczy. W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi i po dacie zakończenia ostatniego okresu obrotowego, za który opublikowano zbadane informacje finansowe nie wystąpiły znaczące zmiany w sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej.
<b>B.8.</b>	<b>Wybrane najważniejsze informacje finansowe pro forma, ze wskazaniem ich charakteru. Przy wybranych najważniejszych informacjach finansowych pro forma należy wyraźnie stwierdzić, że ze względu na ich charakter, informacje finansowe pro forma dotyczą sytuacji hipotetycznej, a tym samym nie przedstawiają rzeczywistej sytuacji finansowej spółki ani jej wyników.</b> Nie dotyczy. Spółka nie sporządzała informacji finansowych pro forma, ponieważ nie zaistniały przesłanki do sporządzenia takich informacji.
<b>B.9.</b>	<b>W przypadku prognozowania lub szacowania zysków należy podać wielkość liczbową.</b> Nie dotyczy. Spółka nie sporządziła prognoz finansowych ani szacunków zysków.
<b>B.10.</b>	<b>Opis charakteru wszystkich zastrzeżeń zawartych w raporcie biegłego rewidenta w odniesieniu do historycznych informacji finansowych.</b> Nie dotyczy. Biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń z badania sprawozdań finansowych Spółki za lata 2011-2013.
<b>B.11.</b>	<b>W przypadku gdy poziom kapitału obrotowego emitenta nie wystarcza na pokrycie jego obecnych potrzeb, należy załączyć wyjaśnienie.</b> Poziom kapitału obrotowego Grupy Kapitałowej wystarcza na pokrycie jej obecnych potrzeb.

### C. Papiery wartościowe

<b>C.1.</b>	<b>Opis typu i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty lub dopuszczenia do obrotu, w tym ewentualny kod identyfikacyjny papierów wartościowych.</b> Na podstawie niniejszego Prospektu Spółka zamierza ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym: <ul style="list-style-type: none"> <li>– 54.073.280 (pięćdziesiąt cztery miliony siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt) praw poboru akcji zwykłych na okaziciela serii C;</li> <li>– nie mniej niż 3 (trzy) i nie więcej niż 40.554.960 (czterdzieści milionów pięćset pięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda, oraz</li> <li>– nie mniej niż 3 (trzy) i nie więcej niż 40.554.960 (czterdzieści milionów pięćset pięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt) praw do akcji zwykłych na okaziciela serii C.</li> </ul> Na podstawie niniejszego Prospektu oferowanych jest 40.554.960 Akcji Serii C Spółki o wartości nominalnej 0,20 PLN każda, z zachowaniem prawa poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy. Akcje Serii C, po zarejestrowaniu ich w KDPW zostaną zasymilowane z istniejącymi obecnie akcjami serii A i B, Spółki, oznaczonymi w KDPW kodem PLJWC0000019.
<b>C.2.</b>	<b>Waluta emisji papierów wartościowych.</b> Akcje Serii C oraz Prawa do Akcji Serii C nominowane są w złotych polskich (PLN).
<b>C.3.</b>	<b>Liczba akcji wyemitowanych i w pełni opłaconych oraz wyemitowanych i nieopłaconych w pełni. Wartość nominalna akcji lub wskazanie, że akcje nie mają wartości nominalnej.</b> Na dzień 31 grudnia 2013 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 10.814.656,00 zł (dziesięć milionów osiemset czternaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt sześć złotych) i dzielił się na 54.073.280 (pięćdziesiąt cztery miliony siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii A i B o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda. Na dzień 31 grudnia 2013 roku kapitał zakładowy Spółki był w całości opłacony. W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi (tj. od dnia 1 stycznia 2011 roku) nie miała miejsca sytuacja opłacenia ponad 10% kapitału Spółki w postaci aktywów innych niż gotówka. W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi (tj. od dnia 1 stycznia 2011 roku) kapitał zakładowy Spółki pokryty był gotówką. Na dzień 31 grudnia 2013 roku wszystkie akcje Spółki były akcjami zwykłymi, z którymi nie wiązały się żadne



	<p>szczególne przywileje.</p> <p>Na dzień 31 grudnia 2013 roku akcje Spółki serii A i B, były zdematerializowane i zarejestrowane w KDPW pod kodem PLJWC0000019 oraz wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym organizowanym przez GPW.</p> <p>Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu wysokość kapitału zakładowego Spółki nie uległa zmianie.</p>
C.4.	<p><b>Opis praw związanych z papierami wartościowymi.</b></p> <p><b>Akcjonariuszowi Spółki przysługują następujące prawa o charakterze majątkowym:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Prawo do dywidendy, to jest udziału w zysku Spółki, wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom (art. 347 Kodeksu Spółek Handlowych),</li> <li>– Prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru),</li> <li>– Prawo do udziału w majątku Spółki pozostałym po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli w przypadku jej likwidacji (art. 474 Kodeksu Spółek Handlowych)</li> <li>– Prawo do zbywania posiadanych akcji,</li> <li>– Prawo do obciążania posiadanych akcji zastawem lub użytkowaniem,</li> <li>– Akcje Spółki mogą być umorzone za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez spółkę (umorzenie dobrowolne).</li> </ul> <p><b>Akcjonariuszowi Spółki przysługują następujące uprawnienia związane z uczestnictwem w Spółce:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Prawo do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu (art. 412 Kodeksu Spółek Handlowych) oraz prawo do głosowania na Walnym Zgromadzeniu (art. 411 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych),</li> <li>– Prawo do żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz do złożenia wniosku o umieszczenie w porządku obrad poszczególnych spraw przyznane akcjonariuszom posiadającym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki (art. 400 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych),</li> <li>– Prawo do żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia przyznane akcjonariuszom posiadającym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki (art. 401 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych),</li> <li>– Prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia na zasadach określonych w art. 422–427 Kodeksu Spółek Handlowych,</li> <li>– Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami (art. 385 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych),</li> <li>– Prawo do żądania zbadania przez biegłego określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki publicznej lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych),</li> <li>– Prawo do uzyskania informacji o Spółce w zakresie i w sposób określony przepisami prawa, w szczególności zgodnie z art. 428 Kodeksu Spółek Handlowych (art. 429 Kodeksu Spółek Handlowych),</li> <li>– Prawo do imiennego świadectwa depozytowego wystawionego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych, zgodnie z przepisami Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi (art. 328 § 6 Kodeksu Spółek Handlowych),</li> <li>– Prawo do żądania wydania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta najpóźniej na piętnaście dni przed Walnym Zgromadzeniem (art. 395 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych),</li> <li>– Prawo do przeglądania w lokalu Zarządu listy akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu oraz żądania odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 407 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych),</li> <li>– Prawo do żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed Walnym Zgromadzeniem (art. 407 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych),</li> <li>– Prawo do złożenia wniosku o sprawdzenie listy obecności na Walnym Zgromadzeniu przez wybraną w tym celu komisję (art. 410 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych),</li> <li>– Prawo do przeglądania księgi protokołów oraz żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał (art. 421 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych),</li> <li>– Prawo do wniesienia pozwu o naprawienie szkody wyrządzonej spółce na zasadach określonych w art. 486 i 487 Kodeksu Spółek Handlowych,</li> <li>– Prawo do przeglądania dokumentów oraz żądania udostępnienia w lokalu spółki bezpłatnie odpisów dokumentów, o których mowa w art. 505 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych (w przypadku połączenia spółek), w art. 540 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych (w przypadku podziału spółki) oraz w art. 561 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych (w przypadku przekształcenia spółki),</li> <li>– Prawo do przeglądania księgi akcyjnej i żądania wydania odpisu za zwrotem kosztów jego sporządzenia</li> </ul>

	<p>(art. 341 § 7 Kodeksu Spółek Handlowych),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Prawo żądania, aby spółka handlowa, która jest akcjonariuszem Spółki, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej akcjonariuszem Spółki albo czy taki stosunek dominacji lub zależności ustał. Akcjonariusz może żądać również ujawnienia liczby akcji lub głosów albo liczby udziałów lub głosów, jakie ta spółka handlowa posiada, w tym także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami. Żądanie udzielenia informacji oraz odpowiedzi powinny być złożone na piśmie (art. 6 § 4 i 6 Kodeksu Spółek Handlowych).</li> </ul>
C.5.	<p><b>Opis wszystkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych.</b></p> <p><b>Ograniczenia wynikające ze statutu</b></p> <p>Statut Spółki nie zawiera żadnych postanowień dotyczących ograniczeń zbywania papierów wartościowych Spółki, z zastrzeżeniem postanowień regulujących zbywanie akcji imiennych Spółki.</p> <p><b>Ograniczenia wynikające z Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi i Ustawy o Ofercie Publicznej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wymóg dopuszczenia papierów wartościowych objętym zatwierdzonym prospektem emisyjnym do obrotu na rynku regulowanym,</li> <li>– wymóg pośrednictwa firmy inwestycyjnej przy dokonywaniu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oferty publicznej albo obrotu papierami wartościowymi na rynku regulowanym,</li> <li>– zakaz nabywania lub zbywania instrumentów finansowych w czasie trwania okresu zamkniętego,</li> <li>– zakaz nabywania lub zbywania instrumentów finansowych przez osoby posiadające informacje poufne,</li> <li>– obowiązki informacyjne członków zarządów i rad nadzorczych, prokurentów i osób pełniących funkcje kierownicze,</li> <li>– obowiązek ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji w przypadku: (i) nabycia akcji uprawniających do wykonywania ponad 10% lub 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, (ii) przekroczenia progu 33% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu, (iii) przekroczenia progu 66% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.</li> </ul> <p><b>Obowiązki wynikające z Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów.</b></p> <p>Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów nakłada na przedsiębiorcę obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, jeżeli łączny światowy obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 1.000.000.000 euro lub łączny obrót na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 50.000.000 euro.</p> <p>Przy badaniu wysokości obrotu bierze się pod uwagę obrót zarówno przedsiębiorców bezpośrednio uczestniczących w koncentracji, jak i pozostałych przedsiębiorców należących do grup kapitałowych, do których należą przedsiębiorcy bezpośrednio uczestniczący w koncentracji (art. 16 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów). Wartość denominowana w euro podlega przeliczeniu na złote według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roku kalendarzowego poprzedzającego rok zgłoszenia zamiaru koncentracji (art. 5 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów).</p> <p>Obowiązek zgłoszenia dotyczy m.in. zamiaru: przejęcia – m.in. poprzez nabycie lub objęcie akcji - bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad jednym lub więcej przedsiębiorcami przez jednego lub więcej przedsiębiorców.</p> <p>Zgodnie z treścią art. 15 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, dokonanie koncentracji przez przedsiębiorcę zależnego uważa się za jej dokonanie przez przedsiębiorcę dominującego.</p> <p>Zgłoszenia zamiaru koncentracji dokonują: wspólnie łączący się przedsiębiorcy, przedsiębiorca przejmujący kontrolę, wspólnie wszyscy przedsiębiorcy biorący udział w utworzeniu wspólnego przedsiębiorcy lub przedsiębiorca nabywający część mienia innego przedsiębiorcy. Postępowanie antymonopolowe w sprawach koncentracji powinno być zakończone nie później niż w terminie 2 miesięcy od dnia jego wszczęcia.</p> <p>Do czasu wydania decyzji przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów lub upływu terminu, w jakim decyzja powinna zostać wydana, przedsiębiorcy, których zamiar koncentracji podlega zgłoszeniu, są obowiązani do wstrzymania się od dokonania koncentracji.</p> <p>Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydaje w drodze decyzji zgodę na dokonanie koncentracji lub zakazuje dokonania koncentracji. Wydając zgodę Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może w decyzji zobowiązać przedsiębiorcę lub przedsiębiorców zamierzających dokonać koncentracji do spełnienia określonych warunków. Decyzje Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wygasają, jeżeli w terminie 2 lat od dnia wydania zgody na dokonanie koncentracji -</p>

	<p>koncentracja nie została dokonana.</p> <p><b>Obowiązki i ograniczenia wynikające z rozporządzenia Rady (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 roku w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw.</b></p> <p>Wymogi w zakresie kontroli koncentracji wynikają także z przepisów Rozporządzenia Rady (WE) Nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w Sprawie Koncentracji. Rozporządzenie powyższe reguluje tzw. koncentracje o wymiarze wspólnotowym, a więc dotyczące przedsiębiorstw i powiązanych z nimi podmiotów, które przekraczają określone progi obrotu towarami i usługami. Rozporządzenie Rady w Sprawie Koncentracji obejmuje jedynie takie koncentracje, w wyniku których dochodzi do trwałej zmiany struktury własności w przedsiębiorstwie. Koncentracje wspólnotowe podlegają zgłoszeniu do Komisji Europejskiej przed ich ostatecznym dokonaniem, a po:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zawarciu odpowiedniej umowy,</li> <li>– ogłoszeniu publicznej oferty, lub</li> <li>– przejęciu większościowego udziału.</li> </ul> <p>Zawiadomienie Komisji Europejskiej może mieć również miejsce w przypadku, gdy przedsiębiorstwa posiadają wstępny zamiar w zakresie dokonania koncentracji o wymiarze wspólnotowym. Zawiadomienie Komisji niezbędne jest do uzyskania zgody na dokonanie takiej koncentracji.</p>
C.6.	<p><b>Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym oraz wskazanie wszystkich rynków regulowanych, na których papiery wartościowe są lub mają być przedmiotem obrotu.</b></p> <p>Zarząd będzie ubiegał się o wprowadzenie wszystkich praw poboru Akcji Serii C, Praw do Akcji Serii C oraz Akcji Serii C do obrotu giełdowego na rynku oficjalnych notowań giełdowych prowadzonym przez GPW (podstawowym).</p> <p>Prawa poboru są dopuszczone do obrotu giełdowego od dnia następującego po dniu prawa poboru, pod warunkiem zatwierdzenia Prospektu przez KNF i ich zarejestrowania w KDPW. W związku z powyższym, przed rozpoczęciem zapisów na Akcje Serii C, Zarząd Spółki wystąpi z wnioskiem do Zarządu KDPW o rejestrację Jednostkowych Praw Poboru w systemie KDPW.</p> <p>Prawa poboru będą przedmiotem obrotu na GPW począwszy od sesji giełdowej przypadającej następnego dnia sesyjnego po dniu podania do publicznej wiadomości ceny emisyjnej akcji, nie wcześniej jednak niż następnego dnia sesyjnego po dniu ustalenia prawa poboru do sesji giełdowej odbywającej się trzeciego dnia sesyjnego przed dniem zakończenia przyjmowania zapisów na akcje. Prawa poboru są notowane na GPW pod warunkiem, że okres notowania wynosi co najmniej jeden dzień sesyjny. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Giełdy może określić inne terminy notowania prawa poboru. Terminy notowania praw poboru podawane są przez Zarząd Giełdy do publicznej wiadomości w drodze komunikatu.</p> <p>Prawa do akcji są dopuszczone do obrotu giełdowego z upływem dnia otrzymania przez GPW od Spółki zawiadomienia o dokonanej przydziale akcji, pod warunkiem zatwierdzenia Prospektu przez KNF i ich zarejestrowania w KDPW.</p> <p>Niezwłocznie po dokonaniu przydziału Akcji Serii C i zapisaniu PDA na rachunkach inwestorów Spółka wystąpi do Zarządu Giełdy o wyznaczenie daty rozpoczęcia oraz systemu notowań PDA. W przypadku powzięcia informacji, iż rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego, w związku z emisją Akcji Serii C, nastąpi nie później niż w terminie 10 dni od złożenia stosowanego wniosku w tym przedmiocie, Spółka zrezygnuje z wprowadzania PDA do obrotu giełdowego.</p> <p>Spółka przewiduje, że wprowadzenie Praw do Akcji Serii C do obrotu giełdowego nastąpi w II połowie sierpnia 2014 r. Niezwłocznie po zarejestrowaniu przez Sąd Rejestrowy emisji Akcji Serii C Spółka podejmie działania mające na celu wprowadzenie Akcji Serii C do obrotu giełdowego. Spółka przewiduje, że obrót Akcjami Serii C na GPW nastąpi w II połowie sierpnia 2014 r.</p> <p>Akcje Spółki są przedmiotem obrotu giełdowego na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.</p>
C.7.	<p><b>Opis polityki dywidendy.</b></p> <p><b>Zasady polityki Spółki, co do wypłaty dywidendy w okresie najbliższych trzech lat obrotowych</b></p> <p>Spółka nie przyjęła na okres najbliższych trzech lat obrotowych polityki wypłaty dywidendy.</p> <p><b>Ograniczenia w wypłacie dywidendy</b></p> <p>Występują następujące ograniczenia w wypłacie dywidendy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zgodnie z warunkami emisji obligacji Spółki z dnia 12 grudnia 2012 r., Spółka wskazała, jako przypadek naruszenia warunków emisji obligacji następujące sytuacje (i) podjęcie przez Walne Zgromadzenie</li> </ul>

	<p>uchwały w sprawie wypłaty dywidendy, wypłata dywidendy przez Spółkę, podjęcie uchwały o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy przez uprawniony organ Spółki lub wypłata tej zaliczki przez Spółkę. Tym samym, ww. czynności nie powinny być podejmowane przez Spółkę do czasu całkowitego wykupu obligacji. Termin wykupu obligacji przypada na 25 stycznia 2016 r.;</p> <p>– zgodnie z umową kredytu w rachunku bieżącym nr 69 1020 1156 0000 7902 0008 1174 z dnia 28 kwietnia 2011 r. zawartej pomiędzy Spółką a Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) oraz Umową kredytu inwestycyjnego NOWY DOM sprzedaż nr 04 1020 1156 0000 7196 0029 0171 udzielonego w walucie polskiej z dnia 9 marca 2012 r. zawartej z Bankiem, Spółka jest zobowiązana do informowania Banku o planowanych wypłatach dywidendy.</p> <p><b>Dywidenda w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi</b></p> <p>W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi (tj. w latach obrotowych 2011, 2012 oraz 2013) Emitent nie wypłacał dywidendy, a całość zysku netto osiągniętego w tym okresie przez Emitenta była przeznaczana na zwiększenie kapitału rezerwowego Emitenta.</p> <p>W dniu 29 czerwca 2011 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, podjęło uchwałę nr 7, na podstawie której zysk netto za rok obrotowy 2010, wynoszący 79.401.046,41 PLN został przeznaczony w całości na kapitał zapasowy Spółki.</p> <p>W dniu 26 czerwca 2012 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, podjęło uchwałę nr 7, na podstawie której zysk netto za rok obrotowy 2011, wynoszący 25.371.585,63 PLN został przeznaczony w całości na kapitał zapasowy Spółki.</p> <p>W dniu 25 czerwca 2013 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, podjęło uchwałę nr 7, na podstawie której zysk netto za rok obrotowy 2012, wynoszący 8.061.063,56 PLN został przeznaczony w całości na kapitał zapasowy Spółki.</p> <p>W dniu 15 maja 2014 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, podjęło uchwałę nr 7, na podstawie której zysk netto za rok obrotowy 2012, wynoszący 11.876.418,04 PLN został przeznaczony w całości na kapitał zapasowy Spółki.</p>
--	--

## D. Ryzyko

D.1.	<p><b>Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla emitenta lub jego branży.</b></p> <p>Poniżej wymienione zostały czynniki ryzyka charakterystyczne dla Spółki, związane z działalnością Spółki oraz otoczeniem, w jakim prowadzi ona działalność. Przedstawienie czynników ryzyka w poniższej kolejności nie stanowi wskazówki co do prawdopodobieństwa ich zaistnienia czy istotności.</p> <p><b>Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim prowadzi działalność Spółka i Grupa Kapitałowa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną</li> <li>– Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej</li> <li>– Ryzyko związane z programami wsparcia dla nabywców mieszkań</li> <li>– Ryzyko ze strony konkurencji na rynku deweloperskim</li> <li>– Ryzyko związane z koniunkturą w branży hotelarskiej</li> <li>– Ryzyko działalności na rynku nieruchomości komercyjnych</li> <li>– Ryzyko związane z ograniczeniami w obrocie nieruchomościami</li> <li>– Ryzyko odpowiedzialności związanej z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska</li> <li>– Ryzyko związane z udziałem osób trzecich w postępowaniach administracyjnych związanych z realizacją procesu inwestycyjnego</li> <li>– Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne</li> <li>– Ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń dotyczących tzw. gruntów warszawskich</li> <li>– Ryzyko związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego brakiem</li> <li>– Ryzyko związane z rozbieżnością danych w księgach wieczystych i rejestrze gruntów oraz nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych</li> <li>– Ryzyka wynikające z przepisów Ustawy Deweloperskiej</li> <li>– Ryzyko zmian prawa podatkowego</li> <li>– Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe</li> </ul> <p><b>Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki i Grupy Kapitałowej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ryzyko sporów prawnych</li> <li>– Ryzyka dotyczące postępowań administracyjnych związanych z realizacją procesu</li> <li>– Ryzyko związane ze sporami związanymi z przeprowadzeniem podziałów nieruchomości</li> <li>– Ryzyko związane z niezgodnością planów inwestycyjnych z umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste</li> <li>– Ryzyko związane z pogorszeniem się atrakcyjności lokalizacji projektów deweloperskich w portfelu Grupy</li> </ul>
------	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ryzyka techniczno-budowlane związane z realizacją projektu deweloperskiego</li> <li>– Ryzyko związane z harmonogramem realizacji projektów deweloperskich</li> <li>– Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich</li> <li>– Ryzyko wynikające z odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawców</li> <li>– Ryzyko związane z koniecznością udzielenia gwarancji zapłaty za roboty budowlane</li> <li>– Ryzyko związane z roszczeniem wobec wykonawców oraz wobec Grupy z tytułu sprzedaży mieszkań</li> <li>– Ryzyko związane z odpowiedzialnością w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych</li> <li>– Ryzyko związane z odstąpieniem przez klientów Grupy od zawartych umów przedwstępnych lub deweloperskich oraz nienależytym wykonywaniem przez klientów Grupy umów przedwstępnych lub deweloperskich</li> <li>– Ryzyko związane z możliwością uznania postanowień umów zawartych z nabywcami lokali mieszkalnych za niedozwolone lub nieważne</li> <li>– Ryzyko związane z umowami dotyczącymi korzystania z nieruchomości przez osoby trzecie</li> <li>– Ryzyko związane ze szkodami osób trzecich poniesionymi w związku z realizacją inwestycji przez spółki z Grupy</li> <li>– Ryzyko związane z realizacją inwestycji przez osoby trzecie na nieruchomościach położonych w otoczeniu nieruchomości spółek z Grupy</li> <li>– Ryzyko podwyższenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz ryzyko związane z koniecznością ponoszenia innych świadczeń publicznoprawnych związanych z nieruchomościami</li> <li>– Ryzyko związane z wyeliminowaniem z obrotu uzyskanych decyzji o pozwoleniu na budowę</li> <li>– Ryzyko niewystarczającej ochrony ubezpieczeniowej</li> <li>– Ryzyko związane z nieruchomościami inwestycyjnymi posiadanymi przez Grupę</li> <li>– Ryzyko związane z przyjętą strategią rozwoju</li> <li>– Ryzyko związane z brakiem środków własnych na uruchomienie planowanej liczby projektów deweloperskich</li> <li>– Ryzyko związane z realizacją projektu hotelu „Stara Dana” w Szczecinie</li> <li>– Ryzyko związane z poziomem zadłużenia Grupy Kapitałowej</li> <li>– Ryzyko naruszenia zobowiązań umownych wynikających z umów finansowych przez spółki z Grupy</li> <li>– Ryzyko związane z hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach Grupy</li> <li>– Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązanymi</li> <li>– Ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników</li> <li>– Ryzyko związane z brakiem Rady Nadzorczej w okresie od 25 czerwca 2013 r. do 15 maja 2014 roku,</li> <li>– Ryzyko związane z interpretacją sprawozdań finansowych</li> <li>– Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych wpływów z emisji Akcji Serii C</li> <li>– Ryzyko zmiany sposobu wykorzystania wpływów z emisji Akcji Serii C</li> <li>– Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu</li> </ul>
D.3.	<p><b>Najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych.</b></p> <p>Poniżej wymienione zostały czynniki ryzyka o istotnym znaczeniu dla papierów wartościowych emitenta. Przedstawienie czynników ryzyka w powyższej kolejności nie stanowi wskazówki co do prawdopodobieństwa ich zaistnienia czy istotności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ryzyko związane z niedojęciem emisji Akcji Oferowanych do skutku</li> <li>– Ryzyko związane z wycofaniem lub zawieszeniem Oferty</li> <li>– Ryzyko związane z powództwem o uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego</li> <li>– Ryzyko związane ze skutkami ewentualnego naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia art. 16, 17 i 18 Ustawy o Ofercie w związku z Ofertą</li> <li>– Ryzyko rozwodnienia udziału dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w kapitale zakładowym Spółki i ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz ryzyko poniesienia straty</li> <li>– Ryzyko związane z ograniczeniami dotyczącymi wykonania Prawa Poboru przez osoby z siedzibą poza terytorium Polski</li> <li>– Ryzyko opóźnienia lub niewprowadzenia do obrotu giełdowego Jednostkowych Praw Poboru, PDA lub Akcji Oferowanych</li> <li>– Ryzyko związane z Prawami do Akcji</li> <li>– Ryzyko zmiany kursu notowań Jednostkowych Praw Poboru oraz ryzyko ograniczonej płynności Jednostkowych Praw Poboru</li> <li>– Ryzyko związane z wahaniami kursu wymiany PLN ponoszone przez zagranicznych akcjonariuszy Spółki</li> <li>– Ryzyko zawieszenia obrotu Akcjami, PDA lub Jednostkowymi Prawami Poboru na GPW</li> <li>– Ryzyko poniesienia straty przez inwestorów, którzy nabędą Jednostkowe Prawa Poboru na rynku wtórnym, w przypadku niedojścia Oferty do skutku lub wycofania przez Spółkę Oferty</li> <li>– Ryzyko wykluczenia Akcji, PDA lub Jednostkowych Praw Poboru z obrotu na rynku regulowanym na podstawie art. 20 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz na podstawie § 31 Regulaminu GPW</li> <li>– Ryzyko związane z naruszeniem zasad prowadzenia akcji promocyjnej</li> </ul>

**E. Oferta**

E.1.	<p><b>Wpływy pieniężne netto ogółem oraz szacunkowe koszty emisji lub oferty ogółem, w tym szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez emitenta lub oferującego.</b></p> <p>Spółka planuje pozyskać z emisji Akcji Serii C około 127,7 mln zł brutto. Przy założeniu, że łączne wpływy brutto z emisji wyniosą około 127,7 mln zł, całkowite koszty przeprowadzenia Oferty Spółka szacuje na około 1,9 mln zł.</p> <p><b>Szacowane koszty Oferty Akcji Serii C</b></p> <table border="1" data-bbox="244 454 1425 680"> <thead> <tr> <th>Wyszczególnienie szacunkowych kosztów Oferty</th> <th>Kwota (tys. zł)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Koszty sporządzenia Prospektu i oferowania, w tym prowizja za plasowanie</td> <td>1.300</td> </tr> <tr> <td>Doradztwo finansowe i prawne</td> <td>350</td> </tr> <tr> <td>Inne koszty, w tym opłaty administracyjne</td> <td>250</td> </tr> <tr> <td><b>Razem</b></td> <td><b>1.900</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Koszty Oferty, w wysokości 1,9 mln zł, zostaną poniesione przez Spółkę i pomniejszą wpływy z emisji Akcji Serii C.</p> <p>Złożenie zapisu na Akcje Oferowane nie jest związane z dodatkowymi opłatami. Inwestor powinien jednak zwrócić uwagę na inne koszty pośrednio związane z subskrybowaniem Akcji Oferowanych, w tym w szczególności koszty prowizji maklerskiej za złożenie zlecenia/zapisu, założenia lub prowadzenia rachunku inwestycyjnego, oraz inne możliwe koszty bankowe związane z dokonywaniem wpłaty na Akcje Oferowane, ewentualne koszty wymiany walut obcych na polskie złote, itp.</p>	Wyszczególnienie szacunkowych kosztów Oferty	Kwota (tys. zł)	Koszty sporządzenia Prospektu i oferowania, w tym prowizja za plasowanie	1.300	Doradztwo finansowe i prawne	350	Inne koszty, w tym opłaty administracyjne	250	<b>Razem</b>	<b>1.900</b>
Wyszczególnienie szacunkowych kosztów Oferty	Kwota (tys. zł)										
Koszty sporządzenia Prospektu i oferowania, w tym prowizja za plasowanie	1.300										
Doradztwo finansowe i prawne	350										
Inne koszty, w tym opłaty administracyjne	250										
<b>Razem</b>	<b>1.900</b>										
E.2.a.	<p><b>Przyczyny oferty, opis wykorzystania wpływów pieniężnych, szacunkowa wartość netto wpływów pieniężnych.</b></p> <p>W ramach Publicznej Oferty Spółka zamierza przeprowadzić emisję 40 554 960 Akcji Serii C w trybie prawa poboru, w ramach którego akcjonariusze Spółki będą mieć prawo pierwszeństwa objęcia nowych Akcji Serii C w proporcji do liczby posiadanych przez nich Akcji Serii A i B. Przy opłaceniu ceny emisyjnej Akcji Serii C dopuszcza się możliwość umownego potrącenia wierzytelności, zgodnie z art. 14 § 4 zd. 2 KSH. Ponadto, Zarząd Spółki został poinformowany przez Józefa Wojciechowskiego, znacznego akcjonariusza Spółki, o zamiarze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– objęcia akcji emisji Akcji Serii C w proporcji do wszystkich posiadanych przez niego praw poboru,</li> <li>– opłacenia części subskrybowanych Akcji Serii C poprzez potrącenie wierzytelności.</li> </ul> <p>Na dzień opłacenia zapisu w związku z subskrybowaniem Akcji Serii C, Józef Wojciechowski wraz z podmiotem powiązaniem spółką EHT SA może posiadać w stosunku do Spółki następujące wierzytelności, odnośnie których zgłosił Spółce zamiar ich potrącenia z wierzytelnościami Spółki tytułem opłacenia subskrybowanych Akcji Serii C:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wierzytelność z tytułu wykupu obligacji serii JWX0116 o maksymalnej wartości 40,4 mln zł. Powyższa wierzytelność może powstać w związku z zamiarem Spółki wykupu przed datą emisji części obligacji Spółki od znacznego akcjonariusza, spółki EHT S.A. o maksymalnej wartości równej 40,4 mln zł,</li> <li>– wierzytelności wynikających ze środków pieniężnych wpłaconych do Spółki w formie pożyczek przez Józefa Wojciechowskiego, znacznego akcjonariusza, w terminie od dnia 1 marca 2014 r. do daty emisji Akcji Serii C, o maksymalnej wartości równej 41,7 mln zł, które to środki zostały lub zostaną przeznaczone na finansowanie działalności gospodarczej, w tym w szczególności na finansowanie nakładów budowlanych na realizowanych lub planowanych do uruchomienia w najbliższym okresie projektach mieszkaniowych.</li> </ul> <p>W związku z ustaleniem w dniu 30.05.2014 przez Radę Nadzorczą ceny emisyjnej w wysokości 3,15 zł za jedną akcję Serii C Spółka szacuje, iż wpływy z emisji Akcji Serii C wyniosą około 127,7 mln zł brutto. Po uwzględnieniu szacunkowych kosztów związanych z emisją Akcji Serii C Spółka oczekuje, że wpływy netto z emisji wyniosą około 125,9 mln zł. W przypadku pozyskania środków z emisji Akcji Serii C w wysokości wskazanej powyżej oraz uwzględniając zamiary zgłoszone przez Józefa Wojciechowskiego, znacznego akcjonariusza Spółki, poziom wydatkowanych środków na poszczególne cele będzie następujący:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 85,5 mln zł zostanie przeznaczone na sfinansowanie bądź refinansowanie wkładów własnych w mieszkaniowych projektach deweloperskich uruchomionych lub planowanych do uruchomienia w 2014 lub 2015 r., w tym do 41,7 mln zł na refinansowanie wkładów własnych,</li> <li>– 40,4 mln zł zostanie przeznaczone na konwersję części zobowiązań Grupy Kapitałowej.</li> </ul> <p>Pozyskanie środków na sfinansowanie bądź refinansowanie wkładu własnego w części realizowanych i nowych projektów deweloperskich związane jest z przyjętą przez Grupę Kapitałową strategią rozwoju polegającą m.in.</p>										

	<p>na koncentracji działalności na projektach deweloperskich, dających szybki zwrot zainwestowanych środków. W szczególności środki mogą zostać przeznaczone na bezpośrednie sfinansowanie nakładów do wysokości wymaganego w danych projekcie udziału środków własnych lub też na zrefinansowanie już poniesionych wydatków na wkłady własne, które były poniesione przed datą emisji Akcji Serii C a zostały sfinansowane lub zrefinansowane środkami pieniężnymi pozyskanymi od Józefa Wojciechowskiego, znacznego akcjonariusza Spółki, które wpłynęły do Spółki w formie pożyczek po dniu 1 marca 2014 roku. Refinansowanie poniesionych wydatków na wkłady własne zostanie przeprowadzone w wyniku potrącenia wymagalnych wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez Józefa Wojciechowskiego po dniu 1 marca 2014 roku z odpowiadającym im co do wartości zobowiązaniem akcjonariusza wynikającym z subskrybowania odpowiedniej liczby przydzielonych mu akcji w ramach wykonania prawa poboru. Maksymalna wartość środków przeznaczonych na refinansowanie wkładów własnych w formie potrącenia wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek nie może być wyższa niż 41,7 mln zł. Na Dzień Prospektu główny akcjonariusz Józef Wojciechowski jest stroną pożyczek, udzielonych Spółce po dniu 1 marca 2014 roku, w łącznej wysokości 33,5 mln zł.</p> <p>Ponadto część środków z emisji zostanie wykorzystana na konwersję zobowiązań Grupy Kapitałowej w celu poprawy struktury finansowania aktywów i obniżeniu kosztów finansowych. Konwersją zostanie objętych część zobowiązań z tytułu obligacji serii JWX0116 wyemitowanych przez J.W. Construction Holding S.A. w dniu 14 kwietnia 2013 roku. Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu posiadaczami obligacji JWX0116 są podmioty powiązane ze znacznym akcjonariuszem tj. Józefem Wojciechowskim. Zgodnie z informacją pozyskaną przez Zarząd, spółka EHT S.A. zamierza nabyć część obligacji JWX0116 od spółki J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 3 SKA o maksymalnej wartości 40,4 mln zł. Następnie zamiarem Spółki jest nabycie przed datą emisji Akcji Serii C wskazanych obligacji od spółki EHT S.A. w celu ich umorzenia.</p> <p>Konwersja wskazanych zobowiązań zostanie dokonana poprzez potrącenie wymagalnych wierzytelności z tytułu wskazanych obligacji, obejmujących wartość nominalną obligacji oraz odsetki narosłe za okres od pierwszego dnia bieżącego okresu odsetkowego do dnia wykupu obligacji przez Spółkę, z odpowiadającym im co do wartości zobowiązaniem akcjonariusza wynikającym z subskrybowania odpowiedniej liczby przydzielonych mu Akcji Serii C w ramach wykonania prawa poboru. Maksymalna wartość konwersji może wynieść 40,4 mln zł.</p>
E.3.	<p><b>Opis warunków oferty</b></p> <p>Niniejszy Prospekt został sporządzony w związku z emisją Ofertą Publiczną 40.554.960 Akcji Serii C Spółki o wartości nominalnej 0,20 PLN każda, z zachowaniem prawa poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy oraz w celu ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie 54.073.280 Jednostkowych Praw Poboru, oraz od 3 do 40.554.960 Praw do Akcji, oraz od 3 do 40.554.960 Akcji Oferowanych do obrotu na rynku podstawowym GPW.</p> <p>Dotychczasowym akcjonariuszom przysługuje prawo pierwszeństwa do objęcia nowych Akcji Oferowanych w stosunku do liczby posiadanych akcji (Prawo Poboru). Prawo to nie zostało ograniczone lub wyłączone. Dniem Prawa Poboru był 4 czerwca 2014 r. Realizacja prawa poboru nastąpi w jednym terminie według następujących zasad:</p> <p>Zapisy podstawowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dotychczasowym akcjonariuszom Spółki, posiadającym Akcje Spółki na koniec Dnia Prawa Poboru przysługuje Prawo Poboru, przy czym za każdą jedną Akcją Spółki posiadaną na koniec Dnia Prawa Poboru akcjonariuszowi przysługuje 1 (jedno) Jednostkowe Prawo Poboru Akcji Serii C,</li> <li>• każde 4 (cztery) Jednostkowe Prawa Poboru uprawniać będą do objęcia 3 (trzech) Akcji Oferowanych. Każde Jednostkowe Prawo Poboru uprawniać będzie do objęcia z pierwszeństwem 0,75 Akcji Oferowanej,</li> <li>• ułamkowe części akcji nie będą przydzielane. W przypadku, gdy liczba Akcji Serii C, przypadająca każdemu akcjonariuszowi z tytułu Prawa Poboru, nie będzie liczbą całkowitą, ulegnie ona zaokrągleniu w dół do najbliższej liczby całkowitej,</li> <li>• niezrealizowanie Jednostkowych Praw Poboru w terminie jego wykonania, tj. niesubskrybowanie Akcji Serii C w wykonaniu Prawa Poboru, wiąże się z ich wygaśnięciem.</li> </ul> <p>Zapisy dodatkowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Akcjonariusze, którym służy Prawo Poboru, mogą w terminie jego wykonania dokonać jednocześnie dodatkowego zapisu na Akcje Serii C, w liczbie nie większej niż wielkość emisji, w razie niewykonania prawa poboru przez pozostałych akcjonariuszy,</li> <li>• Nie mogą natomiast złożyć zapisu dodatkowego osoby, które nie były akcjonariuszami Emitenta na koniec Dnia Prawa Poboru, a które nabyły Jednostkowe Prawa Poboru. Osoby te mogą jedynie złożyć zapis w ramach wykonania Prawa Poboru.</li> </ul> <p>Zgodnie z art. 436 §4 Kodeksu Spółek Handlowych, w przypadku, gdy Akcje Serii C nie zostaną objęte w ramach wykonania Prawa Poboru, w tym w wyniku złożenia zapisów podstawowych oraz zapisów dodatkowych, Zarząd Emitenta zaoferuje je wskazanym przez siebie inwestorom. W takim przypadku zapis taki będzie mógł być złożony od momentu otrzymania od Zarządu Emitenta oferty objęcia Akcji Serii C do dnia 14 sierpnia 2014 r., w którym nastąpi przydział Akcji Serii C, na które nie złożono zapisów w wykonaniu Prawa</p>

Poboru i zamknięcie subskrypcji Akcji Serii C.	Cena Emisyjna Akcji Serii C wynosi 3,15 zł za jedną Akcję Serii C. Przy opłacaniu ceny emisyjnej Akcji Serii C dopuszcza się możliwość umownego potrącenia wierzytelności, zgodnie z art. 14 § 4 zd. 2 KSH.												
Oferta nie jest dzielona na transze.	Osobami uprawnionymi do objęcia Akcji Serii C są:												
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Akcjonariusze Emitenta w Dniu Prawa Poboru, którzy nie dokonali zbycia tego Prawa Poboru do momentu złożenia zapisu na Akcje Serii C w Ofercie;</li> <li>• osoby, które nabyły Jednostkowe Prawo Poboru i nie dokonały jego zbycia do momentu złożenia zapisu (zapisów) na Akcje Serii C w Ofercie.</li> </ul>	Jednocześnie, jeżeli nie wszystkie z oferowanych Akcji Serii C zostaną objęte w trybie realizacji Prawa Poboru (uwzględniając zapisy dodatkowe), Zarząd Emitenta może zaoferować niesubskrybowane akcje według swojego uznania wskazanym przez siebie inwestorom, po cenie nie niższej niż Cena Emisyjna.												
Niniejsza Oferta jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej niniejszy Prospekt nie może być traktowany jako rekomendacja, propozycja lub zachęta do składania propozycji nabycia jakichkolwiek instrumentów finansowych. Ani niniejszy Prospekt, ani objęte nim papiery wartościowe nie były przedmiotem zatwierdzenia, rejestracji lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską, w szczególności zgodnie z przepisami implementującymi w państwach członkowskich UE postanowienia Dyrektywy Prospektowej lub zgodnie z przepisami amerykańskich regulacji dotyczących papierów wartościowych.	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="256 835 427 862">4 czerwca 2014 r.</td> <td data-bbox="730 835 927 862">Dzień Prawa Poboru</td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 898 405 925">17 lipca 2014 r.</td> <td data-bbox="730 898 927 925">Publikacja Prospektu</td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 960 619 987">od 18 lipca 2014 r. do 31 lipca 2014 r.</td> <td data-bbox="730 960 1382 1016">Przyjmowanie zapisów podstawowych i zapisów dodatkowych w ramach wykonania prawa poboru</td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1030 619 1057">od 18 lipca 2014 r. do 28 lipca 2014 r.</td> <td data-bbox="730 1030 1198 1057">Notowanie Jednostkowych Praw Poboru na GPW</td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1093 427 1120">8 sierpnia 2014 r.</td> <td data-bbox="730 1093 1382 1149">Zaoferowanie Akcji Serii C, na które nie złożono zapisów w wykonaniu Prawa Poboru przez Zarząd</td> </tr> <tr> <td data-bbox="256 1184 472 1211">Do 14 sierpnia 2014 r.</td> <td data-bbox="730 1184 1294 1211">Przydział Akcji Serii C i zamknięcie subskrypcji Akcji Serii C</td> </tr> </table>	4 czerwca 2014 r.	Dzień Prawa Poboru	17 lipca 2014 r.	Publikacja Prospektu	od 18 lipca 2014 r. do 31 lipca 2014 r.	Przyjmowanie zapisów podstawowych i zapisów dodatkowych w ramach wykonania prawa poboru	od 18 lipca 2014 r. do 28 lipca 2014 r.	Notowanie Jednostkowych Praw Poboru na GPW	8 sierpnia 2014 r.	Zaoferowanie Akcji Serii C, na które nie złożono zapisów w wykonaniu Prawa Poboru przez Zarząd	Do 14 sierpnia 2014 r.	Przydział Akcji Serii C i zamknięcie subskrypcji Akcji Serii C
4 czerwca 2014 r.	Dzień Prawa Poboru												
17 lipca 2014 r.	Publikacja Prospektu												
od 18 lipca 2014 r. do 31 lipca 2014 r.	Przyjmowanie zapisów podstawowych i zapisów dodatkowych w ramach wykonania prawa poboru												
od 18 lipca 2014 r. do 28 lipca 2014 r.	Notowanie Jednostkowych Praw Poboru na GPW												
8 sierpnia 2014 r.	Zaoferowanie Akcji Serii C, na które nie złożono zapisów w wykonaniu Prawa Poboru przez Zarząd												
Do 14 sierpnia 2014 r.	Przydział Akcji Serii C i zamknięcie subskrypcji Akcji Serii C												
Emitent zastrzega sobie prawo do dokonania zmian w powyższym harmonogramie Oferty, w szczególności terminów rozpoczęcia i zakończenia przyjmowania zapisów oraz terminu przydziału Akcji Serii C. Informacje o takich zmianach zostaną podane do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizacyjnego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie, w sposób w jaki został udostępniony Prospekt. Powyższe informacje zostaną opublikowane najpóźniej w dniu, którego zmiana dotyczy.	W przypadku, gdy zmiany w powyższym harmonogramie spowodują powstanie zdarzeń, o których mowa w art. 51 ust. 1 Ustawy o Ofercie, informacja o takiej zmianie zostanie podana w formie aneksu do Prospektu.												
Zmiana terminów przeprowadzenia Oferty nie stanowi wycofania się z Oferty.	Zgodnie z Uchwałą Emisyjną, Zarząd Emitenta jest upoważniony do wycofania Oferty, dokonania zmiany harmonogramu Oferty, jak również zawieszenia Oferty. Decyzja w sprawie zawieszenia lub wycofania Oferty, zarówno przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów jak i w trakcie subskrypcji, może zostać podjęta jedynie z ważnych powodów, w tym w szczególności w sytuacji uznania wyników zapisów za niesatysfakcjonujące lub godzące w interes Spółki.												
Na Dzień Prospektu Zarząd Emitenta nie planuje skorzystać z danego mu przez Walne Zgromadzenie Spółki upoważnienia. Podejmując decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty Zarząd Spółki może nie wskazywać nowego terminu jej przeprowadzenia, który to termin może zostać ustalony oraz udostępniony do publicznej wiadomości w terminie późniejszym.	W przypadku zawieszenia Oferty przed rozpoczęciem składania zapisów, informacja o zawieszeniu zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizacyjnego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie, w sposób w jaki został udostępniony Prospekt. Jeżeli natomiast Emitent podejmie decyzję o zawieszeniu Oferty po rozpoczęciu składania zapisów na Akcje, informacja o zawieszeniu Oferty zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w trybie aneksu do Prospektu, zgodnie z art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej.												



	<p>W przypadku zawieszenia Oferty złożone zapisy na Akcje Serii C są nadal wiążące, jednakże inwestorzy mają uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonych zapisów.</p> <p>W przypadku wycofania Oferty, stosowna decyzja Zarządu Spółki zostanie podana do wiadomości publicznej w formie ogłoszenia, o którym mowa w art. 49 ust. 1b) pkt 2 Ustawy o Ofercie Publicznej, w sposób w jaki został udostępniony Prospekt.</p> <p>Jednocześnie, jeżeli Spółka podejmie decyzję o wycofaniu z Oferty Publicznej po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Akcje Serii C, wszystkie złożone zapisy zostaną unieważnione, a wpłaty inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek lub odszkodowań.</p> <p>W związku z emisją Akcji Serii C, Emitent nie zamierza podpisywać umowy o subemisję usługową czy subemisję inwestycyjną.</p> <p>Zgodnie z Uchwałą Emisyjną, Rada Nadzorcza jest upoważniona do określenia ostatecznej liczby Akcji Serii C, które zostaną zaoferowane do objęcia oraz określenia ostatecznej sumy, o jaką ma być kapitał zakładowy Spółki podwyższony. W dniu 30 maja 2014 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o rezygnacji z nadanego jej upoważnienia do określenia ostatecznej sumy, o jaką kapitał zakładowy ma być podwyższony, zgodnie z art. 432 §4 k.s.h., wynikającego z uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 9 kwietnia 2014 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze oferty publicznej nowej emisji akcji serii C z prawem poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy i zmiany statutu Spółki, i w związku z tym, liczba akcji zaoferowanych do objęcia w drodze oferty publicznej mieścić się będzie w widełkach określonych w ww. uchwale Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 9 kwietnia 2014 r. Tym samym nie istnieje ryzyko związane subskrybowaniem mniejszej liczby akcji niż ostateczna suma podwyższenia kapitału zakładowego określona przez Radę Nadzorczą Spółki.</p>
<p><b>E.4.</b></p>	<p><b>Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty.</b></p> <p>Do osób zaangażowanych w Ofertę należą:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mercurius Financial Advisors Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie, świadcząca na rzecz Spółki usługi o charakterze doradczym, pełniąca rolę Doradcy Finansowego i koordynatora projektu polegającego na przygotowaniu i przeprowadzeniu Oferty;</li> <li>– Mercurius Dom Maklerski Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, pełniąca rolę Oferującego, odpowiedzialna za pośredniczenie w proponowaniu nabycia Akcji Oferowanych;</li> <li>– Ipopema Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, pełniąca rolę Oferującego, odpowiedzialna za pośredniczenie w proponowaniu nabycia Akcji Oferowanych;</li> <li>– Prof. Marek Wierzbowski i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni z siedzibą w Warszawie, świadcząca na rzecz Spółki usługi doradcy prawnego przy przeprowadzeniu Oferty, obejmujące realizację czynności związanych z przygotowaniem oraz przeprowadzeniem Oferty, w tym w szczególności sporządzenie Prospektu, zgodnie z zakresem wskazanym w oświadczeniu Doradcy Prawnego;</li> </ul> <p>Wyżej wymienione osoby prawne oraz osoby fizyczne działające w ich imieniu nie posiadają papierów wartościowych Spółki.</p> <p>Nie występuje konflikt interesów pomiędzy osobami fizycznymi i prawnymi zaangażowanymi w Ofertę a Spółką o istotnym znaczeniu dla Oferty lub Spółki.</p> <p>Nie występuje konflikt interesów pomiędzy podmiotami zaangażowanymi w Ofertę.</p> <p>Spośród wyżej wymienionych osób prawnych wynagrodzenie: Mercurius Financial Advisors Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Mercurius Dom Maklerski Sp. z o.o. oraz Ipopema Securities S.A. jest częściowo uzależnione od sukcesu Oferty.</p> <p>Pozostałe wymienione osoby prawne oraz osoby fizyczne zaangażowane z ich ramienia w Ofertę nie mają bezpośredniego ani też pośredniego interesu ekonomicznego, który zależy od sukcesu Oferty.</p>
<p><b>E.5.</b></p>	<p><b>Imię i nazwisko (nazwa) osoby lub podmiotu oferującego papier wartościowy do sprzedaży.</b></p> <p>Brak jest podmiotów lub osób oferujących istniejące papiery wartościowe Spółki do sprzedaży.</p> <p><b>Umowy zakazu sprzedaży akcji typu lock-up: strony, których to dotyczy; oraz wskazanie okresu objętego zakazem sprzedaży.</b></p> <p>Zarząd nie posiada informacji o jakichkolwiek umowach zakazu sprzedaży akcji typu lock-up.</p>
<p><b>E.6.</b></p>	<p><b>Wielkość i wartość procentowa natychmiastowego rozwodnienia spowodowanego ofertą.</b></p>

Według najlepszej wiedzy Spółki na Dzień Zatwierdzenia Prospektu akcjonariat J.W. Construction Holding S.A. przedstawiał się następująco:

**Struktura akcjonariatu J.W. Construction Holding S.A. na Dzień Zatwierdzenia Prospektu**

Akcyonariusz	Liczba akcji	Udział w ogólnej liczbie akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
Józef Wojciechowski	16 181 566	29,93%	16 181 566	29,93%
EHT S.A.	18 568 300	34,34%	18 568 300	34,34%
Pozostali	19 323 414	35,74%	19 323 414	35,74%
<b>Razem</b>	<b>54 073 280</b>	<b>100,00%</b>	<b>54 073 280</b>	<b>100,00%</b>

W ramach nowej emisji Spółka zamierza wyemitować 40.554.960 Akcji Serii C skierowanych do dotychczasowych akcyonariuszy w ramach prawa poboru.

Po przeprowadzeniu oferty Akcji Serii C, przy założeniu, że łącznie 40.554.960 Akcji Serii C zostanie objętych przez dotychczasowych akcyonariuszy Spółki w ramach wykonania przez nich prawa poboru, struktura akcyonariatu J.W. Construction Holding S.A. przedstawiać się będzie następująco:

**Szacowana struktura akcyonariatu J.W. Construction Holding S.A. po ofercie Akcji Serii C**

Akcyonariusz	Liczba akcji	Udział w ogólnej liczbie akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
Józef Wojciechowski	28 317 741	29,93%	28 317 741	29,93%
EHT S.A.	32 494 525	34,34%	32 494 525	34,34%
Pozostali dotychczasowi akcyonariusze*	33 815 975	35,74%	33 815 975	35,74%
Nowi akcyonariusze	0	0,00%	0	0,00%
<b>Razem</b>	<b>94 628 240</b>	<b>100,00%</b>	<b>94 628 240</b>	<b>100,00%</b>

**W przypadku oferty subskrypcji skierowanej do dotychczasowych akcyonariuszy, należy podać wielkość i wartość procentową natychmiastowego rozwodnienia, jeśli nie dokonają oni subskrypcji na nową ofertę.**

W przypadku, gdy dotychczasowi akcyonariusze nie obejmą żadnej Akcji Serii C oferowanych im w ramach prawa poboru i akcje te zostaną zaoferowane w transzy otwartej oraz zostaną objęte przez nowych akcyonariuszy, struktura akcyonariatu ukształtuje się w sposób następujący:

**Szacowana struktura akcyonariatu J.W. Construction Holding S.A. po ofercie Akcji Serii C**

Akcyonariusz	Liczba akcji	Udział w ogólnej liczbie akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
Józef Wojciechowski	16 181 566	17,10%	16 181 566	17,10%
EHT S.A.	18 568 300	19,62%	18 568 300	19,62%
Pozostali dotychczasowi akcyonariusze*	19 323 414	20,42%	19 323 414	20,42%
Nowi akcyonariusze	40 554 960	42,86%	40 554 960	42,86%
<b>Razem</b>	<b>94 628 240</b>	<b>100,00%</b>	<b>94 628 240</b>	<b>100,00%</b>

**E.7. Szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez emitenta lub oferującego.**

Złożenie zapisu na Akcje Oferowane nie jest związane z dodatkowymi opłatami. Inwestor powinien jednak zwrócić uwagę, na inne koszty pośrednio związane z subskrybowaniem Akcji Oferowanych, w tym w szczególności koszty prowizji maklerskiej za złożenie zlecenia/zapisu, założenia lub prowadzenia rachunku inwestycyjnego, oraz inne możliwe koszty bankowe związane z dokonywaniem wpłaty na Akcje Oferowane, ewentualne koszty wymiany walut obcych na polskie złote, itp. Zwraca się także uwagę inwestorom, że wpłaty na Akcje Oferowane nie są oprocentowane i w przypadku zwrotu części lub całej wpłaconej kwoty, inwestorowi nie przysługują odsetki ani odszkodowanie.

## II. CZYNNIKI RYZYKA

Każdy inwestor powinien starannie przeanalizować informacje zawarte w niniejszej części Prospektu. Inwestowanie w akcje łączy się z wysokim ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego, a w szczególności z ryzykiem związanym z zagadnieniami przedstawionymi poniżej. Czynniki ryzyka mogą negatywnie wpłynąć na działalność Spółki i jej Grupy Kapitałowej, ich kondycję oraz wyniki finansowe. Kurs akcji może spaść z powodu wystąpienia poniżej opisanych ryzyk oraz w wyniku wystąpienia innych czynników. W efekcie inwestorzy mogą utracić część lub całość zainwestowanych środków finansowych. Wedle aktualnej wiedzy Zarządu Spółki poniższe ryzyka mogą istotnie wpłynąć na przyszłą sytuację J.W. Construction Holding S.A. i jej Grupy Kapitałowej. Przedstawienie czynników ryzyka w poniższej kolejności nie stanowi wskazówki co do prawdopodobieństwa ich zaistnienia czy istotności.

### 1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim prowadzi działalność Spółka i Grupa Kapitałowa

#### 1.1. Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

Działalność Grupy Kapitałowej oraz osiągane wyniki finansowe, w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym. Czynniki kształtującymi sytuację ekonomiczną są między innymi: tempo wzrostu PKB, poziom średniego wynagrodzenia brutto, wysokość bezrobocia, poziom inflacji, kursy walut, wysokość stóp procentowych, dostępność kredytów, stopień zadłużenia gospodarstw domowych. Pomimo pojawienia się wyraźnych symptomów ożywienia gospodarczego w Polsce na przełomie 2013/2014, nie ma pewności co do trwałości pozytywnych tendencji w przyszłości. Istnieje ryzyko, iż w przypadku spowolnienia tempa rozwoju gospodarczego w Polsce, może nastąpić spadek realnych wynagrodzeń brutto i ograniczenie dostępności kredytów, w tym kredytów hipotecznych. Spowoduje to obniżenie popytu na oferowane przez Grupę Kapitałową produkty i usługi, a w szczególności na podstawowy produkt jakim są mieszkania. W konsekwencji może to mieć negatywny wpływ na osiąganą przez Grupę Kapitałową sprzedaż oraz skutkować pogorszeniem wyników finansowych.

#### 1.2. Ryzyko związane z koniunkturą w branży deweloperskiej

Działalność Grupy Kapitałowej w istotnym stopniu uzależniona jest od bieżącej i przyszłej koniunktury w branży budowlanej, w szczególności w segmencie budownictwa mieszkaniowego. Koniunkturę w branży deweloperskiej kształtuje przede wszystkim popyt na mieszkania oraz możliwości zapewnienia odpowiedniej podaży mieszkań przez deweloperów. Poziom popytu na mieszkania warunkowany jest głównie przez: poziom średniego wynagrodzenia brutto w gospodarce, wysokość stóp procentowych, wysokość marż kredytowych, regulacje nadzoru finansowego wpływające na dostępność kredytów hipotecznych, rządowe programy wsparcia adresowane do nabywców mieszkań. Natomiast w przypadku podaży mieszkań kluczowe znaczenie ma aktualna oferta mieszkań prezentowana przez deweloperów, w tym w szczególności: skala oferty pod względem liczby i rodzaju mieszkań, poziom cen za 1 m<sup>2</sup>, atrakcyjność lokalizacji realizowanych projektów, polityka marketingowa, a także zmiany aktów prawnych regulujących aktywność gospodarczą na rynku mieszkaniowym, jak np. tzw. ustawa deweloperska. O ile czynniki podażowe kontrolowane są w pewnym stopniu przez deweloperów, o tyle na większość czynników popytowych spółki deweloperskie nie mają wpływu. W efekcie deweloperzy narażeni są na niekorzystną zmianę czynników kształtujących popyt na mieszkania, co może przełożyć się na spadek realnego popytu na lokale i pogorszenie koniunktury w branży. Może to skutkować mniejszą liczbą zawieranych umów z klientami i pogorszeniem sprzedaży oraz niższym od założonego poziomem realizowanego zysku przez deweloperów, w tym przez Grupę Kapitałową.

#### 1.3. Ryzyko związane z programami wsparcia dla nabywców mieszkań

Problem dostępu do własnego mieszkania postrzegany jest przez państwo jako problem społeczny, który powinien być rozwiązywany przy aktywnym udziale organizacji rządowych. W tym celu w ostatnich latach państwo stosowało system rozwiązań mających sprzyjać rozwojowi budownictwa mieszkaniowego i możliwości zakupu mieszkania przez przeciętnego obywatela. Aktualnie aktywny jest rządowy program „Mieszkanie dla młodych” (MdM), który w odniesieniu do osób zamierzających kupić mieszkanie wprowadza ułatwienia w zakresie między innymi dofinansowania wkładu własnego. Możliwość skorzystania z programu zależy od spełnienia warunków, leżących zarówno po stronie nabywców (m.in. wiek, wielkość nabywanego mieszkania, struktura finansowania zakupu, długość okresu kredytowania) jak również dewelopera (cena 1m<sup>2</sup> mieszkania, odpowiednia powierzchnia mieszkań). Program ma trwać do roku 2018, a łączna wartość środków przewidziana na realizację programu MdM wynosi 3,6 mld zł, w tym 600 mln zł w 2014 roku. Źródłem finansowania programu są środki budżetowe.

W przypadku gdy skala środków przeznaczonych na finansowanie tego programu okaże się niewystarczająca bądź zostanie w przyszłości ograniczona, może nastąpić ograniczenie popytu na mieszkania, w szczególności ze strony osób o mniejszych dochodach. Dodatkowym elementem ryzyka jest poziom średnich wskaźników przeliczeniowych przyjętych w programie dla ustalenia maksymalnej ceny nabycia mieszkania i kwoty dofinansowania wkładu własnego. Ustalenie wartości tego wskaźnika na poziomie zbyt niskim w stosunku do cen mieszkań może skutkować ograniczeniem liczby

mieszkań spełniających kryteria programu i tym samym możliwości skorzystania z programu przez potencjalnych nabywców. W takim przypadku możliwe jest pogorszenie koniunktury na rynku deweloperskim i spadek sprzedaży mieszkań, co może negatywnie wpłynąć na spółki deweloperskie i ich wyniki finansowe, w tym na wyniki Grupy Kapitałowej.

#### **1.4. Ryzyko ze strony konkurencji na rynku deweloperskim**

Oferta mieszkaniowa większości deweloperów działających na tych samych rynkach jest do siebie w dużym stopniu zbliżona pod względem jakości wykonawstwa i parametrów technicznych lokali. Tym samym istotnego znaczenia nabierają takie elementy konkurencji jak: lokalizacja, różnorodność oferty w zakresie liczby i struktury mieszkań, odpowiednia promocja projektu oraz postrzeganie dewelopera wśród klientów. Rynek warszawski, na którym koncentruje się działalność Grupy Kapitałowej, charakteryzuje się znaczną konkurencją ze strony spółek deweloperskich. Procesy konkurencyjne nasiliły się w wyniku obserwowanej w ostatnich latach przewagi podaży mieszkań nad popytem ze strony nabywców. Konkurencja występuje na każdym poziomie działania dewelopera, w tym w szczególności przy pozyskiwaniu atrakcyjnych terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz na etapie sprzedaży mieszkań (promocja projektu i kształtowanie wizerunku dewelopera). Należy liczyć się z faktem istnienia ryzyka ze strony innych deweloperów polegającego na pozyskaniu tańszych gruntów, gruntów o lepszej lokalizacji, czy też lepszej promocji oferty wśród nabywców w stosunku do oferty Grupy Kapitałowej. Wszystkie te elementy mogą skutkować pogorszeniem sprzedaży mieszkań (spadkiem liczby zawieranych umów) przez Grupę Kapitałową. W efekcie, w celu realizacji zakładanego poziomu sprzedaży, może to spowodować konieczność wprowadzenia przez Grupę Kapitałową dodatkowych promocji sprzedaży w ramach poszczególnych projektów deweloperskich i przyczynić się do obniżenia wpływów gotówkowych, poziomu marży na sprzedaży oraz realizowanych zysków.

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

Działalność segmentu hotelarskiego Grupy Kapitałowej w okresie ostatnich dwóch lat obrotowych cechuje się ujemną rentownością operacyjną oraz stratą netto. Częściowy wpływ na to miało otwarcie w II połowie 2012 roku dużego obiektu hotelowego „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju, który do końca 2013 roku pozostawał w fazie rozruchu. Przewidujemy, że w najbliższych latach rentowność segmentu hotelarskiego będzie dodatnia. Istnieje jednak ryzyko, że pod wpływem niekorzystnych czynników może nastąpić dalsze pogorszenie wyników w tym segmencie działalności. Do najważniejszych czynników mogących mieć wpływ na ten obszar działalności Grupy Kapitałowej należą:

- obniżenie się ruchu turystycznego w rejonach zlokalizowania naszych hoteli,
- pojawienie się w bezpośrednim otoczeniu naszych hoteli konkurencji ze strony porównywalnych obiektów należących do podmiotów krajowych lub zagranicznych,
- spadek zainteresowania klientów instytucjonalnych ofertą usług konferencyjnych i hotelowych wywołany obniżeniem budżetów reklamowych i promocyjnych tych podmiotów.

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

#### **1.6. Ryzyko działalności na rynku nieruchomości komercyjnych**

Dotychczas Grupa Kapitałowa nie była obecna w segmencie nieruchomości komercyjnych. W 2012 roku Grupa zakończyła budowę pierwszego obiektu biurowego „Jerolimskie Point” w Warszawie. Ze względu na przyjętą strategię komercjalizacji tego obiektu, zakładającą pozyskanie jednego najemcy dla całego obiektu, proces jego komercjalizacji nie został jeszcze zakończony. Spodziewamy się, że proces ten zostanie zakończony w III kwartale 2014 roku. Nie można jednak wykluczyć, iż przyjęta strategia w tym zakresie okaże się nieskuteczna i spowoduje opóźnienie komercjalizacji obiektu. Może to spowodować zmianę koncepcji komercjalizacji i wpłynąć na opóźnienie w uzyskaniu zakładanych wpływów z wynajmu obiektu. Ze względu na relatywnie niewielką powierzchnię tego obiektu ewentualny brak uzyskania wpływów nie będzie miał istotnego znaczenia dla wyników Grupy Kapitałowej. W związku ze zmianą strategii rozwoju dla Grupy Kapitałowej w 2013 roku samodzielna realizacja kolejnych projektów komercyjnych została wstrzymana.

#### **1.7. Ryzyko związane z ograniczeniami w obrocie nieruchomościami**

Ograniczenia w zakresie swobodnego obrotu nieruchomościami wynikające z obowiązujących przepisów (m.in. ustawowe prawo pierwokupu gminy, prawo pierwokupu Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR), ewentualnie ze stosunków obligacyjnych (np. prawo pierwokupu zastrzeżone umownie na rzecz podmiotów korzystających z nieruchomości na podstawie stosunków obligacyjnych) statuujące obowiązek respektowania uprawnień osób trzecich w związku z transakcjami dotyczącymi nieruchomości, stanowiące czynnik utrudniający zarówno nabywanie nieruchomości przez spółki z Grupy na cele realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, jak i zbywanie przez spółki z Grupy np. tych nieruchomości, w stosunku, do których spółki z Grupy odstąpiły od zamiaru realizacji inwestycji.

Wykonanie przez osoby trzecie przysługujących im uprawnień wskazanych powyżej może uniemożliwić spółkom z Grupy nabycie nieruchomości na cele realizacji inwestycji, co w rezultacie może skutkować koniecznością zmiany zamierzeń inwestycyjnych spółek z Grupy. Ponadto należy zauważyć, że wspomniane powyżej ustawowe ograniczenia w obrocie nieruchomościami skutkujące możliwością wykonania powyższych uprawnień przez osoby trzecie mogą spowodować, że potencjalni kontrahenci spółek z Grupy będą odstępować od zamiaru nabycia nieruchomości ze względu na możliwość skorzystania z powyższych uprawnień przez osoby trzecie. Może to, więc utrudnić zbywanie nieruchomości przez spółki z Grupy oraz wydłużyć proces ich zbywania i w konsekwencji wydłużyć proces pozyskiwania przez spółki z Grupy funduszy pochodzących ze zbycia aktywów nieruchomościowych.

### **1.8. Ryzyko odpowiedzialności związanej z użytkowaniem gruntu w aspekcie przepisów ochrony środowiska**

Zgodnie z polskim prawem podmioty użytkujące grunty, na których znajdują się substancje niebezpieczne lub inne zanieczyszczenia, albo, na których doszło do niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą zostać zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty administracyjnych kar pieniężnych. Nie można wykluczyć ryzyka, że w przyszłości Grupa Kapitałowa może być zobowiązana do zapłaty odszkodowań, administracyjnych kar pieniężnych czy ponoszenia kosztów rekultywacji wynikających z zanieczyszczenia środowiska na gruntach posiadanych lub nabywanych przez Grupę.

### **1.9. Ryzyko związane z udziałem osób trzecich w postępowaniach administracyjnych związanych z realizacją procesu inwestycyjnego**

Kolejne ryzyko wiąże się z udziałem podmiotów trzecich (w tym m.in. organizacji zajmujących się ochroną środowiska) w postępowaniach związanych z realizacją procesu inwestycyjnego. Podmioty trzecie mogą bowiem przez udział w postępowaniach administracyjnych związanych z realizacją procesu inwestycyjnego podejmować działania uniemożliwiające spółkom z Grupy uzyskanie wspomnianych wyżej rozstrzygnięć m.in. poprzez zaskarżanie do administracyjnych organów drugiej instancji oraz do sądów administracyjnych rozstrzygnięć wydawanych w toku wspomnianych postępowań administracyjnych. Udział podmiotów trzecich w postępowaniach związanych z realizacją procesu inwestycyjnego może jednocześnie być źródłem postępowań spornych (przed organami administracji publicznej, jak również przed sądami administracyjnymi) ze spółkami z Grupy zainicjowanych przez osoby trzecie w związku z kwestionowaniem rozstrzygnięć uzyskanych przez spółki z Grupy w związku z realizacją procesu inwestycyjnego. Działania podejmowane przez osoby trzecie w toku postępowań administracyjnych związanych

z realizacją procesu budowlanego mogą w rezultacie doprowadzić do wstrzymania lub opóźnienia realizacji procesu inwestycyjnego. Powyższe czynniki mogą więc wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

Brak możliwości realizacji przedsięwzięć deweloperskich na przedmiotowych nieruchomościach może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

### **1.10. Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne**

Nieruchomość, jako przedmiot inwestycji nierozzerwalnie związany z konkretną lokalizacją, może być przedmiotem wywłaszczenia na rzecz Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego z przeznaczeniem na cele publiczne. Wywłaszczenie takie wiąże się z wypłatą odszkodowania na rzecz właściciela wywłaszczonej nieruchomości. Nie można jednak wykluczyć, że wysokość uzyskanego odszkodowania będzie mniejsza od zysków szacowanych przez Grupę z realizacji danego projektu inwestycyjnego, co negatywnie może wpłynąć na osiągnięte wyniki finansowe Grupy.

### **1.11. Ryzyko związane z problemem potencjalnych roszczeń dotyczących tzw. gruntów warszawskich**

W wyniku prowadzonej w Polsce w latach powojennych nacjonalizacji wiele nieruchomości znajdujących się w rękach osób prawnych i fizycznych zostało przejętych na rzecz Skarbu Państwa, w niektórych przypadkach z naruszeniem obowiązującego wówczas prawa. Pomimo iż dotychczas nie uchwalono ustawy regulującej proces reprivatyzacji w Polsce, byli właściciele nieruchomości lub ich następcy prawni mogą obecnie występować do organów administracji z wnioskami o stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnych, na mocy, których nieruchomości zostały im odebrane. Niektóre nieruchomości, na których były, są lub mogą być prowadzone projekty deweloperskie Grupy Kapitałowej, znajdują się na terenie objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (tzw. dekret o gruntach warszawskich). Istnieje ryzyko, iż byli właściciele działek wchodzących w skład tych nieruchomości wystąpią z roszczeniami reprivatyzacyjnymi, o ile przejęcie gruntów na podstawie dekretu o gruntach warszawskich nastąpiło niezgodnie z przepisami. Pomimo iż przed nabyciem nieruchomości Spółka bada kwestie związane z prawdopodobieństwem wystąpienia roszczenia o zwrot majątku, to wyniki takiego badania nie zawsze są rozstrzygające i nie można wykluczyć, że w przyszłości zostaną wniesione roszczenia reprivatyzacyjne dotyczące nieruchomości posiadanych przez Grupę Kapitałową. Nie można, zatem wykluczyć ryzyka, iż tego typu roszczenia podnoszone w przyszłości mogą mieć istotny wpływ na działalność Grupy

Kapitałowej. Może to spowodować wzrost kosztów realizacji projektów deweloperskich, opóźnić lub uniemożliwić ich realizację, co może mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową lub wyniki Grupy.

### **1.12. Ryzyko związane ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego brakiem**

Zmiana postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) obowiązujących dla obszaru nieruchomości spółek Grupy przed uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę może spowodować, że realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego na nieruchomościach, objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie będzie możliwa.

W przypadku braku MPZP przed wystąpieniem z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę konieczne jest uzyskanie rozstrzygnięcia dotyczącego przeznaczenia terenu w postaci odpowiednio (w zależności od charakteru planowanej inwestycji) decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Należy jednocześnie wskazać, że organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono MPZP, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, (przy czym wygaśnięcie decyzji nie zostanie stwierdzone, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę).

W związku z powyższym należy zauważyć, że ewentualne stwierdzenie wygaśnięcia uzyskanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy przez spółki Grupy ostatecznej decyzji o pozwoleniu na uchwalenie planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, może spowodować, że realizacja zamierzeń inwestycyjnych przez spółki Grupy również nie będzie możliwa. W takim przypadku możliwe będzie jedynie prowadzenie inwestycji budowlanych, których realizacja jest dopuszczalna na mocy postanowień nowo uchwalonego MPZP.

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie również w przypadku, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę. W takiej sytuacji realizacja zamierzeń inwestycyjnych przez spółki Grupy również nie będzie możliwa.

### **1.13. Ryzyko związane z rozbieżnością danych w księgach wieczystych i rejestrze gruntów oraz nieefektywnością systemu ksiąg wieczystych**

Dane wpisane w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości nie zawsze są zgodne z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów i budynków, w szczególności w zakresie danych o numerach i powierzchni działek ewidencyjnych, jak również danych o osobach władających gruntem. Sytuacja taka może spowodować konieczność uzgodnienia tych danych, a wobec czasochłonności takiej procedury, opóźnić ustanowienie odrębnej własności lokali co może w sposób negatywny wpłynąć na harmonogram planowanych projektów i pogorszyć wyniki finansowe Grupy.

Ponadto istniejący obecnie w Polsce system ksiąg wieczystych, podlegający przekształceniom związanym ze stopniowym przenoszeniem ksiąg wieczystych do postaci elektronicznej (obecnie proces ten nie został jeszcze ukończony), nie gwarantuje sprawnej rejestracji uprawnień do nieruchomości w księgach wieczystych.

Wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych uprawnień przysługujących względem nieruchomości są rozpatrywane przez sądy przez długi czas, co opóźnia np. zakładanie ksiąg wieczystych dla wyodrębnianych nieruchomości lokalowych. Czas trwania postępowania wieczystoksięgowego może przyczynić się do opóźnień w realizacji zobowiązań wynikających z umów zawartych z nabywcami lokali mieszkalnych, co może stanowić źródło potencjalnych roszczeń ze strony nabywców lokali mieszkalnych.

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

Ustawa Deweloperska nałożyła na deweloperów szereg obowiązków, przewidując m.in. obowiązek zapewnienia ochrony środków nabywcy powierzanych deweloperowi. W tym celu wprowadza konieczność zapewnienia nabywcom, co najmniej jednego spośród następujących środków ochrony: (i) zamkniętego mieszkaniowego rachunku powierniczego, (ii) otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wraz z gwarancją ubezpieczeniową, (iii) otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego wraz z gwarancją bankową lub (iv) otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego.

Powyższe przepisy mają zastosowanie do przedsięwzięć, w przypadku, których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu wejścia przedmiotowej ustawy w życie.

Rozpoczęciem sprzedaży w rozumieniu przepisów Ustawy Deweloperskiej jest podanie do publicznej wiadomości informacji na temat rozpoczęcia procesu oferowania lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach określonego przedsięwzięcia deweloperskiego.

W związku z powyższymi wymogami na deweloperze spoczywa zatem obowiązek zawarcia umowy o prowadzenie otwartego lub zamkniętego rachunku powierniczego. Bank prowadzący ten rachunek zobowiązany jest ponadto

ewidencjonować wpłaty oraz wypłaty odrębnie dla każdego nabywcy. Banki są również zobowiązane na żądanie nabywców przedstawić im informacje o dokonanych wpłatach i wypłatach z rachunku.

Zgodnie z Ustawą Deweloperską bank będzie mógł wypłacić deweloperowi środki pieniężne wpłacone na zamknięty rachunek powierniczy dopiero po otrzymaniu odpisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na nabywcę własność lokalu mieszkalnego lub własność nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny albo prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własność posadowionego na niej domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę nabywca.

W przypadku zaś otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych bank będzie mógł wypłacać deweloperom zgromadzone na nich środki po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia przewidzianego w opracowanym przez dewelopera harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego. Harmonogram ten powinien przewidywać, co najmniej cztery etapy realizacji. Koszt każdego z nich nie może być wyższy niż 25% i niższy niż 10% ogólnej kwoty kosztów przedsięwzięcia.

Z kolei w przypadku otwartych mieszkaniowych rachunków powierniczych z gwarancją bankową czy ubezpieczeniową, w razie ogłoszenia upadłości dewelopera lub w przypadku odstąpienia przez nabywcę od umowy deweloperskiej z powodu nieprzeniesienia na nabywcę własności lokalu lub własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny albo prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności posadowionego na niej domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość w terminie określonym w umowie, podmiot udzielający gwarancji, tj. ubezpieczyciel lub bank, zobowiązany będzie do wypłaty nabywcy ośrodków wpłaconych przez niego na rzecz dewelopera.

Konieczność utworzenia wspomnianych wyżej rachunków uniemożliwia deweloperom finansowanie bieżącej działalności ze środków wpłaconych przez nabywców, a także wiąże się z koniecznością ponoszenia dodatkowych kosztów związanych z uruchomieniem powyższych rachunków.

Kolejnym, wynikającym z Ustawy Deweloperskiej, obowiązkiem deweloperów, którego realizacja może stanowić źródło dodatkowych kosztów, jest przygotowanie i udostępnienie prospektu informacyjnego (pod rygorem odpowiedzialności karnej za niedopełnienie tego obowiązku), a także konieczność partycypacji (w równej części z nabywcą) w ponoszeniu notarialnych kosztów zawarcia umowy deweloperskiej (Ustawa Deweloperska przewiduje obowiązek zawarcia umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego) oraz kosztów sądowych w postępowaniu wieczystoksięgowym związanym z rejestracją w księdze wieczystej uprawnień nabywcy wynikających z zawartej umowy deweloperskiej.

Poza tym Ustawa Deweloperska przyznaje nabywcy lokalu prawo odstąpienia w określonych przypadkach od umowy deweloperskiej bez ponoszenia kosztów.

### 1.15. Ryzyko zmian prawa podatkowego

Polski system podatkowy charakteryzuje się brakiem stabilności. Częste zmiany przepisów podatkowych mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych, szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Zmiany prawa podatkowego mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie podatków. Częste zmiany przepisów prawa regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Grupy, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

### 1.16. Ryzyko związane ze stosowaniem prawa podatkowego przez organy skarbowe

W praktyce organy podatkowe stosują prawo opierając się nie tylko bezpośrednio na przepisach, ale także na ich interpretacjach dokonywanych przez organy wyższej instancji czy sądy. Takie interpretacje ulegają również zmianom, są zastępowane innymi lub też pozostają ze sobą w sprzeczności. W pewnym stopniu dotyczy to także orzecznictwa. Powoduje to brak pewności co do sposobu zastosowania prawa przez organy podatkowe albo automatycznego stosowania go zgodnie z posiadanymi w danej chwili interpretacjami, które mogą nie przystawać do różnorodnych, często skomplikowanych stanów faktycznych występujących w obrocie gospodarczym. Do zwiększenia tego ryzyka przyczynia się dodatkowo niejasność wielu przepisów składających się na polski system podatkowy. Z jednej strony wywołuje to wątpliwości, co do właściwego stosowania przepisów, a z drugiej strony powoduje konieczność brania pod uwagę w większej mierze wyżej wymienionych interpretacji. W przypadku regulacji podatkowych, które zostały oparte na przepisach obowiązujących w Unii Europejskiej i powinny być z nimi w pełni zharmonizowane, należy zwrócić uwagę na ryzyko ich stosowania związane z często niewystarczającym poziomem wiedzy na temat przepisów unijnych, do czego przyczynia się fakt, iż są one relatywnie nowe w polskim systemie prawnym. Może to skutkować przyjęciem interpretacji przepisów prawa polskiego pozostającej w sprzeczności z regulacjami obowiązującymi na poziomie Unii Europejskiej. Brak stabilności w praktyce stosowania przepisów prawa podatkowego może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

## **2. Czynniki ryzyka związane z działalnością Spółki i Grupy Kapitałowej**

### **2.1. Ryzyko sporów prawnych**

Z działalnością Grupy związaną z zakupem, wynajmem, sprzedażą nieruchomości wiąże się ryzyko postępowań prawnych. Spory prawne, indywidualnie względnie mało istotne, mogą zostać połączone z innymi sporami opartymi na podobnych stanach faktycznych, a w konsekwencji łączne zaangażowanie Grupy w postępowania prawne może stać się istotne dla jej działalności.

Ponadto nieruchomości Grupy mogą stanowić przedmiot roszczeń, a Grupa może zostać uznana za odpowiedzialną za występujące na placach budowy zdarzenia, w szczególności wypadki, urazy lub zgony pracowników Grupy, pracowników wykonawców lub innych osób odwiedzających place budowy. Do innych sporów, w jakie Grupa może być zaangażowana, należą w szczególności spory z mieszkańcami, w przedmiocie wymiany lub konserwacji urządzeń lub wykończeń w lokalach mieszkalnych, spory związane z najmem czy rozliczaniem opłat za media. Z uwagi na specyfikę działalności Grupy, może zostać ona narażona na spory występujące na gruncie podobnych stanów faktycznych. W takim przypadku, gdy wobec Grupy wydane zostanie więcej niż jedno niekorzystne orzeczenie, łączny efekt takich orzeczeń może wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność prowadzoną przez Grupę, jej sytuację finansową, wyniki działalności i cenę Akcji, nawet gdyby każde z takich orzeczeń indywidualnie nie miało istotnego wpływu.

Zgodnie z powszechnie przyjętą praktyką, w transakcjach na rynku nieruchomości w umowie sprzedaży dotyczącej niektórych aspektów nieruchomości sprzedający składa oświadczenia i gwarancje. Zwykle jednak gwarancje, które sprzedający składa w umowie sprzedaży, nie obejmują wszystkich ryzyk lub potencjalnych problemów, które w przyszłości mogą powstać w związku z zakupem nieruchomości. Co więcej, z różnych powodów Grupa może nie być w stanie, w szczególności w przypadku niewypłacalności sprzedającego, dochodzić swoich roszczeń na podstawie wskazanych wyżej gwarancji. W takiej sytuacji Grupa może ponieść straty finansowe.

W przypadku, gdy nieruchomości Grupy staną się przedmiotem roszczeń osób trzecich, a nie zostanie osiągnięte w danej sprawie odpowiednie porozumienie, takie roszczenia mogą spowodować opóźnienie, na dłuższy czas, planowanych działań Grupy. Wskazane roszczenia osób trzecich mogą w szczególności dotyczyć działek, na których Grupa zrealizowała projekty, a które zamierza następnie sprzedać, jak również działek sąsiadujących z działkami, które są obecnie własnością Grupy, a które Grupa zamierza nabyć dla realizacji danego projektu. W takiej sytuacji może dojść do opóźnienia przejęcia takich działek przez Grupę.

### **2.2. Ryzyka dotyczące postępowań administracyjnych związanych z realizacją procesu inwestycyjnego**

Realizacja projektów deweloperskich wymaga uzyskania szeregu rozstrzygnięć administracyjnych związanych m.in. z ustaleniem sposobu przeznaczenia nieruchomości, na której ma zostać zrealizowane określone zamierzenie inwestycyjne, określeniem środowiskowych warunków realizacji przedsięwzięcia, zatwierdzeniem projektu budowlanego przedłożonego przez inwestora i udzieleniem zgody na realizację inwestycji na jego podstawie oraz zakończeniem realizacji procesu inwestycyjnego i uzyskaniem stosownych rozstrzygnięć administracyjnych umożliwiających zgodne z prawem użytkowanie obiektu.

W związku z powyższym nie można wykluczyć ryzyka, że w związku z realizacją procesu inwestycyjnego uzyskanie powyższych rozstrzygnięć administracyjnych w postaci np. decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji środowiskowej, decyzji o pozwoleniu na budowę czy decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nie będzie możliwe w zakładanym terminie w rezultacie m.in. przedłużających się (wskutek zainicjowania przez osoby trzecie postępowań odwoławczych) procedur administracyjnych lub też nie będzie możliwe w ogóle wskutek m.in. niespełnienia przez spółki z Grupy wymagań niezbędnych do uzyskania powyższych rozstrzygnięć.

Dodatkowo należy również zasygnalizować, że w toku prowadzonych postępowań administracyjnych związanych z realizacją procesu inwestycyjnego organy administracji publicznej mogą uzależnić uzyskanie określonych rozstrzygnięć administracyjnych od spełnienia przez Grupę dodatkowych warunków lub wypełnienia dodatkowych zobowiązań, co może skutkować powstaniem dodatkowych kosztów po stronie spółek z Grupy.

Powyższe okoliczności mogą więc wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

### **2.3. Ryzyko związane ze sporami związanymi z przeprowadzeniem podziałów nieruchomości**

Realizacja procesu inwestycyjnego wiąże się z koniecznością przeprowadzenia podziałów nieruchomości przeznaczonych na potrzeby realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Nie można jednakże wykluczyć ryzyka postępowań spornych zainicjowanych przez podmioty kwestionujące zasadność dokonanych podziałów. Powyższe postępowania w rezultacie mogą doprowadzić do odmowy zatwierdzenia przez organy administracji podziałów nieruchomości, których dokonanie było niezbędne na cele inwestycyjne. Okoliczności te mogą spowodować poważne utrudnienia w realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Mogą również w istotny sposób wydłużyć realizację planowanych zamierzeń inwestycyjnych przez spółki z Grupy.



#### **2.4. Ryzyko związane z niezgodnością planów inwestycyjnych z umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste**

Niektóre inwestycje Grupy realizowane są na gruntach należących do Skarbu Państwa lub miasta stołecznego Warszawy oddanych Grupie w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z wymogami ustawowymi umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste powinny określać sposób korzystania z gruntu. Jeżeli oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje w celu wzniesienia na gruncie budynków lub innych urządzeń, umowa powinna określać m.in. termin rozpoczęcia i zakończenia robót oraz rodzaj budynków lub urządzeń, które mają zostać wybudowane. Grupa nabywa prawo użytkowania wieczystego przede wszystkim w celu wybudowania na gruncie budynków mieszkalnych, przy czym niektóre umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste mogą przewidywać inny sposób zabudowy niż zamierzony przez Grupę. W takich przypadkach Grupa podejmuje działania w celu zmiany przez właściciela gruntu sposobu korzystania z nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste. Istnieje jednak ryzyko, iż właściciel nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste nie wyrazi zgody na zmianę sposobu korzystania z gruntu.

Ponadto zgodnie z przepisami umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, w szczególności jeżeli wbrew umowie użytkownik nie wznosił określonych w niej budynków lub urządzeń. W odniesieniu do niektórych praw użytkowania wieczystego nabytych przez Grupę określony w umowie termin wzniesienia określonych budynków lub urządzeń minął. W świetle właściwych przepisów termin ten może zostać przedłużony na wniosek użytkownika w przypadku, gdy termin zabudowy nie mógł zostać dotrzymany z przyczyn niezależnych od użytkownika. Istnieje jednak ryzyko, iż w przypadku niedotrzymania terminu określonego w umowach o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, umowy te mogą zostać rozwiązane, co mogłoby mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

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

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

#### **2.6. Ryzyka techniczno-budowlane związane z realizacją projektu deweloperskiego**

Realizacja projektów deweloperskich obarczona jest szeregiem ryzyk związanych między innymi z technologią wykonywania robót budowlanych, użyciem sprzętu budowlanego, warunkami geologicznymi, warunkami atmosferycznymi. W związku z faktem, iż Grupa Kapitałowa korzysta w dużym stopniu z podwykonawców, ma ona ograniczony wpływ na poszczególne elementy procesu budowlanego. Wystąpienie niekorzystnych zdarzeń w postaci: (i) wykorzystania przez wykonawcę niewłaściwej technologii budowy, (ii) użycia niewłaściwych materiałów, (iii) awarii technicznej sprzętu, (iv) niewystarczającej jakości wykonania, itp., może spowodować istotne opóźnienie w realizacji inwestycji bądź wzrost kosztów. Może to prowadzić do pogorszenia sprzedaży i rezygnacji części klientów, co w konsekwencji może znacząco wydłużyć proces sprzedaży mieszkań w ramach takiej inwestycji i przyczynić się do obniżania marży dewelopera. Ponadto pogorszenie jakości wykonania może dodatkowo spowodować wzrost poziomu reklamacji ze strony klientów i wpłynąć na wzrost kosztów operacyjnych Grupy Kapitałowej.

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

Proces przygotowania inwestycji oraz realizacji budowy przedsięwzięcia deweloperskiego trwa zwykle od 24 do 36 miesięcy i obejmuje szereg etapów, z których najważniejsze to: uzyskanie niezbędnych zezwoleń, przygotowanie inwestycji, prace budowlane, prace wykończeniowe, prace porządkowe. Na każdym z tych etapów istnieje ryzyko opóźnienia wykonania prac, nienależytego wykonania i konieczności dodatkowych robót, ryzyko odkrycia niewykrytych wad działki, ryzyko niekorzystnych warunków pogodowych itp. Wystąpienie opóźnienia w realizacji projektu może skutkować (i) odsunięciem w czasie pozyskania części środków klientów finansujących budowę zdeponowanych na rachunku powierniczym, (ii) nienależytą realizacją zobowiązań względem kontrahentów Grupy, w szczególności na rzecz wykonawców robót budowlanych, (iii) wzrostem kosztów operacyjnych związanych z koniecznością zapłaty kar umownych lub odszkodowań, (iv) wzrostem kosztów finansowych wynikających z dłuższego zaangażowania kapitału zewnętrznego w projekt. W efekcie może to doprowadzić do znacznych opóźnień w zakończeniu realizowanego projektu deweloperskiego. Powyższe czynniki mogą również wpłynąć na obniżenie reputacji Grupy i pogorszyć możliwości sprzedaży mieszkań w przyszłości. Wystąpienie powyższych okoliczności może wpłynąć na wzrost kosztów budowy i pogorszenie wyników finansowych Grupy Kapitałowej.

## 2.8. Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

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

## 2.9. Ryzyko wynikające z odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawców

W ramach prowadzonej działalności Grupa zawiera umowy o roboty budowlane. Zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego inwestor oraz wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawcy, w przypadku, gdy inwestor wyraził zgodę na zawarcie z nim umowy (przy czym zgodnie z postanowieniami Kodeksu Cywilnego jeżeli inwestor, w terminie 14 dni od przedstawienia mu przez wykonawcę umowy z podwykonawcą lub jej projektu, wraz z częścią dokumentacji dotyczącej wykonania robót określonych w umowie lub projekcie, nie zgłosi na piśmie sprzeciwu lub zastrzeżeń, uważa się, że wyraził zgodę na zawarcie umowy z podwykonawcą). W związku z powyższym nie można wykluczyć ryzyka, że w przypadku niewywiązania się przez wykonawców robót budowlanych ze zobowiązań w zakresie zapłaty wynagrodzenia na rzecz podwykonawców robót budowlanych (na zawarcie umów z którymi została wyrażona zgoda przez spółki z Grupy) przeciwko spółkom z Grupy skierowane zostaną ze strony podwykonawców roszczenia o zapłatę wynagrodzenia dochodzone w oparciu o wspomniane wyżej przepisy statuujące solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawców. Wystąpienie przez podwykonawców z powyższymi roszczeniami może więc doprowadzić w konsekwencji do postępowań spornych pomiędzy podwykonawcami a spółkami z Grupy. Na wzrost znaczenia czynnika ryzyka w postaci możliwości dochodzenia przez podwykonawców roszczeń o zapłatę wynagrodzenia za zrealizowane roboty budowlane wpływać może również ewentualne pogorszenie sytuacji finansowej wykonawców, co może doprowadzić do utraty przez nich zdolności do terminowego regulowania zobowiązań w stosunku do podwykonawców. Brak wypłaty wynagrodzenia na rzecz podwykonawców może także spowodować zaprzestanie przez nich realizacji robót budowlanych, co może przyczynić się do opróżnienia realizacji przedsięwzięć deweloperskich przez Grupę.

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

Dodatkowo, dokonanie płatności za usługi generalnego wykonawcy uzależnione jest od braku zaległości w płatnościach na rzecz podwykonawców. Spółka na bieżąco prowadzi monitoring płatności generalnych wykonawców na rzecz podwykonawców. Niemniej, na Dzień Prospektu, w stosunku do jednego z wykonawców będących stroną dwóch umów o generalne wykonawstwo (opisanych w pkt 6.5 Rozdział III Prospektu) – Przedsiębiorstwa Budowlanego RESBEX Sp. z o.o. Sąd Rejonowy w Przemyślu, V Wydział Gospodarczy, postanowieniem o sygn. akt V GU 4/13 z dnia 5 czerwca 2013 r. ogłosił upadłość obejmującą likwidację majątku dłużnika - Przedsiębiorstwa Budowlanego RESBEX Spółki z o.o. w upadłości likwidacyjnej. W związku z powyższym, w przypadku zaległości w zapłacie należności z tytułu prac prowadzonych przez podwykonawców na inwestycjach objętych ww. umowami istnieje ryzyko zgłoszenia roszczeń bezpośrednio do Grupy. Na dzień zatwierdzenia Prospektu emisyjnego, w związku z upadłością do Grupy zostało skierowane cztery roszczenia o zapłatę należności na rzecz podwykonawców Przedsiębiorstwa Budowlanego RESBEX Spółki z o.o. na łączną kwotę ok. 490 tys. zł. Ponadto jeden z podwykonawców wystąpił do Spółki z zawezwaniem do próby ugodowej w zakresie roszczenia o wartości ok. 560 tys. zł. Grupa kwestionuje zasadność dochodzonych ww. roszczeń finansowych. Ponadto, w stan upadłości został postawiony inny podwykonawca Spółki - spółka Henpol Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, w związku z czym do Spółki wpłynął pozew o zapłatę podwykonawcy tej spółki na kwotę 350 tys. zł.

## 2.10. Ryzyko związane z koniecznością udzielenia gwarancji zapłaty za roboty budowlane

Zgodnie z Kodeksem Cywilnym, wykonawca (generalny wykonawca) robót budowlanych może w każdym czasie żądać od inwestora gwarancji zapłaty za roboty budowlane do wysokości ewentualnego roszczenia z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy o roboty budowlane oraz robót dodatkowych lub koniecznych do wykonania umowy, zaakceptowanych na piśmie przez inwestora. Gwarancją zapłaty stanowi gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa, a także akredytywa bankowa lub poręczenie banku udzielone wykonawcy na zlecenie inwestora. Należy ponadto zwrócić uwagę na fakt, że jeżeli wykonawca nie uzyska żądanej gwarancji zapłaty za roboty budowlane w wyznaczonym przez siebie terminie (nie krótszym niż 45 dni), wówczas będzie on uprawniony do odstąpienia od umowy o roboty budowlane z winy inwestora ze skutkiem na dzień odstąpienia.

Ponadto, zgodnie z Kodeksem Cywilnym, inwestor nie może odmówić zapłaty wynagrodzenia pomimo niewykonania robót budowlanych, jeżeli wykonawca (generalny wykonawca) był gotów je wykonać, lecz doznał przeszkody z przyczyn dotyczących inwestora. Jednakże w takim wypadku inwestor może odliczyć to, co wykonawca (generalny wykonawca) oszczędził z powodu niewykonania robót budowlanych. Należy przy tym zwrócić szczególną uwagę na fakt, że w świetle postanowień Kodeksu Cywilnego strony umowy o roboty budowlane nie mogą przez czynność prawną wyłączyć ani ograniczyć prawa wykonawcy (generalnego wykonawcy) do żądania od inwestora gwarancji zapłaty, natomiast odstąpienie inwestora od umowy spowodowane żądaniem wykonawcy (generalnego wykonawcy) przedstawienia gwarancji zapłaty jest bezskuteczne.

Udzielenie przez spółki Grupy wspomnianej wyżej gwarancji zapłaty za roboty budowlane wiąże się z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów, co może spowodować wzrost kosztów realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

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

Grupa zawiera i w przyszłości będzie zawierać z wykonawcami robót budowlanych umowy o budowę w formule generalnego wykonawstwa. Zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją projektów deweloperskich mogą skutkować powstaniem roszczeń wobec nich z powodu niewykonania lub nieprawidłowego wykonania takich zobowiązań. Pomimo iż wykonawcy robót budowlanych udzielają gwarancji dobrego wykonania, które pozwalają ograniczyć wpływ niewykonania przez nich zobowiązań, wejście w spór z wykonawcą może doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu deweloperskiego lub do przekroczenia kosztów. Wykonawca może również nie być w stanie całkowicie zaspokoić ewentualnych roszczeń Grupy. W konsekwencji Grupa, która jest bezpośrednio odpowiedzialna wobec nabywców mieszkań, może nie być w stanie zrekompensować sobie w pełni kosztów, jakie poniesie z tytułu niezrealizowania lub opóźnienia w realizacji projektu, jak również usterek sprzedawanych lokali, co może w istotnie negatywny sposób wpłynąć na jej działalność i sytuację finansową. Wystąpienie w przyszłości przez klientów Grupy z tego typu roszczeniami może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy.

### **2.12. Ryzyko związane z odpowiedzialnością w związku ze sprzedażą lokali mieszkalnych**

Działalność Grupy obejmuje w szczególności sprzedaż lokali mieszkalnych. W związku z tą działalnością Grupy istnieje ryzyko wystąpienia przez nabywców lokali z roszczeniami w stosunku do Grupy dotyczącymi m.in. z opóźnieniami w realizacji projektów deweloperskich (które mogą powstać wskutek m.in. zaistnienia czynników ryzyka związanych z postępowaniami administracyjnymi związanymi z uzyskaniem rozstrzygnięć niezbędnych dla realizacji procesu budowlanego) skutkującymi nienależytą realizacją wynikających z zawartych umów zobowiązań do ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia jej na nabywców. Nienależyta realizacja zobowiązań umownych może stanowić również podstawę do odstąpienia przez nabywców od zawartych przedwstępnych umów sprzedaży lub umów deweloperskich, co może wpłynąć na obniżenie poziomu prognozowanych przychodów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych.

Należy jednocześnie zauważyć, że roszczenia w stosunku do Grupy mogą zostać zgłoszone również z tytułu odpowiedzialności wynikającej z rękojmi za wady fizyczne i prawne nieruchomości lokalowych, a także budynków i gruntów, na których budynki te zostały posadowane.

Ustawowy okres rękojmi za wady fizyczne budynku i lokalu wynosi trzy lata, natomiast okres rękojmi z tytułu innych wad wynosi rok. W okresie objętym rękojmią przeciwko Grupie mogą zostać zgłoszone roszczenia z tytułu rękojmi zarówno przez nabywców nieruchomości lokalowych, jak i przez wspólnoty mieszkaniowe. Źródłem odpowiedzialności Grupy mogą być również uprawnienia z tytułu gwarancji jakości udzielone nabywcom lokali mieszkalnych zrealizowanych w ramach działalności deweloperskiej prowadzonej przez Grupę.

W przypadku wystąpienia przeciwko spółkom Grupy z roszczeniami z tytułu rękojmi za wady fizyczne obiektów budowlanych, czy z tytułu gwarancji, skuteczne dochodzenie przez spółki Grupy roszczeń zwrotnych z tego tytułu przeciwko wykonawcom robót budowlanych zobowiązanym z tytułu rękojmi czy gwarancji może nie być możliwe.

Roszczenia te mogą bowiem nie zostać zaspokojone w ogóle lub mogą zostać zaspokojone jedynie częściowo z uwagi np. na pogarszającą się sytuację finansową wykonawców robót budowlanych lub ze względu na krótszy niż okres gwarancji udzielonej przez spółki Grupy nabywcom okres gwarancji udzielonej przez wykonawców robót budowlanych.

W takim przypadku nie będzie możliwe pełne zrekompensowanie spółkom Grupy kosztów związanych z realizacją roszczeń dochodzonych przeciwko spółkom Grupy z tytułu rękojmi czy gwarancji. W związku z tym konieczność zaspokojenia tych roszczeń spoczywać będzie w całości na spółkach Grupy.

Wystąpienie przeciwko spółkom Grupy z roszczeniami wynikającymi z umów sprzedaży lokali (w tym w szczególności z roszczeniami wynikającymi z nieterminowej realizacji zobowiązań wynikających z zawartych umów sprzedaży lokali), jak również roszczeniami związanymi z uprawnieniami z tytułu rękojmi czy gwarancji dotyczącej powyższych lokali, może stanowić źródło postępowań spornych pomiędzy spółkami z Grupy a nabywcami lokali czy wspólnotami mieszkaniowymi.

### **2.13. Ryzyko związane z odstąpieniem przez klientów Grupy od zawartych umów przedwstępnych lub deweloperskich oraz nienależytym wykonywaniem przez klientów Grupy umów przedwstępnych lub deweloperskich**

Odstąpienie przez klientów spółek Grupy od zawartych umów przedwstępnych lub deweloperskich (np. wskutek braku możliwości pozyskania finansowania na cele nabycia nieruchomości) w konsekwencji będzie wiązało się z niezrealizowaniem lub opóźnieniem w pozyskiwaniu przychodów i wpływów ze zbycia nieruchomości. Ponadto należy zauważyć, że kwestionowanie przez spółki z Grupy zasadności odstąpienia przez klientów spółek Grupy od zawartych umów może być źródłem postępowań spornych pomiędzy spółkami Grupy a ich klientami.

Co więcej, nienależyte wykonywanie przez klientów spółek Grupy zobowiązań wynikających z zawartych umów przedwstępnych lub deweloperskich skutkujące odstąpieniem przez spółki z Grupy od zawartych z klientami Grupy umów przedwstępnych i deweloperskich, a także koniecznością dochodzenia wobec klientów spółek z Grupy roszczeń związanych z odstąpieniem przez spółki z Grupy od zawartych umów, może również stanowić źródło postępowań spornych pomiędzy spółkami z Grupy a ich klientami. Okoliczności te w konsekwencji będą wiązały się również z niezrealizowaniem przychodów ze zbycia nieruchomości.

#### **2.14. Ryzyko związane z możliwością uznania postanowień umów zawartych z nabywcami lokali mieszkalnych za niedozwolone lub nieważne**

Przeważającą część nabywców lokali mieszkalnych sprzedawanych przez spółki Grupy stanowią konsumenci, którym obowiązujące przepisy przyznają szczególną ochronę w przypadku umów zawieranych z przedsiębiorcami na podstawie stosowanych przez przedsiębiorców wzorców umownych. Zgodnie z Kodeksem Cywilnym postanowienia umowy zawieranej z konsumentem nieuzgodnione indywidualnie (tj. postanowienia, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu, w szczególności postanowienia przejęte z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta) nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Tego rodzaju postanowienia na gruncie przepisów Kodeksu Cywilnego kwalifikowane są jako niedozwolone postanowienia umowne. Należy jednocześnie wskazać, że Prezes UOKiK prowadzi rejestr postanowień umownych uznanych za niedozwolone na podstawie prawomocnych orzeczeń Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. Postanowienia zamieszczone w powyższym rejestrze nie wiążą konsumentów. Zgodnie z Kodeksem Cywilnym, jeżeli postanowienie umowy (kwalifikowane jako niedozwolone postanowienie umowne) nie wiąże konsumenta, wówczas strony są związane umową w pozostałym zakresie. W konsekwencji nie można wykluczyć ryzyka, że niektóre postanowienia zawarte we wzorcach umów stosowanych przez spółki Grupy w relacjach z konsumentami mogą zostać uznane za niedozwolone postanowienia umowne. W związku z tym nie można wykluczyć wystąpienia przez konsumentów z roszczeniami odszkodowawczymi przeciwko Grupie w przypadku powstania po ich stronie szkody wynikającej z zastosowania niedozwolonych postanowień umownych. Ponadto, uznanie postanowień stosowanych przez Grupę wzorów umów za niedozwolone może również wpłynąć negatywnie na reputację Grupy. Dodatkowo należy zaznaczyć, że dalsze stosowanie przez spółki z Grupy wzorców umów uznanych w powyższym trybie za niedozwolone może skutkować nałożeniem przez Prezesa UOKiK kary pieniężnej na spółki z Grupy. Nie można także wykluczyć, że część umów zawieranych przez spółki Grupy z konsumentami może zawierać postanowienia, które w toku ewentualnych sporów mogą zostać uznane za sprzeczne z obowiązującymi przepisami, co pociągać będzie za sobą nieważność umowy lub jej części. Postanowienia uznane za nieważne nie będą wywierać skutków prawnych. W takim przypadku również nie można wykluczyć wystąpienia przez konsumentów z roszczeniami odszkodowawczymi przeciwko Grupie w przypadku powstania po ich stronie szkody wynikającej z zastosowania postanowień umownych dotkniętych nieważnością.

#### **2.15. Ryzyko związane z umowami dotyczącymi korzystania z nieruchomości przez osoby trzecie**

W ramach prowadzonej działalności spółki z Grupy zawierają umowy dotyczące korzystania z nieruchomości spółek z Grupy przez osoby trzecie (m.in. umowy najmu nieruchomości lokalowych). W związku z powyższym nie można wykluczyć ryzyka nienależytej realizacji zobowiązań wobec spółek z Grupy przez podmioty korzystające z powyższych nieruchomości na podstawie zawartych umów. Nienależyte regulowanie zobowiązań wobec spółek z Grupy przez wspomniane podmioty będzie skutkowało koniecznością dochodzenia tych roszczeń na drodze postępowań spornych.

Z uwagi na czas trwania postępowań spornych zaspokojenie roszczeń spółek z Grupy w krótkim czasie może nie być możliwe. Nienależyta realizacja powyższych zobowiązań może wpłynąć w konsekwencji na brak możliwości realizacji prognozowanych przychodów wynikających z prowadzonej działalności związanej z udostępnieniem osobom trzecim nieruchomości lokalowych do korzystania.

Nie można wykluczyć ryzyka przedterminowego wypowiedzenia zawartych umów przez podmioty korzystające z nieruchomości spółek z Grupy. Przedterminowe wypowiedzenie przedmiotowych umów może skutkować obniżeniem możliwości realizacji prognozowanych przychodów wynikających z prowadzonej działalności związanej z udostępnieniem osobom trzecim nieruchomości lokalowych do korzystania.

#### **2.16. Ryzyko związane ze szkodami osób trzecich poniesionymi w związku z realizacją inwestycji przez spółki z Grupy**

Nie można wykluczyć ryzyka, że przeciwko spółkom z Grupy zostaną przez osoby trzecie zgłoszone roszczenia związane ze szkodami powstałymi wskutek realizacji procesu inwestycyjnego przez spółki Grupy. Wystąpienie z powyższymi roszczeniami może w konsekwencji doprowadzić do wszczęcia przez osoby trzecie postępowań spornych przeciwko spółkom z Grupy, w wyniku których spółki z Grupy zostaną zobowiązane do zaspokojenia roszczeń osób trzecich z tytułu powstałych szkód.

### **2.17. Ryzyko związane z realizacją inwestycji przez osoby trzecie na nieruchomościach położonych w otoczeniu nieruchomości spółek z Grupy**

Należy wskazać, że czynnikiem ryzyka utrudniającym prowadzenie działalności spółek z Grupy mogą być również inwestycje realizowane przez osoby trzecie na nieruchomościach położonych w otoczeniu nieruchomości spółek z Grupy. Inwestycje te mogą kolidować z zamierzeniami inwestycyjnymi spółek z Grupy, co może skutkować koniecznością udziału spółek z Grupy w postępowaniach spornych inicjowanych w celu zmiany zasad realizacji zamierzeń inwestycyjnych osób trzecich i ustalenia zasad ich realizacji w sposób niekolidujący z interesami spółek z Grupy lub ewentualnie w celu uniemożliwienia realizacji tych inwestycji przez osoby trzecie.

Powyższe okoliczności, tj. zarówno możliwość realizacji przez osoby trzecie zamierzeń inwestycyjnych kolidujących z interesami spółek z Grupy, jak i konieczność ewentualnego udziału spółek z Grupy we wspomnianych wyżej postępowaniach spornych może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

### **2.18 Ryzyko podwyższenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz ryzyko związane z koniecznością ponoszenia innych świadczeń publicznoprawnych związanych z nieruchomościami**

Część nieruchomości Grupy stanowi przedmiot użytkowania wieczystego. Użytkownik wieczysty zobowiązany jest do uiszczania pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz opłat rocznych. Opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości jest ustalana na podstawie wartości danej nieruchomości oraz stawki procentowej zależnej od przeznaczenia nieruchomości. Zgodnie z Ustawą o Gospodarce Nieruchomościami, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie, właściciele nieruchomości (tj. Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki) mogą z urzędu dokonywać aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego poprzez oszacowanie wartości nieruchomości, obliczenie opłaty w oparciu o te wartości i skierowanie do użytkownika wieczystego pisemnego wypowiedzenia wysokości opłaty. Aktualizacja może być dokonywana nie częściej niż raz na 3 lata. Nie można więc wykluczyć, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, z których korzystają Spółki z Grupy, zostaną podwyższone. W konsekwencji spółki z Grupy mogą zostać obciążone wyższymi niż dotychczasowe kosztami utrzymania nieruchomości.

Należy również zauważyć, że kwestionowanie przez spółki z Grupy zasadności aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (jak również terminu obowiązywania opłaty w zmienionej wysokości) może stanowić podstawę do wszczęcia przez spółki z Grupy postępowań spornych w tym zakresie. Źródłem postępowań spornych z podmiotami, na rzecz których powinny być uiszczane opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, może być także nienależyte wywiązywanie się przez spółki z Grupy ze zobowiązań wynikających z uiszczania opłaty za użytkowanie wieczyste.

W toku postępowań związanych z nienależytym wykonaniem zobowiązań z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste podmioty dochodzące roszczeń z tego tytułu mogą występować również o obciążenie nieruchomości spółek z Grupy hipotekami przymusowymi. Dochodzenie roszczeń z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego z nieruchomości, na których zostały ustanowione hipoteki przymusowe (na zabezpieczenie roszczeń z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste) może w konsekwencji doprowadzić do utraty przez spółki z Grupy tytułu prawnego do nieruchomości obciążonych

### **2.19. Ryzyko związane z wyeliminowaniem z obrotu uzyskanych decyzji o pozwoleniu na budowę**

Istotne ryzyko wiąże się z możliwością wyeliminowania z obrotu prawnego uzyskanych już przez spółki Grupy ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę. Nie można, bowiem wykluczyć, że decyzje o pozwoleniu na budowę zostaną wyeliminowane z obrotu prawnego wskutek wznowienia postępowań administracyjnych, w wyniku, których zostały one uzyskane np. przez podmioty, którym, wskutek nieprawidłowego określenia katalogu stron postępowania, nie został przyznany status strony postępowania. Należy również zauważyć, że decyzja o pozwoleniu na budowę może także zostać wyeliminowana z obrotu prawnego wskutek stwierdzenia jej nieważności w toku nadzwyczajnego postępowania administracyjnego z uwagi np. na wydanie pozwolenia na budowę z rażącym naruszeniem prawa.

Nie można wykluczyć również ryzyka związanego z konsekwencjami wyeliminowania z obrotu prawnego decyzji administracyjnych poprzedzających uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę w toku nadzwyczajnych postępowań administracyjnych, tj. wznowienia postępowania lub postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji.

Należy, bowiem zauważyć, że uchylenie decyzji poprzedzających uzyskanie pozwolenia na budowę w rezultacie wznowienia postępowania może w konsekwencji doprowadzić do wznowienia postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę i uchylenia decyzji o pozwoleniu na budowę.

Z kolei stwierdzenie w następstwie postępowania nadzwyczajnego nieważności decyzji poprzedzających uzyskanie pozwolenia na budowę stanowić będzie podstawę do stwierdzenia nieważności uzyskanej decyzji o pozwoleniu na budowę. Wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji o pozwoleniu na budowę w konsekwencji spowoduje brak możliwości realizacji procesu inwestycyjnego przez spółki Grupy.

Ryzyko wyeliminowania z obrotu decyzji o pozwoleniu na budowę wiąże się również z możliwością stwierdzenia nieważności uchwał organów samorządu terytorialnego (zarówno wskutek rozstrzygnięć organów nadzoru nad jednostkami samorządu terytorialnego, jak i w następstwie postępowań przed sądami administracyjnymi) dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w oparciu, o które wydane zostały decyzje o pozwoleniu na budowę.

Należy wskazać, że wyeliminowanie z obrotu prawnego decyzji o pozwoleniu na budowę spowoduje brak możliwości realizacji procesu inwestycyjnego przez spółki Grupy.

## 2.20. Ryzyko niewystarczającej ochrony ubezpieczeniowej

Polisy ubezpieczeniowe, które Grupa posiada, mogą nie zabezpieczać Grupy przed wszystkimi stratami, jakie Grupa może ponieść w związku z prowadzeniem swojej działalności. Niektóre rodzaje ubezpieczeń mogą okazać się w ogóle niedostępne bądź niedostępne na komercyjnie uzasadnionych warunkach. Wobec powyższego, ochrona ubezpieczeniowa, jaką Grupa posiada, może nie być wystarczająca dla pełnej rekompensaty poniesionych strat.

Istnieje ponadto wiele rodzajów ryzyka, ogólnie związanego z katastrofami, w szczególności powodziami, huraganami, atakami terrorystycznymi lub wojnami, których ubezpieczenie może być niemożliwe lub komercyjnie nieuzasadnione. Pozostałe czynniki, obejmujące w szczególności inflację, zmiany w prawie budowlanym oraz kwestie związane z ochroną środowiska, również mogą spowodować, że wpływy z ubezpieczenia nie będą wystarczające do naprawy lub odtworzenia nieruchomości w przypadku ich uszkodzenia bądź zniszczenia. Ponadto Grupa może ponieść znaczące straty lub szkody, za które uzyskanie pełnego lub jakiegokolwiek odszkodowania może okazać się niemożliwe. W konsekwencji Grupa może nie być objęta wystarczającą ochroną ubezpieczeniową przed wszystkimi szkodami, jakie może ponieść.

W przypadku, gdy wystąpi szkoda nieobjęta ochroną ubezpieczeniową lub szkoda przewyższająca sumę ubezpieczenia, wówczas Grupa może stracić kapitał, który został zainwestowany w dany projekt, jak również zakładany przyszły przychód z tego projektu. Ponadto Grupa może zostać zobowiązana do naprawienia szkód poniesionych w wyniku zdarzeń, które nie zostały objęte ochroną ubezpieczeniową. Grupa może również ponosić odpowiedzialność z tytułu zadłużenia lub innych zobowiązań finansowych związanych z uszkodzoną nieruchomością. Grupa nie może także zapewnić, że w przyszłości nie powstaną przewyższające limity ochrony ubezpieczeniowej istotne szkody. Wszystkie szkody, które nie zostały objęte ochroną ubezpieczeniową lub które przewyższają wartość ochrony ubezpieczeniowej, mogą wywierać istotny negatywny wpływ na działalność Grupy, jej sytuację finansową oraz wyniki działalności.

## 2.21. Ryzyko związane z nieruchomościami inwestycyjnymi posiadanymi przez Grupę

Grupa Kapitałowa posiada nieruchomości inwestycyjne, których wartość na dzień 31.03.2014 wynosiła 435,2 mln zł, obejmujące przede wszystkim grunty przeznaczone pod przyszłe projekty inwestycyjne. Większość posiadanych nieruchomości inwestycyjnych dedykowanych jest dla przyszłych projektów deweloperskich. Pozostałe przewidziane są pod projekty komercyjne, komercyjno-mieszkaniowe lub do dalszej odsprzedaży. Zgodnie z przyjętą strategią docelowe przeznaczenie nieruchomości uzależnione jest od możliwości uzyskania oczekiwanej stopy zwrotu i szybkości zwrotu zainwestowanej gotówki. Zakup części nieruchomości był bezpośrednio lub pośrednio finansowany środkami o charakterze dłużnym, których obsługa wiąże się z ponoszeniem kosztów finansowych. Z tego też względu Grupa Kapitałowa dąży do tego aby czas utrzymywania nieruchomości inwestycyjnych w jej portfelu, jeżeli nie wiąże się z przyrostem ich wartości, był jak najkrótszy i wynikał jedynie z przyjętego harmonogramu realizowanych projektów. Istnieje ryzyko, że część posiadanych nieruchomości inwestycyjnych nie przyniesie spodziewanego przyrostu wartości bądź okaże się mało atrakcyjna z punktu widzenia planowanych projektów mieszkaniowych i komercyjnych. Wiązać się to może z koniecznością ponoszenia dodatkowych kosztów lub zmniejszenia spodziewanych przychodów związanych z:

- utrzymaniem takiej nieruchomości, w tym ponoszeniem kosztów finansowych związanych z finansowaniem zakupu takiej nieruchomości i kosztów budowy,
- pogorszeniem rentowności realizowanych projektów komercyjnych i mieszkaniowych, odzwierciedlonym w obniżonych stawkach czynszu lub cenie mieszkań,
- okresowym zamrożeniem środków finansowych, które nie mogą być wykorzystane do realizacji innych projektów,
- potencjalną odsprzedażą nieruchomości poniżej jej wartości księgowej.

Wspomniane powyżej ewentualne dodatkowe koszty i utracone potencjalne przychody mogą przyczynić się do pogorszenia wyników finansowych. Ponadto zamrożenie środków finansowych może spowodować konieczność utrzymywania wysokiego zadłużenia w Grupie Kapitałowej, co ograniczy zdolności rozwojowe i wpłynie na ograniczenie realizacji nowych projektów inwestycyjnych, w tym przede wszystkim projektów deweloperskich.

## 2.22. Ryzyko związane z przyjętą strategią rozwoju

Realizowana aktualnie strategia rozwoju Grupy Kapitałowej zakłada przede wszystkim koncentrację na działalności deweloperskiej, utrzymanie działalności hotelarskiej w strukturze oraz ograniczenie nowych projektów komercyjnych. Tendencje rynkowe mogą sprawić, iż przyjęta strategia rozwoju okaże się nieoptymalna a nawet błędna z punktu widzenia potencjału Grupy do generowania wyników finansowych. Może to skutkować niższym od oczekiwanych przez Grupę poziomem osiągniętych nadwyżek gotówkowych i gorszymi wynikami finansowymi.

### **2.23. Ryzyko związane z brakiem środków własnych na uruchomienie planowanej liczby projektów deweloperskich**

Obecna praktyka rynkowa w zakresie finansowania projektów deweloperskich ze strony banków wymaga angażowania przez dewelopera środków własnych na poziomie od 20% do 30% przewidywanych kosztów inwestycji. Strategia Grupy Kapitałowej w zakresie rozwoju działalności deweloperskiej w latach 2014-2016 przewiduje uruchomienie 27 nowych projektów, wymagających zaangażowania odpowiedniej wysokości środków własnych. Do Dnia Zatwierdzenia Prospektu Grupa w części projektów zaangażowała odpowiedni wkład własny w postaci zakupu terenu, opracowania projektu oraz prac przygotowawczych. W przypadku niektórych inwestycji deweloperskich część środków na uzupełnienie wkładu własnego Grupa zamierza pozyskać z emisji Akcji Serii C oraz w przypadku innych projektów uzupełnienie wkładu własnego planowane jest ze środków własnych w postaci wygenerowanej nadwyżki finansowej lub środków pozyskanych ze sprzedaży aktywów niepracujących. W przypadku braku generowania stabilnej nadwyżki finansowej bądź braku możliwości zbycia części aktywów istnieje ryzyko, iż niemożliwe okaże się uruchomienie wszystkich planowanych projektów deweloperskich. W takiej sytuacji liczba rozpoczynanych projektów będzie niższa od zakładanej, co spowoduje niższe od oczekiwanych wpływy środków pieniężnych i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

### **2.24. Ryzyko związane z realizacją projektu hotelu „Stara Dana” w Szczecinie**

Aktualnie jedynym realizowanym przez Grupę Kapitałową projektem hotelowym jest budowa hotelu „Stara Dana” w Szczecinie. Planowane koszty realizacji tego projektu szacowane są na 24,7 mln zł. Pomimo dysponowania pozytywną analizą opłacalności tego projektu istnieje ryzyko wystąpienia istotnych czynników, które mogą wpłynąć na wzrost kosztów jego realizacji. W szczególności może to wynikać z faktu, iż projekt ten posiada preferencyjne finansowanie ze środków Funduszu Rewitalizacji Obszarów Miejskich BZ WBK Jessica. Ewentualne niewypełnienie wymagań strony finansującej w zakresie terminów, zakresów prac, przedstawienia wymaganej dokumentacji, może spowodować powstanie dodatkowych kosztów, a projekt może okazać się mniej opłacalny finansowo, co wydłuży okres zwrotu zainwestowanych środków. Może to przełożyć się też na ujemny wynik finansowy tego hotelu w pierwszym okresie jego funkcjonowania i wpłynąć na pogorszenie wyniku w segmencie hotelarskim Grupy Kapitałowej.

### **2.25. Ryzyko związane z poziomem zadłużenia Grupy Kapitałowej**

Zadłużenie odsetkowe Grupy Kapitałowej z tytułu kredytów, pożyczek, weksli, obligacji oraz umów leasingu finansowego na dzień 31.03.2014 wynosiło 649,3 mln zł, w tym 175,8 mln zł do spłaty w ciągu 12 miesięcy. Największa część zadłużenia (326,2 mln zł) przypada do spłaty w okresie od 1 do 2 lat. Strategią Grupy Kapitałowej w zakresie obsługi zadłużenia jest jego terminowa spłata. Grupa zakłada, że źródłem spłaty będą przede wszystkim środki wygenerowane z działalności operacyjnej, której skalę zamierza istotnie zwiększyć dzięki uruchomieniu nowych projektów deweloperskich. Zgodnie z przyjętymi założeniami w latach 2014-2016 Grupa Kapitałowa zamierza uruchomić 27 projektów mieszkaniowych, które zwiększą ofertę o około 5.800 mieszkań i realizować w latach 2015-2016 docelową sprzedaż na poziomie około 2 tys. mieszkań rocznie. Ponadto część wpływów z planowanej emisji Akcji Serii C Grupa zamierza wykorzystać na konwersję zobowiązań z tytułu obligacji JWCX0116. Istnieje jednak ryzyko, iż Grupa Kapitałowa nie będzie w stanie wygenerować odpowiednich środków finansowych umożliwiających jednoczesną spłatę wszystkich zobowiązań w przewidzianym terminie oraz realizację kolejnych projektów inwestycyjnych. Taka sytuacja może spowodować między innymi:

- ponoszenie dodatkowych kosztów finansowych związanych utrzymaniem niespłaconego w terminie zadłużenia,
- konieczność refinansowania niespłaconej części zadłużenia, w tym konieczność rolowania zobowiązań z tytułu wyemitowanych przez Spółkę obligacji,
- ograniczenie możliwości finansowania nowych projektów inwestycyjnych, w tym w szczególności projektów deweloperskich ze środków własnych,
- ograniczenie możliwości pozyskania nowych środków dłużnych w celu finansowania przyszłych projektów deweloperskich,
- konieczność wymuszonej sprzedaży wybranych aktywów po cenach niższych od rynkowych.

Wskazane powyżej zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ zarówno na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej jak również powodować problemy z zapewnieniem płynności na poziomie umożliwiającym zachowanie dotychczasowej skali działalności.

### **2.26. Ryzyko naruszenia zobowiązań umownych wynikających z umów finansowych przez spółki z Grupy**

Umowy finansowe zawierane w ramach działalności Grupy nakładają na spółki z Grupy zobowiązania m.in. do utrzymywania określonych wskaźników finansowych na ustalonych poziomach. Niedotrzymanie tych zobowiązań może skutkować naruszeniem postanowień umowy i obowiązkiem wcześniejszej spłaty kredytu, co może wiązać się z koniecznością zbycia nieruchomości Grupy. Ponadto podmiot finansujący może być także uprawniony do zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia kredytu, w tym sprzedaży takich Nieruchomości lub zlecenia ich sprzedaży. Spółki z Grupy

mogą w takim przypadku również zostać zobowiązane do niewypłacania dywidendy. Powyższe czynniki mogą mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Ponadto spółki z Grupy mogą być również stroną postępowań prawnych w związku z formalnym naruszeniem innych warunków umów kredytowych oraz potencjalnym naruszeniem warunków innych umów lub warunków emisji obligacji.

### **2.27. Ryzyko związane z hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach Grupy**

Nieruchomości stanowiące własność lub będące przedmiotem użytkowania wieczystego spółek z Grupy są obciążone hipotekami z tytułu zobowiązań finansowych zaciągniętych przez Grupę Kapitałową. W związku z powyższym wierzyciele hipoteczni, w przypadku gdy zobowiązania wynikające z zawartych umów, z których wierzytelności zostały zabezpieczone poprzez ustanowienie hipotek, nie zostaną w określonym terminie spełnione, będą mogli dochodzić zaspokojenia swoich roszczeń z nieruchomości Grupy na drodze postępowania egzekucyjnego. Istnieje więc ryzyko utraty tytułu prawnego do nieruchomości Grupy w następstwie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości wszczętego przez wierzycieli w celu zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonych hipotekami.

Utrata tytułu prawnego do nieruchomości uniemożliwi realizację przez spółki Grupy przedsięwzięć deweloperskich na ich obszarze.

### **2.28. Ryzyko związane z zawieraniem transakcji z podmiotami powiązаныmi**

W toku prowadzonej działalności Spółka, inne podmioty z Grupy oraz inne podmioty powiązane Spółki dokonują pomiędzy sobą transakcji gospodarczych, które umożliwiają efektywne prowadzenie ich działalności gospodarczej i obejmują, między innymi, wzajemne świadczenie usług, sprzedaż towarów, aktywów, finansowanie (poprzez pożyczki) oraz inne transakcje, w tym mające na celu optymalizację podatkową ich działalności. Z uwagi na szczególne przepisy podatkowe, dotyczące niezbędnych warunków transakcji, zawieranych przez podmioty powiązane, w tym w szczególności w odniesieniu do stosowanych w tych transakcjach cen („ceny transferowe”) oraz innych istotnych warunków, jak również wymogów dokumentacyjnych, odnoszących się do takich transakcji, a także z uwagi na rosnącą świadomość organów podatkowych w zakresie problematyki cen transferowych i warunków transakcji pomiędzy podmiotami powiązаныmi, nie można wykluczyć, iż Spółka może być w przyszłości przedmiotem kontroli lub czynności sprawdzających podejmowanych przez organy podatkowe w powyższym zakresie. Ponadto na gruncie dotychczasowej praktyki podatkowej, działania podatków o charakterze wykraczającym poza standardowe operacje, cechujące dany rodzaj działalności, w wyniku których mogli oni zmniejszyć swoje zobowiązania podatkowe, również narażone są na zarzut unikania opodatkowania. Także w sferze legislacyjnej pojawiają się tendencje do wdrażania regulacji mających na celu umożliwienie organom podatkowym skuteczne stawianie takich zarzutów w zakresie takich działań. Z drugiej strony występuje także przeciwna tendencja w sferze regulacyjnej oraz praktyki sądowej. Stąd też dotychczasowa praktyka jest niejednorodna i charakteryzuje się zarówno występowaniem spraw, w których organy podatkowe negocjowały różnorodne transakcje pomiędzy podmiotami powiązаныmi (w szczególności o charakterze „planowania podatkowego”), jak i spraw, w których podatnicy skutecznie byli w stanie obronić się przed tego typu zarzutami.

Co do zasady, ceny lub wysokość wynagrodzenia ustalane w każdej transakcji pomiędzy podmiotami powiązаныmi Spółki a Spółką powinny odzwierciedlać wartość rynkową danego przedmiotu transakcji. W przypadku różnic pomiędzy wartością rynkową a ustaloną w danej czynności wartością transakcyjną istnieje ryzyko podjęcia przez organy podatkowe działań zmierzających do ustalenia ceny lub wartości, właściwej w ocenie organu. Pomimo iż dotychczas taki przypadek nie wystąpił w praktyce, ewentualne zakwestionowanie przez organy podatkowe warunków transakcji realizowanych z udziałem podmiotów powiązanych, w tym w szczególności ich warunków cenowych, terminów płatności, celowości lub innych istotnych warunków takich transakcji (z punktu widzenia poziomu realizowanych przychodów, które mogą w szczególności zostać uznane za niedoszacowane w konkretnej transakcji, lub wysokości i celowości ponoszonych kosztów, które mogą spotkać się z zarzutem ich zawyżenia), włączając w to także transakcje związane z realizacją praw z akcji Spółki, innych uprawnień korporacyjnych lub sprzedaży aktywów, jest możliwe w przypadku, gdyby Spółka lub podmioty powiązane Spółki nie były w stanie udokumentować zasadności i sposobu kalkulacji cen przyjętych w danej transakcji, lub sposobu wyceny przedmiotu transakcji, wysokości ponoszonych wydatków, faktu realizacji poszczególnych świadczeń i ich zakresu, lub przedstawić stosownej dokumentacji cen transakcyjnych w zakresie wymaganym przepisami prawa podatkowego (w szczególności art. 9a Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych). W konsekwencji może to narazić Spółkę lub podmioty powiązane Spółki na szacowanie poziomu deklarowanych przychodów i kosztów podatkowych przez organy podatkowe, co w przypadku podwyższenia przez organ poziomu deklarowanych przychodów lub zakwestionowania określonych kosztów może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Grupy oraz samej Spółki. Może mieć to również wpływ na inne rozliczenia podatkowe (np. podatek od czynności cywilnoprawnych lub podatek od towarów i usług).

### **2.29. Ryzyko związane z utratą kluczowych pracowników**

Grupa Kapitałowa prowadzi swoją działalność w oparciu o wiedzę i doświadczenie wysoko wykwalifikowanej kadry menedżerskiej. Do kluczowych pracowników w szczególności należą członkowie Zarządu oraz kierownicy działów zajmujących się pozyskiwaniem nieruchomości, kosztorysowaniem, organizacją finansowania, nadzorem nad wykonawstwem oraz sprzedażą. Grupa nabyła cenną kompetencję utrzymywania zatrudnienia tych samych pracowników przez wiele lat. Nie można jednak wykluczyć ryzyka odejścia pracowników o kluczowym znaczeniu, co z punktu widzenia Grupy Kapitałowej negatywnie mogłoby odbić się na realizacji projektów deweloperskich. Mogłoby to



doprowadzić do utraty reputacji i trudności w sprzedaży mieszkań w odniesieniu do przyszłych projektów deweloperskich. Tym samym wystąpienie tego ryzyka mogłoby wpłynąć na pogorszenie wyników finansowych Grupy Kapitałowej.

### **2.30. Ryzyko związane z brakiem Rady Nadzorczej w okresie od 25 czerwca 2013 r. do 15 maja 2014 r.**

Kadencja Rady Nadzorczej zgodnie z § 16 ust. 8 Statutu Spółki jest wspólna i trwa trzy lata. Zgodnie z treścią art. 386 § 2 w zw. z art. 369 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych mandat członka rady nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej. Regulamin Rady Nadzorczej w pkt 4. c przewiduje, że mandaty członków Rady wygasają z dniem odbycia Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za drugi pełny rok obrachunkowy sprawowania funkcji członka Rady. Poprzednia kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się w dniu 18 maja 2010 r. i upłynęła w dniu 18 maja 2013 r. W 2013 roku nie nastąpiło powołanie Rady Nadzorczej na kolejną kadencję. Mandat członków Rady Nadzorczej wygaś z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego za 2012 r. (ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji). Rada Nadzorcza obecnej kadencji została powołana w dniu 15 maja 2014 r. Należy, zatem stwierdzić, że w Spółce w okresie od 25 czerwca 2013 r. do 15 maja 2014 r. nie funkcjonuje skutecznie powołana Rada Nadzorcza. Czynności podjęte w tym okresie dla których niezbędne jest uzyskanie asygnaty Rady Nadzorczej wymagają potwierdzenia przez nowo powołaną Radę Nadzorczą. Podjęcie stosownych uchwał w tym przedmiocie planowane jest na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółki.

### **2.31. Ryzyko związane z interpretacją sprawozdań finansowych**

Dominacja w strukturze działalności segmentu deweloperskiego w istotny sposób wpływa na prezentację oraz ocenę wyników finansowych Grupy Kapitałowej. Główne elementy, które powinny być brane przez inwestorów pod uwagę przy ocenie i analizie sprawozdań finansowych oraz sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej powinny uwzględniać przede wszystkim istotne (średnio około 2 letnie) przesunięcie pomiędzy aktualnie realizowanymi projektami deweloperskimi, a prezentowanymi wynikami finansowymi, wynikającymi z realizacji tych projektów. W przypadku nie uwzględnienia powyższych uwarunkowań bądź ich niewłaściwej interpretacji inwestorzy mogą dokonać nieprawidłowej oceny rzeczywistej sytuacji Grupy Kapitałowej, co może wpłynąć na ich decyzje inwestycyjne w sposób odmienny do sytuacji gdyby poprawnie uwzględnili wskazane powyżej czynniki.

### **2.32. Ryzyko nieosiągnięcia zakładanych wpływów z emisji Akcji Serii C**

Spółka nie może zagwarantować, że wszystkie Akcje Oferowane zostaną objęte przez akcjonariuszy. W konsekwencji Spółka może pozyskać z Oferty wpływy mniejsze niż te, jakich Zarząd mógłby oczekiwać w przypadku objęcia maksymalnej liczby Akcji Oferowanych, co może wywrzeć znaczący wpływ na realizację założonych celów strategicznych. W szczególności niższe od zakładanych wpływy z emisji Akcji Serii C mogą skutkować brakiem potencjału do realizacji projektów deweloperskich w zakładanej skali oraz ograniczoną możliwością redukcji zadłużenia finansowego

### **2.33. Ryzyko zmiany sposobu wykorzystania wpływów z emisji Akcji Serii C**

Głównym celem emisji Akcji Serii C jest pozyskanie środków na sfinansowanie bądź refinansowanie wkładów własnych w części realizowanych oraz planowanych projektów deweloperskich. Istnieje jednak kilka czynników niezależnych od Grupy, które mogą mieć wpływ na realizację tych celów, w tym: sytuacja ekonomiczna sektora nieruchomości, ogólna sytuacja w gospodarce, decyzje administracyjne związane z realizowanymi projektami deweloperskimi, inne czynniki mogące mieć wpływ na zasadność ekonomiczną planowanych inwestycji. Nie ma pewności, że powyższe czynniki nie wpłyną na realizację niektórych lub wszystkich założeń w kwestii wykorzystania wpływów z emisji. Możliwe jest też, że taki sposób wykorzystania wpływów nie zostanie ograniczony lub zmodyfikowany. Może to skutkować niekorzystnym wpływem na działalność Grupy Kapitałowej, jej sytuację finansową i wyniki działalności.

### **2.34. Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu**

Według stanu na Dzień Prospektu pan Józef Wojciechowski posiada, bezpośrednio i pośrednio poprzez spółkę EHT S.A. z siedzibą Luksemburgu, akcje stanowiące 64,26% kapitału zakładowego oraz uprawniające do 64,26% głosów na Walnym Zgromadzeniu. Po przeprowadzeniu publicznej subskrypcji Akcji Serii C, w przypadku gdy pan Józef Wojciechowski wykona przysługujące mu prawo poboru, nadal będzie on nadal posiadać akcje dające prawo do 64,26% liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu J.W. Construction Holding S.A., co pozwoli panu Józefowi Wojciechowskiemu w dalszym ciągu na wywieranie dominującego wpływu na decyzje Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy. Z tego względu istnieje ryzyko, iż nabywcy papierów wartościowych będących przedmiotem publicznej oferty subskrypcji Akcji Serii C nie będą posiadali decydującego wpływu na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej.

### **2.35. Ryzyko braku komitetu audytu oraz powierzenia funkcji komitetu audytu Radzie Nadzorczej**

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. 2009 r., Nr 77, Poz. 649) i brzmieniem art. 86 ust 4 ustawy, w strukturze Emitenta powinien działać komitet audytu, w skład którego wchodzi co najmniej 3 członków, powołanych spośród członków rady nadzorczej. Przynajmniej jeden członek komitetu audytu powinien spełniać określone w ww. ustawie warunki niezależności oraz posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej. Wobec pięcioosobowego składu Rady Nadzorczej poprzedniej kadencji cała Rada Nadzorcza realizowała zadania komitetu audytu pomimo braku formalnego ich powierzenia. W okresie od 25 czerwca 2013 r. do 15 maja 2014 r., tj. gdy nie nastąpiło skuteczne powołanie Rady Nadzorczej na kolejną kadencję zadania komitetu audytu nie były formalnie realizowane.

Wobec faktu, iż w dniu 15 maja 2014 r. skład Rady Nadzorczej Spółki uległ rozszerzeniu do sześciu osób, podjęta została decyzja, że na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej wyłoni ona ze swojego składu komitet audytu i komitet do spraw wynagrodzeń. Członkiem Rady Nadzorczej spełniającym kryteria, o których mowa w art. 86 ust. 4 Ustawy o biegłych rewidentach jest Jacek Murawski – absolwent Szkoły Głównej Handlowej na kierunku Finanse, przetwarzanie danych i rachunkowość (w 1990 r.).

Zamiarem Emitenta jest dostosowanie składu Rady Nadzorczej do obowiązujących przepisów prawa, jednakże w przypadku zaniechania tej czynności, zwraca się uwagę na ryzyko kwestionowania prawidłowości funkcjonowania Rady Nadzorczej w zakresie wykonywania zadań komitetu audytu w przedsiębiorstwie Emitenta.

## **3. Czynniki ryzyka związane z rynkiem kapitałowym**

### **3.1. Ryzyko związane z niedojściem emisji Akcji Oferowanych do skutku**

Emisja Akcji Oferowanych nie dojdzie do skutku w przypadku: (i) podjęcia przez Zarząd decyzji o wycofaniu Oferty, (ii) nieobjęcia zapisem i nieopłacenia należycie przynajmniej trzech Akcji Oferowanych na dzień zamknięcia subskrypcji w terminach określonych w Prospekcie, (iii) niezgłoszenia przez Zarząd do sądu rejestrowego wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Oferowanych w terminie 12 miesięcy od daty Prospektu lub w terminie jednego miesiąca od daty przydziału Akcji Oferowanych, lub (iv) wydanie prawomocnego postanowienia sądu rejestrowego odmawiającego zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Akcji Oferowanych. Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego, w związku z emisją Akcji Oferowanych, uzależniona jest również od złożenia przez Zarząd oświadczenia w formie aktu notarialnego określającego ostateczną sumę, o jaką ma zostać podwyższony kapitał zakładowy oraz wysokość objętego kapitału zakładowego na podstawie liczby objętych ważnymi zapisami Akcji Oferowanych. Wskazane oświadczenie, złożone zgodnie z art. 310 Kodeksu Spółek Handlowych w związku z art. 431 § 7 Kodeksu Spółek Handlowych, powinno zostać załączone do wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego. Niezłożenie przez Zarząd takiego oświadczenia uniemożliwiłoby rejestrację podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Oferowanych i tym samym spowodowałoby niedojście emisji Akcji Oferowanych do skutku. We wskazanych wyżej przypadkach ośrodki finansowe wpłacone przez inwestorów mogą zostać na pewien czas zamrożone, a inwestorzy mogą ponieść straty, ponieważ wpłaty na Akcje Oferowane zostaną zwrócone subskrybentom bez żadnych odsetek, odszkodowań lub zwrotu wydatków, w tym m.in. kosztów, które subskrybent poniósł w związku z subskrybowaniem Akcji Oferowanych lub ceny nabycia Jednostkowych Praw Poboru na rynku wtórnym.

### **3.2. Ryzyko związane z wycofaniem lub zawieszeniem Oferty**

Po przekazaniu Prospektu do publicznej wiadomości Zarząd, zgodnie z uchwałą Emisyjną, jest upoważniony do wycofania Oferty, dokonania zmiany harmonogramu Oferty, jak również zawieszenia Oferty do dnia rozpoczęcia zapisów bez podawania przyczyny. Wycofanie Oferty lub zawieszenie Oferty po rozpoczęciu przyjmowania zapisów może mieć miejsce jedynie z ważnych powodów, w szczególności w sytuacji uznania wyników zapisów za niesatysfakcjonujące lub godzące w interes Spółki.

Na Dzień Prospektu Zarząd Emitenta nie planuje skorzystać z danego mu przez walne Zgromadzenie Spółki upoważnienia.

Dokonując zawieszenia Oferty, Zarząd nie ma obowiązku jednoczesnego podania nowych terminów jej przeprowadzenia.

Jednakże podjęcie decyzji o wznowieniu Oferty nastąpi w takim terminie, aby przeprowadzenie Oferty było dalej prawnie dopuszczalne, w szczególności uwzględniając ograniczenia wynikające z art. 431 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych.

W przypadku wycofania Oferty, stosowna decyzja Zarządu Spółki zostanie podana do wiadomości publicznej w formie ogłoszenia, o którym mowa w art. 49 ust. 1b) pkt 2 Ustawy o Ofercie Publicznej, w sposób w jaki został udostępniony Prospekt. Jeżeli natomiast Emitent podejmie decyzję o zawieszeniu Oferty, informacja o zawieszeniu Oferty zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w trybie aneksu do Prospektu, zgodnie z art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej.

W przypadku zawieszenia przeprowadzenia Oferty przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów informacja o zawieszeniu oferty będzie przekazana komunikatem aktualizującym, zgodnie z art. 52 ustawy o ofercie.

W przypadku, gdy zawieszenie przeprowadzenia Oferty będzie miało miejsce po rozpoczęciu przyjmowania zapisów, wszystkie złożone zapisy pozostaną wiążące, a osobom, które złożyły zapisy, będzie przysługiwało prawo uchylecia się od skutków złożonego oświadczenia woli w terminie 2 Dni Roboczych od dnia udostępnienia aneksu do niniejszego Prospektu w trybie art. 51a Ustawy o Ofercie. Jeżeli wycofanie Oferty nastąpi po rozpoczęciu przyjmowania zapisów, wszystkie złożone zapisy zostaną unieważnione.

Wpłaty dokonywane na Akcje Oferowane nie podlegają oprocentowaniu, a dokonujący wpłaty w przypadku wycofania lub zawieszenia przez Spółkę Oferty nie jest uprawniony do jakiegokolwiek odszkodowania lub zwrotu wydatków, w tym kosztów poniesionych w związku z subskrybowaniem Akcji Oferowanych lub ceny nabycia Jednostkowych Praw Poboru na rynku wtórnym. Zwrot wpłat dokonanych na Akcje Oferowane objęte zapisami, co do których uchylono się od skutków złożonego w związku z zawieszeniem Oferty oświadczenia woli, nastąpi zgodnie z dyspozycją wskazaną przez subskrybenta w formularzu zapisu, w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków złożonego oświadczenia woli. Zwrot wpłat dokonanych na Akcje Oferowane w przypadku wycofania przez Spółkę Oferty po rozpoczęciu przyjmowania zapisów nastąpi zgodnie z dyspozycją wskazaną przez subskrybenta w formularzu zapisu w terminie 14 dni od dnia opublikowania raportu bieżącego o wycofaniu Oferty w trybie art. 56 ust. 1 Ustawy o Ofercie.

### **3.3. Ryzyko związane z powództwem o uchylenie lub stwierdzenie nieważności uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego**

Stosownie do przepisów z art. 422 Kodeksu Spółek Handlowych uchwała walnego zgromadzenia sprzeczna ze statutem bądź dobrymi obyczajami i godząca w interes spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie akcjonariusza może zostać zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko spółce powództwa o uchylenie uchwały. Ponadto, przepis z art. 425 Kodeksu Spółek Handlowych stanowi, że uchwała walnego zgromadzenia sprzeczna z ustawą może zostać zaskarżona w drodze wytoczenia przeciwko spółce powództwa o stwierdzenie nieważności takiej uchwały. Spółka podjęła wszelkie wymagane prawem czynności w celu zapewnienia zgodności Uchwały o Podwyższeniu Kapitału Zakładowego z przepisami prawa, Statutem, dobrymi obyczajami i interesem Spółki. Według najlepszej wiedzy Spółki, na Datę Prospektu nie zostało wytoczone jakiegokolwiek powództwo w odniesieniu do Uchwały o Podwyższeniu Kapitału Zakładowego, jednakże Spółka nie może zapewnić, że nie zostały lub nie zostaną one wytoczone.

### **3.4. Ryzyko związane ze skutkami ewentualnego naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia art. 16, 17 i 18 Ustawy o Ofercie w związku z Ofertą**

Stosownie do art. 16 Ustawy o Ofercie, w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą, dokonywanymi na podstawie tej oferty, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez emitenta, sprzedającego lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie, subskrypcji lub sprzedaży w imieniu lub na zlecenie emitenta lub sprzedającego albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może:

- nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo przerwanie jej przebiegu na okres nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych;
- zakazać rozpoczęcia oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży albo dalszego jej prowadzenia; lub
- opublikować, na koszt emitenta lub sprzedającego, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną, subskrypcją lub sprzedażą.

Zgodnie z art. 17 Ustawy o Ofercie, w przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez emitenta lub podmioty występujące w imieniu lub na zlecenie emitenta albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może:

- nakazać wstrzymanie ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym na okres nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych;
- zakazać ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym; lub
- opublikować, na koszt emitenta, informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ubieganiem się o dopuszczenie lub wprowadzenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym.

KNF, zgodnie z przepisami art. 18 Ustawy o Ofercie, może zastosować wskazane powyżej ośrodki, także w przypadku gdy:

- oferta publiczna, subskrypcja lub sprzedaż papierów wartościowych, dokonywane na podstawie tej oferty, lub ich dopuszczenie lub wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym w znaczący sposób naruszałoby interesy inwestorów;
- istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego emitenta;
- działalność emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych emitenta lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub do upadłości emitenta; lub

## II. Czynniki ryzyka

- status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa, i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obciążone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

Stosownie do przepisów art. 20 ust. 1 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku, gdy wymaga tego bezpieczeństwo obrotu na rynku regulowanym lub jest zagrożony interes inwestorów, spółka prowadząca rynek regulowany, na żądanie KNF, wstrzymuje dopuszczenie do obrotu na tym rynku lub rozpoczęcie notowań wskazanych przez KNF papierów wartościowych lub innych instrumentów finansowych na okres nie dłuższy niż dziesięć dni.

### **3.5. Ryzyko rozwodnienia udziału dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w kapitale zakładowym Spółki i ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu oraz ryzyko poniesienia straty**

W przypadku, gdy dotychczasowi akcjonariusze Spółki nie obejmą Akcji Oferowanych w wykonaniu Prawa Poboru w ramach Oferty lub nie sprzedadzą niewykorzystanych Jednostkowych Praw Poboru, takie Jednostkowe Prawo Poboru wygaśnie, a proporcjonalny udział akcjonariuszy w kapitale zakładowym Spółki oraz w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu ulegnie zmniejszeniu. W przypadku, gdy dotychczasowy akcjonariusz Spółki, któremu przysługuje Prawo Poboru, podejmie decyzję o sprzedaży Jednostkowego Prawa Poboru, cena, uzyskana z tego tytułu, może okazać się niewystarczająca, aby zrekompensować jego rozwodnienie w kapitale zakładowym Spółki i ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu, które może powstać w wyniku przeprowadzenia Oferty.

Niewykorzystane w okresie subskrypcji Akcji Oferowanych Jednostkowe Prawa Poboru wygasają bez żadnego wynagrodzenia, a ich posiadacz nie jest uprawniony do otrzymania jakiegokolwiek odszkodowania lub zwrotu wydatków, w tym w szczególności ceny nabycia Jednostkowych Praw Poboru na rynku wtórnym.

### **3.6. Ryzyko związane z ograniczeniami dotyczącymi wykonania Prawa Poboru przez osoby z siedzibą poza terytorium Polski**

Oferta jest skierowana do osób uprawnionych do składania zapisów na Akcje Oferowane w wykonaniu Jednostkowego Prawa Poboru oraz do złożenia Zapisu Dodatkowego. Osoby uprawnione do zapisania się na Akcje Oferowane w wykonaniu Prawa Poboru oraz do złożenia Zapisu Dodatkowego, z siedzibą lub mające miejsce zamieszkania poza Polską, mogą nie mieć lub mogą mieć jedynie ograniczoną możliwość złożenia zapisów na Akcje Oferowane w związku z obowiązującymi je przepisami kraju ich siedziby. Spółka nie zamierza rejestrować Jednostkowych Praw Poboru ani Akcji Oferowanych poza Polską i nie może zapewnić, że w przyszłości dokona takiej rejestracji w odniesieniu do jakiegokolwiek oferty papierów wartościowych Spółki. Posiadacze Jednostkowych Praw Poboru, którzy nie mogą zgodnie z przepisami kraju swojej siedziby wykonać Prawa Poboru, muszą brać pod uwagę, że może dojść do rozwodnienia ich udziału w kapitale zakładowym Spółki.

### **3.7. Ryzyko opóźnienia lub niewprowadzenia do obrotu giełdowego Jednostkowych Praw Poboru, PDA lub Akcji Oferowanych**

Wprowadzenie do obrotu giełdowego Jednostkowych Praw Poboru będzie mogło nastąpić po spełnieniu warunków określonych § 12 Regulaminu GPW, zgodnie z którym wymagane jest wcześniejsze zatwierdzenie Prospektu przez KNF oraz zarejestrowanie Jednostkowych Praw Poboru w KDPW.

Jednocześnie, zgodnie z § 18 Oddziału 4 Rozdziału 2 Szczegółowych Zasad Obrotu Giełdowego w Systemie UTP, Jednostkowe Prawa Poboru są notowane na GPW, począwszy od drugiego dnia sesyjnego po dniu podania przez Spółkę do publicznej wiadomości Ceny Emisyjnej akcji nowej emisji, jednakże nie wcześniej niż od drugiego dnia sesyjnego po dniu ziszczenia się warunków określonych w Regulaminie GPW, o których mowa powyżej.

Biorąc powyższe pod uwagę, Zarząd Spółki dołoży wszelkich starań, aby rozpoczęcie notowania Jednostkowych Praw Poboru nastąpiło w następnym Dniu Roboczym po Dniu Prawa Poboru. Opóźnienie wprowadzenia Jednostkowych Praw Poboru do obrotu na GPW może spowodować niemożność podjęcia przez inwestorów decyzji inwestycyjnych związanych z Ofertą.

Dopuszczenie do obrotu giełdowego PDA wymaga uchwały Zarządu GPW oraz rejestracji PDA w KDPW.

Zgodnie z Regulaminem GPW, Akcje Oferowane zostaną dopuszczone do obrotu giełdowego w przypadku złożenia wniosku o ich wprowadzenie do obrotu giełdowego, pod warunkiem że:

- został sporządzony odpowiedni dokument informacyjny, zatwierdzony przez właściwy organ nadzoru albo został sporządzony odpowiedni dokument informacyjny, którego równoważność w rozumieniu przepisów Ustawy o Ofercie została stwierdzona przez właściwy organ nadzoru, chyba że sporządzenie, zatwierdzenie lub stwierdzenie równoważności dokumentu informacyjnego nie jest wymagane;
- ich zbywalność jest nieograniczona;
- zostały wyemitowane zgodnie z zasadami publicznego charakteru obrotu giełdowego, o których mowa w § 35 Regulaminu GPW.

Ponadto Akcje Oferowane muszą spełniać warunki dopuszczenia określone w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 12 maja 2010 roku w sprawie szczegółowych warunków, jakie musi spełniać rynek oficjalnych notowań giełdowych oraz

emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na tym rynku (Dz.U. Nr 84, poz. 547). W przypadku stwierdzenia, że Akcje Oferowane nie spełniają ww. warunków, Zarząd GPW podejmuje uchwałę o odmowie dopuszczenia ich do obrotu giełdowego.

Spółka nie może zapewnić, że wskazane powyżej warunki zostaną spełnione oraz że Jednostkowe Prawa Poboru, PDA i Akcje Oferowane zostaną dopuszczone i wprowadzone do obrotu na rynku podstawowym GPW, bądź, że zostaną dopuszczone i wprowadzone do obrotu w zakładanym przez Spółkę terminie.

### **3.8. Ryzyko związane z Prawami do Akcji**

Ryzyko związane z PDA wynika zarówno z możliwości niedopuszczenia PDA do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, jak również samego charakteru obrotu PDA.

Spółka, w oparciu o dotychczasową praktykę, zakłada, że rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego w związku z emisją Akcji Oferowanych przez sąd rejestrowy nastąpi nie później niż w terminie tygodnia od złożenia stosownego wniosku w tym przedmiocie. W przypadku, gdy Spółka poweźmie wiadomość o rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez sąd rejestrowy, wówczas PDA nie zostaną wprowadzone do obrotu giełdowego. Dopuszczenie PDA do obrotu giełdowego wymaga szczegółowych ustaleń pomiędzy Spółką, KDPW i GPW. Zatem odmowa wprowadzenia PDA do obrotu giełdowego może oznaczać dla inwestorów brak możliwości zbywania przydzielonych papierów wartościowych wcześniej niż w dniu pierwszego notowania Akcji Oferowanych na GPW. Charakter obrotu PDA rodzi ryzyko, iż w sytuacji niedojścia do skutku emisji Akcji Oferowanych posiadacz PDA otrzyma jedynie zwrot zaangażowanych środków w wysokości iloczynu liczby PDA znajdujących się na rachunku inwestora oraz ceny emisyjnej Akcji Oferowanych. Dla inwestorów, którzy nabędą PDA na GPW, może oznaczać to poniesienie straty w sytuacji, gdy cena, jaką zapłacą oni na rynku wtórnym za PDA, będzie wyższa od ceny emisyjnej Akcji Oferowanych.

### **3.9. Ryzyko zmiany kursu notowań Jednostkowych Praw Poboru oraz ryzyko ograniczonej płynności Jednostkowych Praw Poboru**

Emitowane przez spółki publiczne papiery wartościowe doświadczają okresowo znaczących zmian kursu notowań i wielkości obrotu, co w konsekwencji może wywierać istotny negatywny wpływ na kurs notowań Jednostkowych Praw Poboru, PDA oraz Akcji. W szczególności z uwagi na fakt, iż kurs notowań Jednostkowych Praw Poboru jest w znacznym stopniu powiązany z kursem notowań Akcji, wszelka zmienność kursu notowań Akcji może także wpłynąć na zmienność kursu notowań Jednostkowych Praw Poboru. Na Datę Prospektu Spółka nie przewiduje prowadzenia działań stabilizujących w odniesieniu do Jednostkowych Praw Poboru, PDA oraz Akcji.

Co więcej, dopuszczenie i wprowadzenie Jednostkowych Praw Poboru, PDA i Akcji Oferowanych do obrotu na GPW nie zapewni ich płynności. Nieosiągnięcie bądź niemożliwość utrzymania właściwego poziomu obrotu Akcjami, PDA i Jednostkowymi Prawami Poboru może wywrzeć istotny negatywny wpływ na płynność lub kurs notowań Jednostkowych Praw Poboru, PDA i Akcji. Ponadto nawet w przypadku, gdy odpowiedni poziom obrotu PDA i Akcjami zostanie osiągnięty i utrzymany, ich cena rynkowa może okazać się niższa od Ceny Emisyjnej.

### **3.10. Ryzyko związane z wahaniami kursu wymiany PLN ponoszone przez zagranicznych akcjonariuszy Spółki**

Ponieważ walutą notowań Akcji, PDA i Jednostkowych Praw Poboru jest PLN, wszelkie płatności związane z Akcjami, PDA lub Jednostkowymi Prawami Poboru, w tym w szczególności kwoty wypłacane z tytułu dywidendy z Akcji oraz cena sprzedaży Akcji, PDA lub Jednostkowych Praw Poboru na rynku regulowanym, będą dokonywane w PLN. Aprecjacja PLN względem walut obcych może w negatywny sposób wpłynąć na równowartość w walutach obcych kwoty wypłacanej w związku z Akcjami, PDA lub Jednostkowymi Prawami Poboru, w tym w szczególności kwoty wypłacanej z tytułu dywidendy z Akcji oraz ceny sprzedaży Akcji na rynku regulowanym.

### **3.11. Ryzyko zawieszenia obrotu Akcjami, PDA lub Jednostkowymi Prawami Poboru na GPW**

Stosownie do przepisów art. 20 ust. 2 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku, gdy obrót określonymi papierami wartościowymi lub innymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku regulowanego lub bezpieczeństwa obrotu na tym rynku, albo naruszenia interesów inwestorów, na żądanie KNF, spółka prowadząca rynek regulowany zawiesza obrót tymi papierami lub instrumentami na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Ponadto, zgodnie z § 30 ust. 1 Regulaminu GPW, na wniosek Spółki lub jeżeli zarząd GPW uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu albo Spółka narusza przepisy obowiązujące na GPW, Zarząd GPW może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres do 3 miesięcy. Zgodnie z § 30 ust. 2 Regulaminu GPW zarząd GPW zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż miesiąc na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi.

### **3.12. Ryzyko poniesienia straty przez inwestorów, którzy nabędą Jednostkowe Prawa Poboru na rynku wtórnym, w przypadku niedościa Oferty do skutku lub wycofania przez Spółkę Oferty**

Dokonywany na rynku wtórnym obrót Jednostkowymi Prawami Poboru wiąże się ryzykiem. Niedojście emisji Akcji Oferowanych do skutku z jakiegokolwiek powodu lub wycofanie Oferty zgodnie z warunkami oferty zawartymi w Prospekcie spowoduje wygaśnięcie Jednostkowego Prawa Poboru, jednakże dokonane uprzednio transakcje sprzedaży Jednostkowych Praw Poboru na rynku wtórnym pozostaną w pełni skuteczne i, co do zasady (z wyłączeniem nadzwyczajnych zdarzeń, które uprawniają do uchylenia się od skutków prawnych czynności prawnych zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego, jednak w przypadku transakcji na GPW uchylenie się od skutków prawnych takich transakcji nie będzie możliwe), nie będzie możliwości uchylenia się od skutków zawartych transakcji nabycia Jednostkowych Praw Poboru. Nabywcy Jednostkowych Praw Poboru nie będą uprawnieni do otrzymania jakiegokolwiek odszkodowania lub zwrotu wydatków w związku z wygaśnięciem Jednostkowych Praw Poboru lub też w związku z zawartymi transakcjami dotyczącymi Jednostkowych Praw Poboru, w tym w szczególności zwrot ceny nabycia takich Jednostkowych Praw Poboru lub prowizji maklerskich.

### **3.13. Ryzyko wykluczenia Akcji, PDA lub Jednostkowych Praw Poboru z obrotu na rynku regulowanym na podstawie art. 20 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi oraz na podstawie § 31 Regulaminu GPW**

W przypadku, gdy Spółka nie wykona albo nienależycie wykona obowiązki, nakazy lub naruszy zakazy, nałożone lub przewidziane we właściwych przepisach Ustawy o Ofercie, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi lub Rozporządzenia 809/2004, bądź postępuje wbrew wskazanym tam obowiązkom, KNF może wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych z obrotu na rynku regulowanym na czas określony lub bezterminowo, nałożyć karę pieniężną w wysokości do 1.000.000 PLN albo zastosować obie powyższe sankcje łącznie.

Ponadto, stosownie do art. 20 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na żądanie KNF, spółka prowadząca rynek regulowany wyklucza z obrotu wskazane przez KNF papiery wartościowe lub inne instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu rynku regulowanego lub bezpieczeństwu obrotu na tym rynku, albo powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Natomiast, zgodnie z § 31 ust. 1 Regulaminu GPW, Zarząd GPW wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego:

- jeżeli ich zbywalność stała się ograniczona;
- na żądanie KNF zgłoszone zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi;
- w przypadku zniesienia ich dematerializacji; lub
- w przypadku wykluczenia ich z obrotu na rynku regulowanym przez właściwy organ nadzoru.

Ponadto Zarząd GPW może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu zgodnie z § 31 ust. 2 Regulaminu GPW:

- jeżeli przestały spełniać inne niż ograniczenie zbywalności warunki dopuszczenia do obrotu giełdowego na danym rynku;
- jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące na giełdzie;
- na wniosek emitenta;
- wskutek ogłoszenia upadłości emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku ośrodków w majątku emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania;
- jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;
- wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu;
- jeżeli w ciągu ostatnich 3 miesięcy nie dokonano żadnych transakcji giełdowych na danym instrumencie finansowym;
- wskutek podjęcia przez emitenta działalności zakazanej przez obowiązujące przepisy prawa; lub
- wskutek otwarcia likwidacji emitenta.

### **3.14. Ryzyko związane z naruszeniem zasad prowadzenia akcji promocyjnej**

Spółka może prowadzić akcję promocyjną związaną z przeprowadzaną Ofertą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, określonymi w Ustawie o Ofercie oraz Rozporządzeniu 809/2004. W szczególności powinien wskazywać jednoznacznie w treści materiałów promocyjnych, że mają charakter wyłącznie promocyjny lub reklamowy i że został lub zostanie opublikowany Prospekt oraz wskazywać miejsca, w których Prospekt będzie dostępny.

Informacje przekazywane w ramach akcji promocyjnej powinny być zgodne z informacjami zamieszczonymi w Prospekcie udostępnionym do publicznej wiadomości albo z informacjami, które powinny zostać zamieszczone w Prospekcie zgodnie z przepisami prawa, gdy Prospekt jeszcze nie został udostępniony do publicznej wiadomości, jak również nie mogą wprowadzać inwestorów w błąd co do sytuacji Spółki i oceny papierów wartościowych. W przypadku stwierdzenia przez KNF naruszenia przez emitenta obowiązków wynikających z prowadzenia akcji promocyjnej KNF może: (i) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia akcji promocyjnej lub przerwania jej prowadzenia na okres nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych w celu usunięcia wskazanych nieprawidłowości; lub (ii) zakazać prowadzenia akcji promocyjnej, w szczególności, gdy Spółka uchyła się od usunięcia wskazanych przez KNF nieprawidłowości w terminie 10 Dni Roboczych lub treść materiałów promocyjnych lub reklamowych narusza przepisy Ustawy o Ofercie; lub (iii) opublikować na koszt Spółki informacje o niezgodnym z prawem prowadzeniu akcji promocyjnej, wskazując naruszenia prawa.

## II. Czynniki ryzyka

W przypadku stwierdzenia naruszenia obowiązków wynikających z prowadzenia akcji promocyjnej KNF może również nałożyć na Spółkę karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN. W przypadku ustania przyczyn wydania decyzji w sprawie wstrzymania rozpoczęcia akcji promocyjnej lub przerwania jej prowadzenia na okres nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych lub w sprawie zakazania prowadzenia akcji promocyjnej KNF może, na wniosek Spółki albo z urzędu, uchylić te decyzje.

Inwestorzy powinni dokładnie rozważyć, czy inwestycja w akcje Spółki jest dla nich odpowiednia w świetle czynników ryzyka opisanych powyżej oraz informacji zawartych w niniejszym dokumencie, swojej sytuacji osobistej oraz dostępnych im zasobów finansowych.

## III. DOKUMENT REJESTRACYJNY

### 1. Osoby odpowiedzialne

#### 1.1. Spółka

Nazwa (firma):	J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna
Siedziba:	Ząbki
Adres:	ul. Radzymińska 326, 05-091 Ząbki
Numery telekomunikacyjne:	tel. (+48 24) 771 77 77
Adres poczty elektronicznej:	holding@jwconstruction.com.pl
Adres strony internetowej	<a href="http://www.jwconstruction.pl">http://www.jwconstruction.pl</a>

W imieniu J.W. Construction Holding S.A. działają następujące osoby:

- **Irmina Łopuszyńska** – Członek Zarządu
- **Małgorzata Ostrowska** – Członek Zarządu
- **Wojciech Rajchert** – Członek Zarządu

J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna jest odpowiedzialna za wszystkie informacje zamieszczone w Prospekcie.

#### ***Oświadczenie osób działających w imieniu emitenta jako podmiotu odpowiedzialnego za informacje zamieszczone w Prospekcie***

J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna, będąc podmiotem odpowiedzialnym za informacje zamieszczone w niniejszym Prospekcie oświadcza, że zgodnie z najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym, oraz że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

.....  
**Irmina Łopuszyńska**  
Członek Zarządu

.....  
**Małgorzata Ostrowska**  
Członek Zarządu

.....  
**Wojciech Rajchert**  
Członek Zarządu



## 1.2. Doradca Prawny

Nazwa (firma): Prof. Marek Wierzbowski i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni  
Siedziba: Warszawa  
Adres: ul. Mokotowska 15A lok. 17  
Numery telekomunikacyjne: tel. 22 312 41 10  
faks 22 312 41 12  
Adres poczty elektronicznej: [office@wierzbowski.com](mailto:office@wierzbowski.com)  
Adres strony internetowej: [www.wierzbowski.com](http://www.wierzbowski.com)

W imieniu Doradcy Prawnego działa:

- **Marcin Marczuk** – Radca prawny/Partner

Doradca Prawny brał udział w sporządzeniu następujących części Prospektu:

- II Czynniki Ryzyka: pkt 3;
- III Dokument Rejestracyjny: pkt 5.1, 6.4, 7, 8, 11, 14, 15, 16, 18, 20.7, 20.8, 21, 22, i 25;
- IV Dokument Ofertowy: pkt 4 i 7.

oraz odpowiadającym tym punktom elementów Podsumowania.

***Oświadczenie osoby działającej w imieniu Doradcy Prawnego stosownie do Rozporządzenia Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku***

Oświadczam, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w częściach prospektu emisyjnego, za sporządzenie, których jest odpowiedzialna kancelaria Prof. Marek Wierzbowski i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym, oraz że nie pominięto w nich niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

.....  
Marcin Marczuk  
Radca prawny, Partner

### 1.3. Oferujący

#### 1.3.1. Mercurius Dom Maklerski

Nazwa (firma): Mercurius Dom Maklerski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Siedziba: Warszawa  
Adres: ul. Śmiała 26, 01-523 Warszawa  
Numery telekomunikacyjne: tel. (+48 22) 327 16 70  
faks (+48 22) 327 16 71  
Adres poczty elektronicznej: mercuriusdm@mercuriusdm.pl  
Adres strony internetowej: www.mercuriusdm.pl

W imieniu Oferującego działają następujące osoby:

- **Bogusław Galewski** – Wiceprezes Zarządu
- **Robert Drążykowski** – Członek Zarządu

Mercurius Dom Maklerski Sp. z o.o. brała udział w sporządzaniu następujących części Prospektu:

- w Rozdziale IV Dokument Ofertowy: pkt 1, 2, 3, 6, 8, 9, 10;  
oraz odpowiadającym tym punktom elementom Podsumowania.

#### **Oświadczenie osób działających w imieniu Mercurius Dom Maklerski Sp. z o.o.**

Oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie w częściach, za których sporządzenie jest odpowiedzialna Mercurius Dom Maklerski Sp. z o.o., są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym, oraz że w wymienionych powyżej częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

.....  
**Bogusław Galewski**  
Wiceprezes Zarządu

.....  
**Robert Drążykowski**  
Członek Zarządu

**1.3.2. IPOPEMA Securities**

Nazwa (firma): IPOPEMA Securities Spółka Akcyjna  
Siedziba: Warszawa  
Adres: ul. Próżna 9, 00-107 Warszawa  
Numery telekomunikacyjne: tel. (+48 22) 236 92 98  
faks (+48 22) 236 92 82  
Adres poczty elektronicznej: ipopema@ipopema.pl  
Adres strony internetowej: www.ipopema.pl

W imieniu Oferującego działają następujące osoby:

- **Mariusz Piskorski** – Wiceprezes Zarządu
- **Małgorzata Jurczak** – Prokurent

IPOPEMA Securities S.A. brała udział w sporządzaniu następujących części Prospektu: Rozdział IV pkt 5 oraz odpowiadającym temu punktowi elementom Podsumowania.

**Oświadczenie osób działających w imieniu IPOPEMA Securities S.A.**

Oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie w częściach, za których sporządzenie jest odpowiedzialna IPOPEMA S.A., są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym, oraz że w wymienionych powyżej częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

.....  
**Mariusz Piskorski**  
Wiceprezes Zarządu

.....  
**Małgorzata Jurczak**  
Prokurent

#### 1.4. Doradca Finansowy

Nazwa (firma): Mercurius Financial Advisors Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa

Siedziba: Warszawa

Adres: ul. Śmiała 26, 01-523 Warszawa

Numery telekomunikacyjne: tel. (+48 22) 327 16 70  
faks (+48 22) 327 16 71

Adres poczty elektronicznej: mfa@mfa.pl

Adres strony internetowej: www.mfa.pl

W imieniu Doradcy Finansowego działają następujące osoby:

- **Bogusław Galewski** – Wiceprezes Zarządu
- **Robert Drążykowski** – Członek Zarządu

Doradca Finansowy brał udział w sporządzaniu następujących części Prospektu:

- w Rozdziale II Czynniki Ryzyka: pkt 1 i 2;
- w Rozdziale III Dokument Rejestracyjny: pkt 1, 2, 3, 4, 5.2, 6.1, 6.2, 6.3, 9, 10, 12, 13, 17.1, 20.1, 20.2, 20.3, 20.4, 20.5, 20.6, 20.9, 23, 24,

oraz odpowiadającym tym punktom elementom Podsumowania.

#### ***Oświadczenie osób działających w imieniu Mercurius Financial Advisors Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.***

Oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przy dołożeniu należytej staranności by zapewnić taki stan, informacje zawarte w Prospekcie w częściach, za których sporządzenie jest odpowiedzialna Mercurius Financial Advisors Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym, oraz że w wymienionych powyżej częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na ich znaczenie.

.....  
**Bogusław Galewski**

Wiceprezes Zarządu

.....  
**Robert Drążykowski**

Członek Zarządu

## 2. Biegli rewidenci

### 2.1. Imiona i nazwiska (nazwy), adresy oraz opis przynależności do organizacji zawodowych

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi, jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Spółki za lata 2011-2013 badane były przez Edytę Kalińską – biegłego rewidenta, nr ewidencyjny 10336, reprezentującego BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, nr ewidencyjny 3355.

### 2.2. Informacje na temat rezygnacji, zwolnienia lub zmiany biegłego rewidenta

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi nie nastąpiła zmiana biegłego rewidenta. Biegły rewident nie złożył także rezygnacji Spółce, ani też nie został przez Spółkę zwolniony.

## 3. Wybrane informacje finansowe

Zaprezentowane poniżej wybrane informacje finansowe Spółki zostały sporządzone na podstawie historycznych informacji finansowych obejmujących zbadane przez biegłego rewidenta skonsolidowane sprawozdania finansowe za rok obrotowy 2011, 2012, 2013 oraz śródrocznych informacji finansowych za I kwartał 2014 roku, które nie podlegały badaniu przez biegłego rewidenta, sporządzonych zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i opublikowanych w raportach okresowych, które dostępne są na stronie internetowej Spółki <http://www.jwconstruction.pl>.

**Tabela 1. Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów J.W. Construction Holding (tys. zł)**

Wyszczególnienie	I kw. 2014	I kw. 2013	2013	2012	2011
Przychody ze sprzedaży	65 324	85 866	327 533	355 559	378 632
Zysk (strata) ze sprzedaży	14 324	11 202	42 630	51 555	62 043
EBIT	13 140	14 735	48 468	59 572	63 866
EBITDA	15 888	19 173	60 640	72 217	76 154
Przychody finansowe	842	2 245	2 728	5 863	10 170
Koszty finansowe	7 730	11 578	38 360	53 119	34 561
Zysk brutto	6 252	5 402	12 836	12 316	39 475
Podatek dochodowy	1 065	1 085	1 392	2 763	8 220
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 187	4 318	11 444	9 553	31 256
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto, w tym:	5 187	4 318	11 444	9 553	31 256
- zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	5 187	4 318	11 444	9 553	31 256
Inne całkowite dochody	501	-198	-1 326	256	-353
Całkowity dochód	5 688	4 120	10 118	9 809	30 903
Liczba akcji (tys. szt.)	54 071	54 072	54 073	54 073	54 073
Zysk netto na jedną akcję przypadającą akcjonariuszom podmiotu dominującego (zł)	0,10	0,08	0,21	0,18	0,58

**Tabela 2. Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej J.W. Construction Holding (tys. zł)**

Wyszczególnienie	I kw. 2014	2013	2012	2011
<b>Aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>887 287</b>	<b>885 362</b>	<b>909 477</b>	<b>687 359</b>
- wartości niematerialne	14 621	14 885	15 912	17 063
- rzeczowe aktywa trwałe	408 591	412 420	446 768	428 754
- nieruchomości inwestycyjne	435 214	427 787	376 748	166 894
- pozostałe	28 861	30 270	70 049	74 648
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>509 273</b>	<b>522 145</b>	<b>646 630</b>	<b>693 447</b>
- zapasy	33 003	32 041	31 546	38 374
- kontrakty budowlane	342 472	363 364	512 720	522 970
- należności	68 821	63 410	57 526	64 824
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 357	15 819	16 729	42 996

Wyszczególnienie	I kw. 2014	2013	2012	2011
- pozostałe	51 621	47 511	28 109	24 283
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 396 560</b>	<b>1 407 507</b>	<b>1 556 107</b>	<b>1 380 806</b>
<b>Kapitał własny (aktywa netto), w tym:</b>	<b>519 032</b>	<b>513 374</b>	<b>503 256</b>	<b>493 447</b>
Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	519 032	513 374	503 256	493 447
- kapitał zakładowy	10 815	10 815	10 815	10 815
- pozostałe kapitały i kapitał z aktualizacji wyceny	504 922	504 420	515 275	490 811
- niepodzielony wynik finansowy	-1 892	-13 305	-32 387	-39 435
- zysk (strata) netto	5 187	11 444	9 553	31 256
Kapitały mniejszościowe	0	0	0	0
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:</b>	<b>877 529</b>	<b>894 133</b>	<b>1 052 851</b>	<b>887 359</b>
- zobowiązania długoterminowe	574 133	589 186	660 267	457 348
- zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	303 396	304 947	392 584	430 011
kontrakty budowlane	31 300	25 116	83 811	69 575
pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	272 096	279 831	308 773	360 436
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 396 560</b>	<b>1 407 507</b>	<b>1 556 107</b>	<b>1 380 806</b>

Tabela 3. Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych J.W. Construction Holding (tys. zł)

Wyszczególnienie	I kw. 2014	I kw. 2013	2013	2012	2011
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	26 081	12 314	123 042	44 782	56 378
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-4 039	122	-999	-221 669	-80 582
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-24 503	-12 120	-122 954	150 620	-874
Zmiana stanu środków pieniężnych	-2 462	316	-911	-26 267	-25 078
Środki pieniężne na początek okresu	15 819	16 729	16 729	42 996	68 074
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>13 357</b>	<b>17 045</b>	<b>15 819</b>	<b>16 729</b>	<b>42 996</b>

## 4. Czynniki ryzyka

Szczegółowy opis wszystkich czynników ryzyka został zamieszczony w Rozdziale II – Czynniki ryzyka.

## 5. Informacje o emitencie

### 5.1. Historia i rozwój emitenta

#### 5.1.1. Prawna i handlowa nazwa emitenta

Spółka działa pod firmą: J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna. Zgodnie z art. 305 § 2 KSH w obrocie Spółka może używać skrótu firmy w brzmieniu J.W. Construction Holding S.A.

#### 5.1.2. Miejsce rejestracji emitenta oraz jego numer rejestracyjny

J.W. Construction Holding S.A. została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000028142 w dniu 16 lipca 2001 r.

Spółka posiada również nadany numer identyfikacji podatkowej NIP: 125-00-28-307 oraz statystyczny numer identyfikacyjny REGON: 010621332.

#### 5.1.3. Data utworzenia emitenta i czas na jaki został utworzony, chyba że na czas nieoznaczony

Poprzednik prawny J.W. Construction Holding S.A., spółka Towarzystwo Budowlano Mieszkaniowe „Batory” sp. z o.o., została zawiązana 10 lutego 1994 r. i wpisana do rejestru handlowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XVI Wydział Gospodarczy - Rejestrowy w dniu 7 marca 1994 r. pod numerem RHB 39782. Na mocy uchwały nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników z dnia 28 grudnia 2000 r. Towarzystwo Budowlano Mieszkaniowe „Batory” sp. z o.o. została przekształcona w spółkę akcyjną. Uchwałą walnego zgromadzenia z dnia 7 czerwca 2001 r. została

zmieniona firma spółki z Towarzystwa Budowlano Mieszkaniowego „Batory” S.A. na J.W. Construction Holding S.A. Zgodnie ze Statutem, Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

#### **5.1.4. Siedziba i forma prawna Emitenta, kraj siedziby oraz adres i numer telefonu jego siedziby**

Siedziba: Ząbki  
Forma prawna: spółka akcyjna  
Kraj siedziby: Polska  
Adres siedziby: 05-091 Ząbki, ul. Radzymińska 326  
Telefon: (+48 22) 77 17 777

#### **5.1.5. Przepisy prawne, na podstawie, których i zgodnie z którymi działa Spółka**

J.W. Construction Holding S.A. została utworzona i działa na podstawie przepisów prawa polskiego. W obecnej formie prawnej Spółka działa na podstawie i zgodnie z przepisami KSH oraz regulacjami dotyczącymi spółek publicznych.

#### **5.1.6. Istotne zdarzenia w rozwoju działalności gospodarczej emitenta**

##### **1994 r.**

- Pierwsza rejestracja spółki pod nazwą Towarzystwo Budownictwa Mieszkaniowego „Batory” sp. z o.o. w dniu 7 marca 1994 r.
- Rozpoczęcie realizacji pierwszego projektu mieszkaniowego w Ząbkach przy ul. Batorego.

##### **1999 r.**

- Wybudowanie i oddanie do użytkowania hotelu w Zegrzu - pierwszego z sieci Hotel 500.

##### **2000 r.**

- Przekształcenie Towarzystwa Budowlano Mieszkaniowego „Batory” sp. z o.o. w spółkę akcyjną Towarzystwo Budowlano Mieszkaniowe „Batory” S.A.

##### **2001 r.**

- Rejestracja zmiany nazwy Spółki na J.W. Construction Holding S.A.
- Rozpoczęcie budowy w Warszawie przy ul. Łuckiej najwyższego budynku mieszkalnego w Polsce – budynek apartamentowy Łucka City.
- Podniesienie kapitału zakładowego Spółki z 500 tys. zł do 6 mln zł. Akcje zostały objęte przez Józefa Wojciechowskiego w liczbie 488.800 sztuk, oraz przez spółkę EHT S.A. w liczbie 612.000 sztuk.
- Uzyskanie Godła Promocyjnego „Teraz Polska” w kategorii usługa budowlana – budowa hoteli w technologii modułowej.

##### **2002 r.**

- Połączenie Spółki ze spółką Hotel 500 sp. z o.o. przez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą.

##### **2003 r.**

- Połączenie Spółki ze spółkami: J.W. Construction sp. z o.o. - dotychczasowym generalnym wykonawcą realizującym inwestycje, Nowy Trend sp. z o.o. zajmującą się sprzedażą i marketingiem i W.W. Project sp. z o.o. prowadzącą biuro projektów. Połączenie podmiotów nastąpiło przez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą.
- Rozszerzenie Grupy Kapitałowej o spółki: TBS Marki Sp. z o.o. (na skutek połączenia Emitenta ze spółką J.W. Construction sp. z o.o., która posiadała udziały w TBS Marki Sp. z o.o.) oraz Business Financial Construction Sp. z o.o. (w drodze objęcia nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym tej spółki, w liczbie pozwalającej na sprawowanie kontroli nad spółką).
- Uzyskanie certyfikatu Systemu Jakości PN-EN ISO 9001:2001 w zakresie Kompleksowego Systemu Zarządzania procesem deweloperskim, obejmującym przygotowanie i realizację inwestycji wraz z przed-i posprzedażną obsługą klienta.
- Podpisanie umowy z Computerland S.A. na wdrożenie Zintegrowanego Systemu Informatycznego – my-SAP.

##### **2004 r.**

- Połączenie Spółki ze spółkami: Hotel Wygoda sp. z o.o. i Hotel w Świętej Lipce sp. z o.o., - z dwoma pozostałymi hotelami z sieci, przez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą.
- Uzyskanie po raz drugi Godła Promocyjnego „Teraz Polska” za autorski system sprzedaży mieszkań.
- Rozpoczęcie realizacji pierwszego zagranicznego projektu mieszkaniowego – w Kołomnie (obwód moskiewski) w Rosji.

#### **2005 r.**

- Rozpoczęcie budowy jednej z największych inwestycji mieszkaniowych w Warszawie przy ul. Górczewskiej (luty).
- Zakończenie pierwszego etapu wdrażania my-SAP.
- Nabycie udziałów spółki Lokum Sp. z o.o.

#### **2006 r.**

- Podniesienie kapitału zakładowego Spółki z 6 mln zł do 10,25 mln zł. Wszystkie akcje nowej emisji zostały objęte przez Spółkę EHT S.A.
- Połączenie ze spółką J.B. Financial Trust sp. z o.o. - przez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą.

#### **2007 r.**

- Połączenie Spółki ze spółką Łucka InvestCo sp. z o.o. przez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą.
- IPO Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
- Utworzenie spółki zależnej w Bułgarii. Rejestracja przez Sąd Miejski w Sofii spółki J.W. Construction Bułgaria EOOD z siedzibą w Sofii.
- Rejestracja Spółki budowlanej J.W. Construction S.A.
- Rejestracja spółki produkującej prefabrykaty budowlane JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o. (obecnie J.W. Construction Sp. z o.o.).
- Nabycie udziałów spółek: Ośrodek Wypoczynkowy „Ogoniok” Sp. z o.o. (Soczi, Federacja Rosyjska), (obecnie Yakor House Sp. z o.o.) oraz Porta Transport Sp. z o.o. (obecnie w likwidacji).
- W roku 2007 w ramach Grupy Kapitałowej Spółka dokonała nabycia gruntów o łącznej powierzchni 155.359 m<sup>2</sup>.
- Ponadto Grupa, w celu ograniczenia ryzyka koncentracji na rynku warszawskim, zintensyfikowała budowanie banku ziemi poza Warszawą i nabyła:
  - nieruchomości położone w Katowicach o łącznej powierzchni 44.463 m<sup>2</sup>,
  - nieruchomości położone w Łebie o łącznej powierzchni 59.819 m<sup>2</sup> + udział w działce drogowej,
  - prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Szczecinie o łącznej powierzchni 102.528 m<sup>2</sup>, a także udziały w spółce pod firmą Porta Transport Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie, która posiada prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni ok. 95.000 m<sup>2</sup>, przylegających do nieruchomości nabytych przez Spółkę,
  - w miejscowości Krzywonoga w gminie Pasym teren o powierzchni 39 885 m<sup>2</sup>,
  - działki o łącznej powierzchni 423.068 m<sup>2</sup> w Gminie Ożarów Mazowiecki.

#### **2008 r.**

- Połączenie Spółki ze spółką Przedsiębiorstwo Turystyczne „Czarny Potok” S.A. przez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą.
- Spółka uplasowała się w rankingu „Newsweeka” i A.T. Kearney „100 najcenniejszych firm”.
- Spółka zajęła I miejsce w Rankingu Deweloperów 2008 przygotowanym przez redakcję Forum Biznesu Gazety Prawnej. Ranking typuje największych i najbardziej dynamicznych deweloperów.
- Spółka zdobyła Tytuł Dobroczyńca Roku 2007 Laureat Publiczności.
- Spółka zdobyła Szósty Diament do Statuetki Lider Polskiego Biznesu przyznany przez Business Centre Club.
- Spółka zależna J.W. Construction Bułgaria EOOD z siedzibą w Sofii zawarła umowę ostateczną nabycia nieruchomości położonej w miejscowości Złote Piaski (Bułgaria) o powierzchni 14.667 m<sup>2</sup>.

#### **2009 r.**

- Połączenie Spółki (przez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą) ze spółkami:
  - Project 55 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie;
  - Interlokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie;
  - „Stadnina Mazowiecka” Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach;
  - Construction Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach.
- Zakwalifikowanie się Spółki do grona laureatów rankingu magazynu „Home & Market”, prezentującego 100 najdynamiczniejszych „Lokomotyw Polskiej Gospodarki”.

#### **2010 r.**

- Tytuł Firmy XX-lecia przyznanego Spółce przez Polski Klub Biznesu;
- Tytuł Laureata oraz Złote Godło dla J.W. Construction Holding S.A. w kategorii "QI ORDER - zarządzanie najwyższej jakości" przyznane przez Kapitułę Konkursu Najwyższa Jakość Quality International 2010;
- J.W. Construction Holding S.A. wśród laureatów rankingu „Diamenty Forbesa 2010” Na liście wyróżnionych firm znalazły się przedsiębiorstwa, które najbardziej dynamicznie zwiększyły swoją wartość w latach 2005–2008;
- Redakcja miesięcznika "Polish Market" oraz Instytut Nauk Ekonomicznych Polskiej Akademii Nauk potwierdziły, że firma J.W. Construction Holding S.A. jest wyróżniona certyfikatem w rankingu polskich przedsiębiorstw i uzyskała



### III. Dokument rejestracyjny

tytuł Perła Polskiej Gospodarki w kategorii Perły Duże za konsekwentną realizację polityki i strategii przedsiębiorstwa oraz pozycję lidera wśród najbardziej dynamicznych i najbardziej efektywnych przedsiębiorstw w Polsce 2010;

- J.W. Construction Holding S.A. na I miejscu w kategorii: "Deweloperzy" z możliwością ubiegania się o złote godło "Laur Klienta 2010";
- Projekt Osiedla Górczewska Park wyróżniony przez Stowarzyszenie Architektów Polskich w Warszawie - Nagroda Roku 2010
- Spółka nabyła następujące nieruchomości:
  - w Gdyni przy ul. Sochaczewskiej, Płockiej i Łowickiej o łącznej pow. 7.825 m<sup>2</sup> w drodze przetargu publicznego od miasta Gdynia,
  - w Poznaniu w dzielnicy Stare Miasto na osiedlu Władysława Jagiełły o łącznej powierzchni 5.219 m<sup>2</sup> od spółki BB Development Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu,
  - w Gdyni przy ul. Powstania Wielkopolskiego/Powstania Śląskiego o łącznej powierzchni 4 150 m<sup>2</sup> w drodze przetargu publicznego od miasta Gdynia,
  - we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich o łącznej powierzchni 3.621 m<sup>2</sup> od spółki Develo Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu,
  - w Katowicach w rejonie ul. Tysiąclecia i ul. Chrobrego o powierzchni 23.480 m<sup>2</sup> od spółki Sorat Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie,
  - w Gdyni przy ul. Spokojnej o łącznej powierzchni 57.488 m<sup>2</sup> w drodze przetargu publicznego od miasta Gdynia.

#### **2011 r.**

- Redakcja miesięcznika "Polish Market" oraz Instytut Nauk Ekonomicznych Polskiej Akademii Nauk potwierdziły, że Spółka wyróżniona jest certyfikatem w rankingu polskich przedsiębiorstw i uzyskała tytuł Perła Polskiej Gospodarki w kategorii Perły Duże za pozycję lidera wśród najbardziej dynamicznych i najbardziej efektywnych przedsiębiorstw w Polsce w 2011;
- Nabycie udziałów spółki INTERIM D Sp. z o.o. (obecnie: J.W. Marka Sp. z o.o.);
- Złota Statuetka POLSKI HERKULES 2011 w kategorii: POLSKA FIRMA DEWELOPERSKA –J.W. Construction Holding S.A. i Józef Wojciechowski Przewodniczący Rady Nadzorczej za szczególne osiągnięcia dla rozwoju budownictwa w Polsce, rozwój i ugruntowaną pozycję firmy, innowacyjną ofertę dla sektora mieszkaniowego oraz za skuteczne zarządzanie firmą;
- Spółka została laureatem XIV edycji ogólnopolskiego plebiscytu WIKTORIA Znak Jakości Przedsiębiorstw.
- Spółka nabyła prawa własności działki nr 104/5 o pow. 7.014 m<sup>2</sup> położonej w Łodzi przy ul. Ks. Bp. Tymienieckiego 16 a w drodze przetargu publicznego od syndyka masy upadłości Buditalia Sp. z o.o z siedzibą w Łodzi.

#### **2012 r.**

- Połączenie Spółki (przez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą) ze spółkami:
  - J.W. Projekt" Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach,
  - JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach,
  - Architects Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach;
- Spółka została uhonorowana tytułem Mieszkaniowej Marki Roku 2011 - 1 Miejsce w kategorii "Firma developerska Warszawa".
- Nabycie udziałów spółek: J.W. Group Sp. z o.o., J.W. 4 Sp. z o.o. (obecnie Seahouse Sp. z o.o.) oraz J.W. 6 Sp. z o.o. od podmiotu powiązanego J.W. Consulting Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W. 4 SKA.
- Założenie spółek: J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. oraz J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 S.K.A.
- Spółka została uhonorowana tytułem Top Marka 2011. Odznaczenie to przyznawane jest w ramach ogólnopolskiego programu konsumenckiego - Laur Klienta.
- Podmiot zależny od Spółki - J.W. Group Spółka z o.o. 1 SKA z siedzibą w Ząbkach nabyła prawa użytkownika wieczystego działek gruntu wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Kasprzaka 29/31 o łącznej powierzchni 81.185 m<sup>2</sup>.
- Spółka otworzyła kompleks hotelowy „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju. W niespełna 3 miesiące po otwarciu hotel został uznany przez Centralne Biuro Certyfikacji Krajowej za inwestycję roku 2012.

#### **2013 r.**

- W 2013 Spółka wzięła udział w I i II edycji programu „Bitwa o Dom”- emitowanego na antenie TVN jako partner i sponsor nagrody głównej. Program realizowany był na terenie inwestycji Villa Campina i Zielona Dolina.
- Założenie spółek: Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. oraz Dana Invest Sp. z o.o.

#### **2014 r.**

- Założenie spółek: Bałtycka Invest Sp. z o.o., Berensona Invest Sp. z o.o., Bliska Wola 1 Sp. z o.o., Bliska Wola 2 Sp. z o.o., Bliska Wola 3 Sp. z o.o., Bliska Wola 4 Sp. z o.o., Bliska Wola 5 Sp. z o.o., Zdziarska Invest Sp. z o.o. oraz Łódź Invest Sp. z o.o.

## 5.2. Inwestycje

### 5.2.1. Opis głównych inwestycji za każdy rok obrotowy w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi

Opis głównych inwestycji obejmuje poniesione nakłady na zwiększenie: (i) wartości niematerialnych, (ii) rzeczowych aktywów trwałych, (iii) nieruchomości inwestycyjnych oraz (iv) aktywów finansowych (inwestycje kapitałowe). Zgodnie z przyjętymi przez Spółkę zasadami rachunkowości w pozycji „nieruchomości inwestycyjne” Spółka wykazuje, do czasu rozpoczęcia budowy, także nakłady na zakup gruntów i prace przygotowawcze związane z planowanymi projektami deweloperskimi. Po rozpoczęciu prac budowlanych w ramach danego projektu deweloperskiego, łączna wartość nakładów przenoszona jest z pozycji „nieruchomości inwestycyjne” i prezentowana jest jako odpowiedni element zapasów w ramach pozycji „kontrakty budowlane”.

Główne inwestycje Grupy Kapitałowej w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi oraz do Dnia Prospektu związane były z realizowaną strategią rozwoju, która do początku 2013 roku oparta była na budowie trzech filarów biznesowych: deweloperskiego, hotelowego i komercyjnego. Założeniem powyższej strategii było zmniejszenie uzależnienia od wahań w koniunkturze sprzedaży mieszkań oraz zwiększenie dywersyfikacji źródeł przychodów poprzez wprowadzenie i rozbudowę segmentów pozamieszkaniowych. Realizując strategię oparcia działalności na trzech filarach Grupa Kapitałowa dokonała w okresie 2011-2013 szeregu inwestycji, z których najważniejsze to:

- w segmencie deweloperskim
  - rozbudowa banku ziemi pod krajowe projekty deweloperskie, także w nowych lokalizacjach w dużych miastach (dywersyfikacja lokalizacji): Katowice, Poznań, Łódź, Gdynia,
  - pozyskanie terenów przy ul. Kasprzaka w Warszawie, które znacząco powiększyły bank ziemi na głównym rynku działalności Grupy Kapitałowej,
- w segmencie hotelowym
  - zakończenie i uruchomienie kompleksu hotelowo-konferencyjnego „Czarny Potok Resort & SPA ” w Krynicy Górskiej,
  - przeprowadzenie modernizacji hoteli w Zegrzu i Strykowie,
  - rozpoczęcie prac przygotowawczych związanych z planowaną budową hotelu „Stara Dana” w Szczecinie,
- w segmencie komercyjnym
  - zakończenie budowy obiektu komercyjnego „Jerozolimskie Point” w Warszawie,
  - rozpoczęcie budowy obiektu komercyjnego „Hanza Tower” w Szczecinie i osiągnięcie stanu „zero”,
  - przeprowadzenie pierwszego etapu prac projektowych i przygotowawczych (projekt architektoniczny) w projekcie komercyjnym „Miasteczko Kasprzaka” (obecnie „Bliska Wola”).

W wyniku realizacji powyższej strategii wartość rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych Grupy Kapitałowej w latach 2011 – 2013 została zwiększona z poziomu 513,8 mln zł na koniec 2010 roku do poziomu 840,2 mln zł na koniec roku 2013. Na tak znaczny przyrost wartości rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych złożyło się przede wszystkim zwiększenie banku ziemi oraz wzrost posiadanych aktywów w segmencie hotelarskim. Począwszy od połowy 2013 roku Grupa Kapitałowa ograniczyła nakłady inwestycyjne na projekty komercyjne, koncentrując się przede wszystkim na projektach deweloperskich.

Wysokość nakładów inwestycyjnych na wartości niematerialne, rzeczowe aktywa trwałe oraz nieruchomości inwestycyjne zrealizowanych przez Grupę Kapitałową w okresie 2011-2013 oraz I kw. 2014 roku przedstawiono w poniższej tabeli.

**Tabela 4. Nakłady inwestycyjne na rzeczowe aktywa trwałe i nieruchomości inwestycyjne Grupy Kapitałowej (tys. zł)**

Nakłady inwestycyjne	I kw. 2014		2013		2012		2011	
	tys. zł	udział	tys. zł	udział	tys. zł	udział	tys. zł	udział
<b>Wartości niematerialne</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>78</b>	<b>0,6%</b>	<b>194</b>	<b>0,1%</b>	<b>56</b>	<b>0,1%</b>
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:</b>	<b>123</b>	<b>3%</b>	<b>1 292</b>	<b>10,4%</b>	<b>44 629</b>	<b>19,8%</b>	<b>61 341</b>	<b>72,0%</b>
- grunty	0	0%	0	0,0%	837	0,4%	0	0,0%
- budynki i budowle	0	0%	22	0,2%	7 546	3,4%	11 881	14,0%
- urządzenia techniczne i maszyny	0	0%	261	2,1%	164	0,1%	423	0,5%
- środki transportu	0	0%	20	0,2%	245	0,1%	964	1,1%
- inne rzeczowe aktywa trwałe	123	3%	154	1,2%	565	0,3%	252	0,3%
- środki trwałe w budowie	0	0%	836	6,7%	35 273	15,7%	47 821	56,2%
<b>Nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>3 876</b>	<b>97%</b>	<b>11 061</b>	<b>89,0%</b>	<b>180 387</b>	<b>80,1%</b>	<b>23 750</b>	<b>27,9%</b>
<b>Razem</b>	<b>3 999</b>	<b>100,0%</b>	<b>12 431</b>	<b>100,0%</b>	<b>225 211</b>	<b>100,0%</b>	<b>85 147</b>	<b>100,0%</b>

W okresie 2011-2013, w I kwartale 2014 roku oraz do Dnia Prospektu Grupa Kapitałowa nie ponosiła istotnych nakładów na wartości niematerialne.

W 2011 roku nakłady inwestycyjne Grupy Kapitałowej wynosiły 85,1 mln zł i były wynikiem przede wszystkim nakładów na rzeczowe aktywa trwałe (61,3 mln zł), w tym: budynki i budowle (11,9 mln zł) i środki trwałe w budowie (47,8 mln zł) oraz nakłady na nieruchomości inwestycyjne (23,8 mln zł).

Wydatki na budynki i budowle dotyczyły przede wszystkim budowy mieszkań na wynajem (11,7 mln zł), których właścicielem pozostaje Spółka. W ramach poniesionych nakładów na środki trwałe w budowie wiodącym wydatkiem była budowa centrum hotelowo-konferencyjnego „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju (47,7 mln zł). Natomiast nakłady na nieruchomości inwestycyjne obejmowały przede wszystkim wydatki na:

- budowę obiektu biurowego „Jerozolimskie Point” w Warszawie (14,3 mln zł),
- zakup gruntu przy ul. Tymienieckiego w Łodzi pod planowany projekt deweloperski (3,5 mln zł),
- prace przygotowawcze pod planowaną budowę obiektu komercyjnego „Hanza Tower” i obiektu hotelowego „Stara Dana” przy Al. Wyzwolenia w Szczecinie (2,6 mln zł),
- zakup gruntu i prace przygotowawcze związane z planowaną inwestycją deweloperską Lewandów IV obejmującą budowę budynków wielorodzinnych (1,2 mln zł),
- koszty związane z pozyskaniem gruntu przy ul. Kasprzaka w Warszawie (1,6 mln zł).

W 2012 roku nakłady inwestycyjne osiągnęły wartość 225,2 mln zł i dotyczyły głównie nakładów na nieruchomości inwestycyjne (180,4 mln zł) oraz rzeczowych aktywów trwałych (44,6 mln zł). Najważniejsze nakłady na nieruchomości inwestycyjne dotyczyły:

- zakupu gruntu przy ul. Kasprzaka w Warszawie pod planowany pakiet projektów deweloperskich i komercyjnych (158 mln zł),
- nakładów na budowę płyty fundamentowej i kondygnacji podziemnych obiektu komercyjnego „Hanza Tower” w Szczecinie (20,8 mln zł),
- prac przygotowawczych związanych z planowanymi projektami deweloperskimi na nieruchomościach zlokalizowanych w Warszawie, Katowicach, Łodzi i Gdyni (1,3 mln zł).

W odniesieniu do rzeczowych aktywów trwałych największym nakładem w roku 2012 były wydatki związane z kontynuacją budowy kompleksu hotelowo-konferencyjnego „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju (35,2 mln zł) oraz nakłady na budowę oczyszczalni ścieków w Ożarowie Mazowieckim (7 mln zł).

Inwestycje w roku 2013 dotyczyły przede wszystkim nakładów w nieruchomości inwestycyjne (11,1 mln zł), które stanowiły blisko 90% całkowitych nakładów inwestycyjnych poniesionych w tym roku. Kluczowe wydatki z tego tytułu dotyczyły:

- nakładów na dokończenie stanu „zero” i zabezpieczenie inwestycji obiektu komercyjnego „Hanza Tower” i hotelu „Stara Dana” przy Al. Wyzwolenia w Szczecinie (2,1 mln zł),
- nakładów na prace projektowe i przygotowawcze I etapu projektu deweloperskiego Kasprzaka I (6,6 mln zł).

Nakłady inwestycyjne poniesione w I kwartale 2014 roku obejmowały przede wszystkim nakłady na nieruchomości inwestycyjne, w tym przede wszystkim na przygotowanie gruntu do rozpoczęcia inwestycji deweloperskiej Bliska Wola etap B1.

Od daty publikacji ostatniego sprawozdania finansowego do Dnia Prospektu Grupa Kapitałowa nie ponosiła nakładów inwestycyjnych w aktywa rzeczowe oraz nieruchomości inwestycyjne o istotnej wartości.

Głównym źródłem finansowania nakładów inwestycyjnych w okresie 2011-2013 oraz w I kwartale 2014 roku były zarówno środki własne w postaci generowanej nadwyżki finansowej, jak również środki o charakterze dłużnym w postaci obligacji oraz kredytów bankowych. W roku 2011 kredyty inwestycyjne zostały wykorzystane przede wszystkim do finansowania nakładów na budowę hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju oraz obiektu biurowego „Jerozolimskie Point” w Warszawie. W roku 2012, poza środkami własnymi, istotnym źródłem finansowania wydatków inwestycyjnych były obligacje, które posłużyły sfinansowaniu zakupu gruntów przy ul. Kasprzaka w Warszawie. W tym celu wykorzystany został również kredyt bankowy. W 2013 roku poniesione nakłady były finansowane wyłącznie środkami własnymi. Informacje o głównych źródłach finansowania nakładów inwestycyjnych poniesionych w okresie objętym historycznymi oraz śródrocznymi informacjami finansowymi przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 5. Źródła finansowania nakładów inwestycyjnych na rzeczowe aktywa trwałe i nieruchomości inwestycyjne Grupy Kapitałowej (tys. zł)**

Źródła finansowania nakładów inwestycyjnych w tym:	I kw. 2014		2013		2012		2011	
	tys. zł	udział	tys. zł	udział	tys. zł	udział	tys. zł	udział
- środki własne	3 999	100,0%	12 431	100,0%	101 430	45,0%	50 852	59,7%
- środki obce, w tym:	0	0,0%	0	0,0%	123 781	55,0%	34 295	40,3%
- obligacje	0	0,0%	0	0,0%	95 000	42,2%	0	0,0%
- kredyt	0	0,0%	0	0,0%	28 471	12,6%	34 294	40,3%
- leasing	0	0,0%	0	0,0%	310	0,1%	0	0,0%
<b>Razem źródła finansowania</b>	<b>3 999</b>	<b>100,0%</b>	<b>12 431</b>	<b>100,0%</b>	<b>225 211</b>	<b>100,0%</b>	<b>85 147</b>	<b>100,0%</b>

W okresie 2011-2013 i I kw. 2014 roku oraz do Dnia Prospektu Grupa Kapitałowa przeprowadziła szereg inwestycji kapitałowych poprzez spółkę dominującą J.W. Construction Holding S.A. Inwestycje kapitałowe dotyczyły zarówno dokapitalizowania spółek celowych powołanych do realizacji konkretnych projektów inwestycyjnych jak również transakcji porządkujących strukturę kapitałową Grupy. W tabeli poniżej przedstawione zostały informacje o głównych inwestycjach kapitałowych Grupy w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi.

**Tabela 6. Informacje o głównych inwestycjach kapitałowych Grupy Kapitałowej**

Rok	Podmiot inwestujący	Druga strona transakcji	Przedmiot transakcji	Nazwa podmiotu	Wartość (tys. zł)
2011	JWCH	Tito Architects and Cities' Planners Ltd	zakup udziałów	Architects Polska Sp. z o. o.	5
	JWCH	Irena Ozóg i Wspólnicy Sp. z o.o.	zakup udziałów	JW. Marka Sp. z o.o.	8
	JWCH	JW. Marka Sp. z o.o.	aport ZCP-znak towarowy	JW. Marka Sp. z o.o.	155 833
2012	JWCH	JW. Group Sp. z o.o.	opłacenie kapitału	JW. Group Sp. z o.o.	50
	JWCH	JW. Group Sp. z o.o. 1 SKA	opłacenie kapitału	JW. Group Sp. z o.o. 1 SKA	50
	JWCH	JW. Group Sp. z o.o. 2 SKA	opłacenie kapitału	JW. Group Sp. z o.o. 2 SKA	50
	JWCH	Business Financial Construction Sp. z o.o.	odkupienie udziału	JW. Projekt Sp. z o. o.	0,2
	JWCH	Business Financial Construction Sp. z o.o.	odkupienie udziału	JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	0,05
	JWCH	JW. Consulting Sp. z o.o. JW. 4 SKA	zakup udziałów	JW. 4 Sp. z o.o.	50
	JWCH	JW. Consulting Sp. z o.o. JW. 4 SKA	zakup udziałów	JW. 2 Sp. z o.o.	50
	JWCH	Seahouse Sp. z o.o.	opłacenie kapitału	Seahouse Sp. z o.o.	8 700
	JWCH	JW. Consulting Sp. z o.o. JW. 4 SKA	zakup udziałów	JW. 6 Sp. z o.o.	50
2013	JWCH	JW. Group Sp. z o.o. 1 SKA	podwyższenie kapitału	JW. Group Sp. z o.o. 1 SKA	1 000
	JWCH	Seahouse Sp. z o.o.	podwyższenie kapitału	Seahouse Sp. z o.o.	2 200
	JWCH	Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	opłacenie kapitału	Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	5
	JWCH	Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	podwyższenie kapitału	Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	3 270
	JWCH	Bałtycka Invest Sp. z o.o.	opłacenie kapitału	Bałtycka Invest Sp. z o.o.	5
	JWCH	JW. Group Sp. z o.o. 1 SKA	podwyższenie kapitału	JW. Group Sp. z o.o. 1 SKA	1 000
	JWCH	JW. Group Sp. z o.o. 1 SKA	podwyższenie kapitału	JW. Group Sp. z o.o. 1 SKA	60 024
	JWCH	Dana Invest Sp. z o.o.	opłacenie kapitału	Dana Invest Sp. z o.o.	5
I kw. 2014	JWCH	Bliska Wola 1 Sp. z o.o.	Opłacenie kapitału	Bliska Wola 1 Sp. z o.o.	5
	JWCH	Bliska Wola 2 Sp. z o.o.	Opłacenie kapitału	Bliska Wola 2 Sp. z o.o.	5
	JWCH	Bliska Wola 3 Sp. z o.o.	Opłacenie kapitału	Bliska Wola 3 Sp. z o.o.	5
	JWCH	Bliska Wola 4 Sp. z o.o.	Opłacenie kapitału	Bliska Wola 4 Sp. z o.o.	5
	JWCH	Bliska Wola 5 Sp. z o.o.	Opłacenie kapitału	Bliska Wola 5 Sp. z o.o.	5
	JWCH	Łódź Invest Sp. z o.o.	Opłacenie kapitału	Łódź Invest Sp. z o.o.	5
	JWCH	Łódź Invest Sp. z o.o.	Podwyższenie kapitału	Łódź Invest Sp. z o.o.	3 695
	JWCH	Zdziarska Invest Sp. z o.o.	Opłacenie kapitału	Zdziarska Invest Sp. z o.o.	5
	JWCH	Berensona Invest Sp. z o.o.	Opłacenie kapitału	Berensona Invest Sp. z o.o.	5
	JWCH	Bałtycka Invest Sp. z o.o.	Opłacenie kapitału	Bałtycka Invest Sp. z o.o.	5
II kw. 2014*	JWCH	Dana Invest Sp. z o.o.	Podwyższenie kapitału	Dana Invest Sp. z o.o.	5 760
	JWCH	Dana Invest Sp. z o.o.	Doplata do kapitału	Dana Invest Sp. z o.o.	50

Rok	Podmiot inwestujący	Druga strona transakcji	Przedmiot transakcji	Nazwa podmiotu	Wartość (tys. zł)
	JWCH	J.W. Group. Sp. z o.o.	Dopłata do kapitału	J.W. Group. Sp. z o.o.	5

*\*do Dnia Prospektu*

W ramach transakcji, których celem było dokapitalizowanie spółek zależnych, w okresie objętym historycznymi i śródrocznymi informacjami finansowymi oraz do Dnia Prospektu, istotne były opłacenie bądź podwyższenie kapitału w spółkach celowych:

- Seahouse Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdyni „Rezydencja Redłowo”,
- Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej w Katowicach „Nowe Tysiąclecie”,
- JW. Group Sp. z o.o. 1 SKA z siedzibą w Ząbkach, powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej i komercyjnej „Bliska Wola” przy ul. Kasprzaka w Warszawie,
- Łódź Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej w Łodzi „Łódź Centrum III”,
- Dana Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, powołanej do realizacji inwestycji polegającej na budowie hotelu „Stara Dana” w Szczecinie.

Ponadto w 2011 roku Spółka wyodrębniła zorganizowaną część przedsiębiorstwa Spółki – Działu Marketingu i Zarządzania Własnością Intelktualną i wniosła ją aportem do spółki zależnej J.W. Marka Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach obejmując w zamian 100% udziałów w tej spółce.

Najczęściej stosowaną formą transakcji było opłacenie bądź podwyższenie kapitału w spółce zależnej. Źródłem finansowania inwestycji kapitałowych były środki własne Spółki.

#### **5.2.2. Główne inwestycje prowadzone obecnie**

Aktualnie Grupa Kapitałowa nie prowadzi inwestycji w rzeczowe aktywa trwałe lub nieruchomości inwestycyjne o istotnej wartości. W wyniku dokonanej na początku 2013 roku reorientacji strategii rozwoju w kierunku koncentracji na projektach deweloperskich, czasowemu wstrzymaniu uległa inwestycja komercyjna w Szczecinie „Hanza Tower” oraz przygotowania do inwestycji komercyjnej w Warszawie przy ul. Pileckiego. Zdynamizowanie działań w projekcie „Hanza Tower” jest uzależnione od efektów rozmów związanych z komercjalizacją obiektu lub pozyskania strategicznego partnera dla realizacji tej inwestycji.

W najbliższym roku Grupa nie przewiduje również istotnych wydatków na nieruchomości inwestycyjne, takich jak zakup nowych gruntów na potrzeby projektów komercyjnych i deweloperskich. Zgromadzony w ostatnich latach bank ziemi pozwala Grupie Kapitałowej realizować projekty deweloperskie w perspektywie najbliższych 3-4 lat bez dodatkowych zakupów gruntów.

Jedynym kontynuowanym obecnie projektem inwestycyjnym jest budowa hotelu „Stara Dana” w Szczecinie. Prace związane z budową tego obiektu zostały rozpoczęte na przełomie 2013 i 2014 roku i są realizowane przez spółkę celową Dana Invest Sp. z o.o. Generalnym wykonawcą tej inwestycji jest spółka J.W. Construction Sp. z o.o. Od lutego 2014 roku trwają prace rozbiórkowe i wyburzeniowe na terenie obiektu. Do Dnia Zatwierdzenia Prospektu nakłady poniesione na ten projekt wyniosły 5,1 mln zł. Wartość całego projektu szacowana jest na 24,7 mln zł, a planowanym terminem zakończenia inwestycji jest czerwiec 2015 roku. Opis planowanej inwestycji w budowę hotelu „Stara Dana” został szerzej przedstawiony w pkt. 6.1.4. Rozdziału III Prospektu.

#### **5.2.3. Informacje dotyczące głównych inwestycji w przyszłości, co do których zostały podjęte wiążące zobowiązania**

Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu spółki Grupy Kapitałowej nie podjęły wiążących zobowiązań w zakresie głównych inwestycji planowanych w przyszłości.

## **6. Zarys ogólny działalności**

### **6.1. Działalność podstawowa**

#### **6.1.1. Opis i główne czynniki charakteryzujące podstawowe obszary oraz rodzaj prowadzonej działalności**

J.W. Construction Holding S.A. tworzy Grupę Kapitałową, której podstawowym profilem aktywności jest działalność deweloperska, produkcja budowlano-montażowa oraz sprzedaż i administrowanie nieruchomościami. W mniejszym zakresie Grupa Kapitałowa jest obecna również w branży hotelarskiej oraz w segmencie nieruchomości komercyjnych. Spółka zarządza pięcioma obiektami hotelowymi oraz jednym obiektem biurowym, który jest w trakcie komercjalizacji. Głównym obszarem geograficznym działalności Grupy jest rynek krajowy.

Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu w skład Grupy Kapitałowej wchodzi J.W. Construction Holding S.A. jako spółka dominująca oraz 24 spółki zależne. Działalność operacyjna wykonywana jest zarówno przez spółkę dominującą J.W. Construction Holding S.A. jak również przez poszczególne spółki zależne. Struktura Grupy Kapitałowej jest ściśle związana z charakterem działalności. W ramach Grupy Kapitałowej można wyróżnić dwie grupy spółek. Pierwsza grupa skupia podmioty uczestniczące w organizacji strategicznych procesów inwestycyjnych takich jak: wybór strategii rozwoju, pozyskiwanie gruntów oraz organizacja procesu sprzedaży. Do tej grupy należy zaliczyć przede wszystkim następujące podmioty:

- **J.W. Construction Holding S.A.** z siedzibą w Ząbkach - będąca podmiotem dominującym w stosunku do pozostałych podmiotów Grupy Kapitałowej, która ustala strategię rozwoju dla całej Grupy Kapitałowej, pełni rolę inwestora oraz organizatora procesu inwestycyjnego; Ponadto Spółka jest właścicielem i zarządza siecią hoteli oraz obiektami komercyjnymi; Podmiotem dominującym w stosunku do J.W. Construction Holding S.A. jest Józef Wojciechowski, znaczny akcjonariusz Spółki,
- **J.W. Construction Sp. z o.o.** z siedzibą w Ząbkach - pełniąca rolę generalnego wykonawcy inwestycji zarówno na potrzeby spółek Grupy Kapitałowej jak również dla podmiotów zewnętrznych, jest producentem galanterii betonowej i prefabrykatów dla budownictwa oraz posiada specjalistyczny park maszynowy, w tym dźwigi budowlane, wynajmowane wykonawcom poszczególnych inwestycji,
- **JW. Marka Sp. z o.o.** z siedzibą w Ząbkach – spółka będąca posiadaczem znaku towarowego J.W. Construction, która udziela licencji innym podmiotom Grupy Kapitałowej.

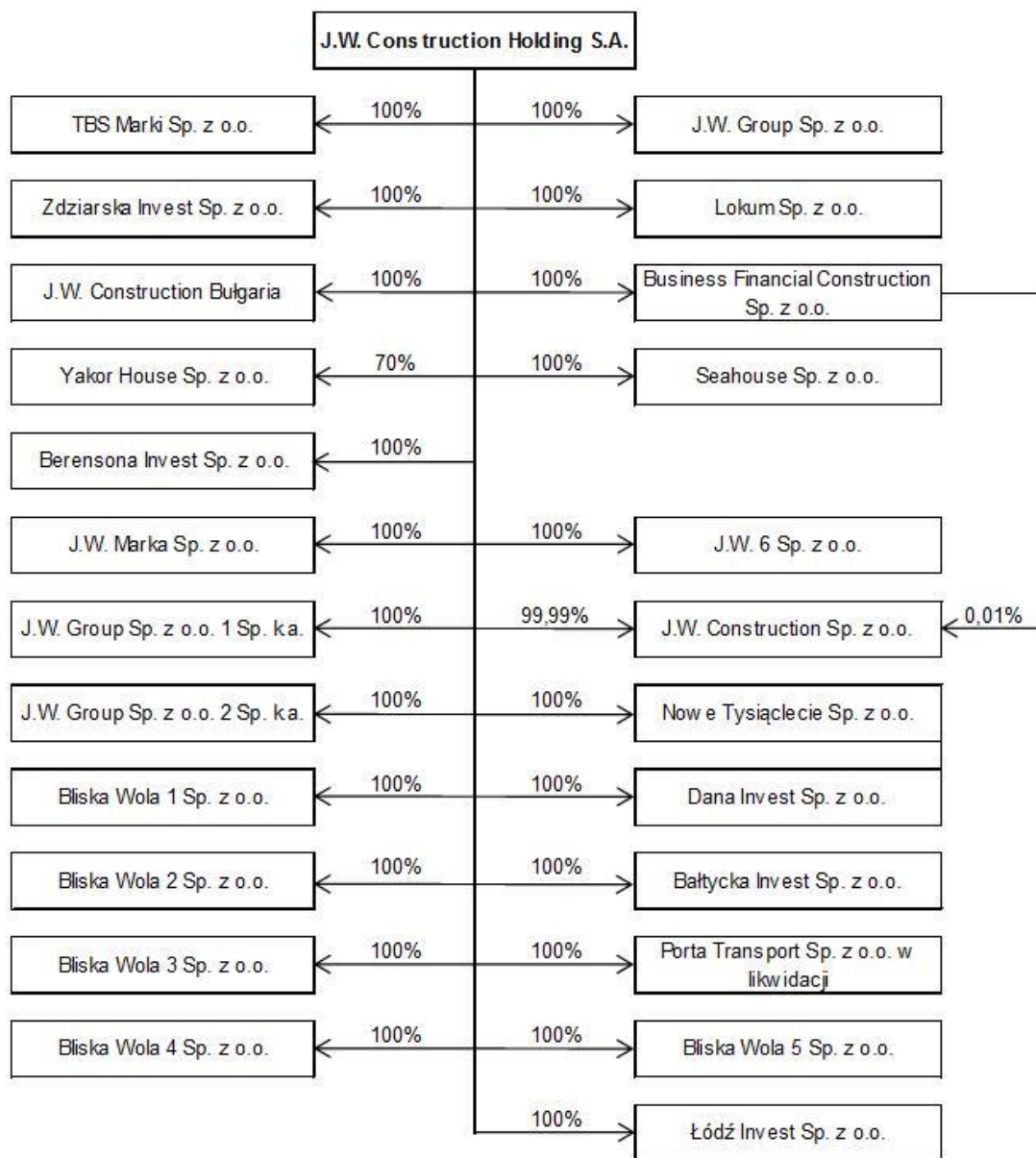
Drugą grupę podmiotów stanowią spółki celowe powołane do realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych bądź realizacji określonego rodzaju usług zarówno na rzecz podmiotów Grupy jak i klientów zewnętrznych. Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu do tej grupy spółek należy zaliczyć:

- **Business Financial Construction Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie - spółka świadcząca usługi na rzecz J.W. Construction Holding S.A. w zakresie obsługi procesu sprzedaży mieszkań oferowanych przez Grupę Kapitałową, w tym: zapewnienie wsparcia marketingowego projektów oraz prowadzenie biur sprzedaży,
- **TBS Marki Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie - zawiązana jako towarzystwo budownictwa społecznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Niektórych Formach Popierania Budownictwa Mieszkaniowego, zajmująca się administrowaniem osiedlami budownictwa społecznego,
- **Lokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie** – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji Willa Konstancin w Konstancinie – Jeziornej,
- **J.W. Group Sp. z o.o.** – spółka celowa z siedzibą w Ząbkach, która zarządza spółkami celowymi J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA oraz J.W. Group Sp. z o.o. 2 SKA powołanymi do realizacji projektów deweloperskich w Warszawie,
- **J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA** z siedzibą w Ząbkach – spółka celowa powołana do realizacji pierwszego etapu inwestycji Bliska Wola w Warszawie,
- **J.W. Group Sp. z o.o. 2 SKA** z siedzibą w Ząbkach – spółka celowa powołana do realizacji projektów deweloperskich w Warszawie,
- **Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.** z siedzibą w Ząbkach – spółka celowa powołana do realizacji projektu deweloperskiego w Katowicach,
- **Dana Invest Sp. z o.o.** z siedzibą w Ząbkach – spółka celowa powołana do realizacji projektu budowy hotelu Stara Dana w Szczecinie
- **Seahouse Sp. z o.o.** z siedzibą w Ząbkach – spółka celowa powołana do realizacji projektu deweloperskiego w Gdyni,
- **Zdziarska Invest Sp. z o.o.** z siedzibą w Ząbkach – spółka celowa powołana do realizacji projektu deweloperskiego „Zielona Dolina II”,
- **Berensona Invest Sp. z o.o.** z siedzibą w Ząbkach - spółka celowa powołana do realizacji projektu deweloperskiego „Berensona”,
- **Bliska Wola 1 Sp. z o.o.** z siedzibą w Ząbkach - spółka celowa powołana do realizacji projektu deweloperskiego „Bliska Wola etap B1”,
- **Bliska Wola 2 Sp. z o.o.** z siedzibą w Ząbkach - spółka celowa powołana do realizacji projektu deweloperskiego „Bliska Wola etap B2”,
- **Bliska Wola 3 Sp. z o.o.** z siedzibą w Ząbkach - spółka celowa powołana do realizacji projektu deweloperskiego „Bliska Wola etap C”,
- **Bliska Wola 4 Sp. z o.o.** z siedzibą w Ząbkach - spółka celowa powołana do realizacji projektu deweloperskiego „Bliska Wola etap D”,
- **Bliska Wola 5 Sp. z o.o.** z siedzibą w Ząbkach - spółka celowa powołana do realizacji projektu deweloperskiego „Bliska Wola etap E”,
- **Bałycka Invest Sp. z o.o.** z siedzibą w Ząbkach - spółka celowa powołana do realizacji projektu deweloperskiego w Katowicach przy ul. Bałyckiej,
- **Łódź Invest Sp. z o.o.** - z siedzibą w Ząbkach - spółka celowa powołana do realizacji projektu deweloperskiego „Łódź Centrum III” w Łodzi,
- **J.W. 6 Sp. z o.o.** z siedzibą w Ząbkach – spółka celowa przeznaczona do realizacji projektów deweloperskich,
- **Porta Transport spółka z o.o.** w likwidacji z siedzibą w Szczecinie – spółka, która jest właścicielem nieruchomości położonych w Szczecinie,
- **J.W. Construction Bułgaria EOOD** – z siedzibą w Bułgarii – spółka celowa do realizacji projektów deweloperskich na terenie Bułgarii,

- **Yakor House Sp. z o.o.** z siedzibą w Rosji - spółka celowa do realizacji projektów deweloperskich w Soczi.

Na dzień 31.03.2014 skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym objęte były wszystkie spółki zależne z wyjątkiem spółki J.W. Construction Bułgaria EOOD. Podstawą wyłączenia z konsolidacji był fakt, iż koszty pozyskania informacji na temat tej spółki oraz koszt uwzględnienia w konsolidacji przewyższają korzyści z tego tytułu. Fakt wyłączenia z konsolidacji spółki J.W. Construction Bułgaria EOOD nie był istotny dla rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy Kapitałowej.

Schemat Grupy Kapitałowej na Dzień Zatwierdzenia Prospektu został przedstawiony poniżej.



Grupę Kapitałową należy zaliczyć do największych deweloperów mieszkaniowych w Polsce, budujących przede wszystkim w Warszawie oraz innych dużych miastach w kraju: Łodzi, Gdyni, Katowicach, Poznaniu i Szczecinie. Grupa Kapitałowa jest liderem na warszawskim rynku mieszkaniowym, gdzie prowadzi działalność od 1994 roku. W tym czasie wybudowała lub jest w trakcie realizacji blisko 25 tys. mieszkań i 350 domów jednorodzinnych. Informację o zrealizowanych przez Grupę Kapitałową projektach deweloperskich przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 7. Informacje o głównych projektach deweloperskich zrealizowanych przez Grupę Kapitałową w latach 1994-2010**

Nazwa projektu	Początek sprzedaży	Liczba budynków	Lokalizacja	Segment rynku	Liczba lokali
Batorego	III 1994	2	Ząbki k/Warszawy	Mieszkania popularne	46
Drewnicka	XII 1994	3	Ząbki k/Warszawy	Mieszkania popularne	220
Kosynierów	I 1995	6	Marki k/Warszawy	Mieszkania popularne	596
Szwolężerów	II 1995	3	Ząbki k/Warszawy	Mieszkania popularne	251
Wojskowa	II 1995	4	Warszawa / Targówek	Mieszkania popularne	56
Nowodwory	IX 1995	8	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	502
Kwiatowe	X 1995	99	Lesznowola k/Warszawy / Nowa Iwiczna	Domy jednorodzinne	99
Kolonia F	XI 1995	6	Ząbki k/Warszawy	Mieszkania popularne	424
Dąbrówka Szlachecka	XII 1995	5	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	395
Dąbrówka Szlachecka	I 1996	13	Warszawa / Białołęka	Domy jednorodzinne	13
Buczynek	XII 1996	17	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	1 777
Pyry	I 1997	1	Warszawa / Ursynów	Mieszkania popularne	27
Mickiewicza	V 1997	58	Marki k/Warszawy	Domy jednorodzinne	58
Kolonia D	II 1998	4	Ząbki k/Warszawy	Mieszkania popularne	887
Lisi Jar	VIII 1998	57	Marki k/Warszawy	Domy jednorodzinne	57
Grochowska	XII 1998	1	Warszawa / Praga Północ	Mieszkania o podwyższonym standardzie	296
Osiedle Jerozolimskie	VI 1999	8	Warszawa / Ursus	Mieszkania popularne	908
Zielona Choszczówka	VII 1999	75	Warszawa / Białołęka	Domy jednorodzinne	75
Sochaczew	VII 1999	1	Sochaczew	Mieszkania popularne	108
Dąbrówka Wiślana	IX 1999	16	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	2 187
Łucka City	I 2000	1	Warszawa / Wola	Apartamenty o podwyższonym standardzie	359
Elektoralna	V 2000	1	Warszawa / Śródmieście	Apartamenty o podwyższonym standardzie	159
Warszawska Wenecja	IX 2000	1	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne (TBS)	654
Sochaczew	X 2000	1	Sochaczew	Mieszkania popularne i TBS	91
Marymoncka	X 2000	1	Warszawa / Bielany	Mieszkania o podwyższonym standardzie	35
Lisi Jar	XI 2000	1	Marki k/Warszawy	Mieszkania popularne (TBS)	224
Dębowy Park I	XI 2000	1	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	397
Marki	XII 2000	11	Marki k/Warszawy	Mieszkania popularne (TBS)	192
Sady Rembertowskie I	II 2001	4	Warszawa / Praga Południe	Mieszkania popularne	412
Mokotów Plaza I	II 2002	1	Warszawa / Mokotów	Mieszkania o podwyższonym standardzie	344
Targówek Plaza	VI 2002	1	Warszawa / Targówek	Mieszkania popularne	169
Ogrody Bema	XI 2002	12	Warszawa / Bemowo	Mieszkania o podwyższonym standardzie	864
Ostrobramska	XII 2002	3	Warszawa / Praga Południe	Mieszkania o podwyższonym standardzie	459
Mokotów Plaza II	V 2003	2	Warszawa / Mokotów	Mieszkania o podwyższonym standardzie	789
Osiedle Parkowa	IX 2003	4	Gdynia	Mieszkania popularne	80
Osiedle Centrum	IX 2003	4	Łódź	Mieszkania popularne	323



Nazwa projektu	Początek sprzedaży	Liczba budynków	Lokalizacja	Segment rynku	Liczba lokali
Osiedle Victoria	VII 2004	10	Radzymin	Mieszkania popularne	507
Sady Rembertowskie II	IX 2004	3	Warszawa / Praga Południe	Mieszkania popularne	441
Dębowy Park II	X 2004	7	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	206
Górczewska	II 2005	4	Warszawa / Bemowo	Mieszkania popularne	1 410
Rezydencja na Skarpie	X 2005	1	Warszawa / Mokotów	Apartamenty o podwyższonym standardzie	261
Osada Wiślana	XI 2005	10	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	404
Willa Konstancin	II 2006	3	Konstancin Jeziorna k/Warszawy	Mieszkania o podwyższonym standardzie	177
Lazurowa I-V	III 2006	25	Warszawa / Bemowo	Mieszkania popularne	669
Rezydencja Quatro	V 2006	1	Warszawa / Praga Południe	Mieszkania o podwyższonym standardzie	243
Lewandów Park I (bud. 1,2,7-15)	VI 2006	11	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	423
Aleja Ludwinowska	VI 2006	17	Warszawa / Ursynów	Apartamenty o podwyższonym standardzie	68
Lewandów Park II	VIII 2006	33	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	1 275
Osiedle Bursztynowe	IX 2006	10	Warszawa / Wawer	Mieszkania popularne	328
Osiedle Leśne	XI 2006	9	Gdynia	Mieszkania popularne	202
Willa Józefina	XII 2006	34	Józefostaw k. Warszawy	Domy jednorodzinne	34
Górczewska Park II	IV 2007	12	Warszawa / Wola	Mieszkania o podwyższonym standardzie	890
Wiślana Aleja	VII 2007	6	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	200
Katowice Uroczysko	III 2008	3	Katowice	Mieszkania popularne	24
Aleja Ludwinowska II	V 2008	6	Warszawa / Ursynów	Apartamenty o podwyższonym standardzie	24

Z ponad 20 letnią historią działalności, J.W. Construction Holding S.A. jest jednym z najbardziej doświadczonych podmiotów na rynku nieruchomości w Polsce. Posiada rozpoznawalną i utytułowaną markę, potwierdzoną licznymi nagrodami przyznawanymi zarówno Spółce, jak i przede wszystkim obiektom mieszkaniowym oraz hotelowym wybudowanym i zarządzanym przez Grupę Kapitałową. Wśród wyróżnień otrzymanych w 2013 roku należy wymienić:

- pierwsze miejsce wśród 50 deweloperów Centralnej i Wschodniej Europy, którzy najlepiej radzili sobie ze spowolnieniem w czasie kryzysu 2008-2012, z liczbą 5 673 mieszkań oddanych do użytku w latach 2008 – 2012, przyznane w rankingu magazynu CIJ,
- wyróżnienie hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” godłem Polish Exclusive 2013 w kategorii Ekskluzywna Polska Marka za wysoką jakość oraz elitarny charakter usług.

Podobnie jak w latach poprzednich głównym źródłem przychodów Grupy Kapitałowej pozostaje działalność deweloperska, która w okresie ostatnich trzech lat obrotowych (2011-2013) stanowiła od 74,4% do 83,2% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży produktów i usług. Jest ona wynikiem przede wszystkim projektów deweloperskich realizowanych na terenie Warszawy i innych dużych miast w Polsce. Działalność hotelarska, pomimo systematycznego wzrostu, odpowiada za mniej niż 10% przychodów Grupy. Składają się na nią przychody z tytułu usług hotelowych świadczonych przez sieć hoteli turystycznych „Hotel 500” oraz otwartego w II półroczu 2012 roku hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju. Dużą stabilnością cechują się przychody z budownictwa społecznego, na które składają się przychody ze spółki TBS Marki Sp. z o.o. W okresie lat 2011-2013 źródłem omawianych przychodów były przede wszystkim wpływy czynszowe z tytułu administrowania zasobami mieszkaniowymi skupionymi w ramach TBS Marki Sp. z o.o. Przychody uzyskiwane w segmencie budownictwa obejmują usługi generalnego wykonawstwa, usługi wynajmu sprzętu budowlanego oraz przychody ze sprzedaży elementów prefabrykowanych dla budownictwa. Przychody tego segmentu charakteryzują się znacznymi wahaniami i zależą od wolnych mocy produkcyjnych spółki wykonawczej J.W. Construction Sp. z o.o., która w pierwszej kolejności obsługuje podmioty Grupy Kapitałowej, a w przypadku posiadania wolnych mocy świadczy także usługi dla podmiotów zewnętrznych.

Segment komercyjny, ze względu na niezakończony proces komercjalizacji obiektu biurowego w Warszawie nie był reprezentowany w przychodach ze sprzedaży w roku 2013.

W I kw. 2014 roku, pomimo mniejszej liczby przekazanych mieszkań nabywcom w stosunku do okresu z roku ubiegłego, dominujące znaczenie w przychodach Grupy Kapitałowej nadal odgrywała działalność deweloperska, która odpowiadała za 70,5% przychodów skonsolidowanych. W tym okresie dynamicznie wzrósł udział przychodów z działalności hotelowej (z 7,1% w roku 2013 do 12,9% w I kw. 2014 roku), przede wszystkim za sprawą rosnących obrotów hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju. Udział pozostałych segmentów działalności nie uległ istotnej zmianie. Strukturę skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 8. Skonsolidowane przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej (tys. zł)**

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży	I kw. 2014		I kw. 2013		2013		2012		2011	
	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
<b>Przychody ze sprzedaży produktów i usług, w tym:</b>	<b>64 927</b>	<b>99,4%</b>	<b>85 255</b>	<b>99,3%</b>	<b>325 292</b>	<b>99,3%</b>	<b>352 691</b>	<b>99,2%</b>	<b>374 040</b>	<b>98,8%</b>
Działalność deweloperska	46 054	70,5%	67 706	78,9%	260 615	79,6%	262 269	73,8%	311 025	82,1%
Działalność hotelarska	8 455	12,9%	5 856	6,8%	23 304	7,1%	17 389	4,9%	15 465	4,1%
Budownictwo społeczne	3 477	5,3%	3 488	4,1%	12 925	3,9%	12 707	3,6%	12 410	3,3%
Usługi transportowe	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	278	0,1%
Budownictwo	6 941	10,6%	8 204	9,6%	28 448	8,7%	60 326	17,0%	34 862	9,2%
<b>Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	<b>397</b>	<b>0,6%</b>	<b>611</b>	<b>0,7%</b>	<b>2 241</b>	<b>0,7%</b>	<b>2 869</b>	<b>0,8%</b>	<b>4 592</b>	<b>1,2%</b>
<b>Razem przychody ze sprzedaży</b>	<b>65 324</b>	<b>100,0%</b>	<b>85 866</b>	<b>100,0%</b>	<b>327 533</b>	<b>100,0%</b>	<b>355 559</b>	<b>100,0%</b>	<b>378 632</b>	<b>100,0%</b>

### 6.1.2. Podstawowe produkty i usługi

#### Działalność deweloperska

Realizacja projektu deweloperskiego jest procesem złożonym, obejmującym szereg działań. Wszystkie fazy procesu inwestycyjnego są realizowane przez J.W. Construction Holding S.A. i jej spółki zależne. Funkcjonujący system organizacji procesu obejmuje następujące etapy: (i) analiza i identyfikacja atrakcyjności gruntu, (ii) nabycie gruntu, (iii) projekt architektoniczno-budowlany, (iv) finansowanie, (v) realizacja budowy, (vi) promocja i sprzedaż, (vii) zarządzanie nieruchomością. Zakres typowych działań w ramach poszczególnych etapów realizacji projektów deweloperskich został zamieszczony w poniższej tabeli.

**Tabela 9. Główne etapy realizacji projektu deweloperskiego**

Etap realizacji projektu deweloperskiego	Zakres podstawowych działań w ramach danego etapu
Identyfikacja i analiza atrakcyjności gruntu	Jest to proces ciągły, prowadzony przez specjalnie do tego celu powołany zespół pracowników. Spółka współpracuje również z agencjami nieruchomości, wykorzystuje ogłoszenia prasowe, a także korzysta z własnych informacji. Po wstępnym wytypowaniu nieruchomości dokonywana jest szczegółowa analiza obejmująca m.in.: stan formalno-prawny nieruchomości, warunki geologiczne, stan techniczny terenu (m.in. dostęp do mediów), uwarunkowania planu miejscowego zagospodarowania, ocena chłonności terenu (możliwy stopień intensywności zabudowy), analiza otoczenia (bliskość obiektów infrastruktury społecznej, takich jak przychodnie, przedszkola, szkoły, skomunikowanie z innymi rejonami miasta). Na podstawie przeprowadzonej analizy Zarząd podejmuje decyzje o przystąpieniu do negocjacji w celu nabycia nieruchomości.
Nabycie gruntu	Spółka dokonuje zakupu gruntu uwzględniając potencjał działki oraz warunki płatności. Zwykle zawierana jest umowa przedwstępna, w której Spółka stara się uzależnić podpisanie umowy ostatecznej m.in. od uzyskania pozwolenia na budowę lub uzyskania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Najczęściej zakup gruntów dokonywany jest ze środków własnych Spółki.
Projekt architektoniczno-budowlany	Aktualnie Spółka korzysta głównie z usług zewnętrznych pracowni architektonicznych. W trakcie trwania prac projektowych odbywają się konsultacje z pionem handlowym w celu dostosowania projektu do aktualnych trendów rynkowych i oczekiwań klientów.
Finansowanie budowy mieszkań	Umowy podpisywane z nabywcami mieszkań przewidują ratalny system wpłat w trakcie trwania cyklu inwestycyjnego a wielkość poszczególnych rat uzależniona jest od stanu zaawansowania prac. Spółka wykorzystuje bankowe rachunki powiernicze, w tym przede wszystkim tzw. rachunki powiernicze otwarte, na których gromadzone są środki wpłacane przez nabywców mieszkań. W sytuacjach określonych w umowie bank zwalnia środki dla Spółki a w przypadku wystąpienia dodatkowego zapotrzebowania na środki udziela kredytu na sfinansowanie wydatków. W zależności od wielkości projektu i warunków zawartej z bankiem umowy wymagana struktura finansowania wymaga zaangażowania 20-30% środków własnych Spółki.
Realizacja budowy	Usługi budowlane realizowane są we współpracy ze spółką zależną J.W. Construction Sp. z o.o., która na większości inwestycjach pełni rolę generalnego wykonawcy. Zadaniem generalnego wykonawcy jest każdorazowo kompleksowe zrealizowanie inwestycji przy współudziale innych firm podwykonawczych wyłanianych w ramach przetargów.
Promocja i sprzedaż	Działania promocyjne prowadzone są przez dział marketingu w ramach J.W. Construction Holding S.A. Każdy nowy projekt analizowany jest pod kątem segmentu rynku, klienta docelowego, aktualnej sytuacji w mieszkalnictwie, dostępności kredytów, itp. W ramach działań promocyjnych

	Spółka wykorzystuje różne nośniki informacji obejmujące prasę, radio, telewizję, reklamę zewnętrzną. Sprzedaż mieszkań odbywa się w 10 biurach handlowych zlokalizowanych w Warszawie, Łodzi, Gdyni, Poznaniu i Katowicach, gdzie potencjalni klienci mają możliwość zapoznania się z aktualną ofertą mieszkań i domów.
Zarządzanie nieruchomością	J.W. Construction Holding S.A. gwarantuje klientom 12 miesięczny okres zarządzania nieruchomością po zakończeniu inwestycji. Zajmuje się tym funkcjonujący w strukturach Spółki pion zarządzania nieruchomościami. Po zakończeniu 12 miesięcznego okresu o wyborze sposobu administrowania nieruchomością decydują wspólnoty mieszkaniowe.

Grupa Kapitałowa 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, 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),
- 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 są m.in. Centrum II w Łodzi oraz realizowane obecnie w ramach spółek celowych inwestycje „Rezydencja Redłowo” w Gdyni i osiedle „Bliska Wola” w Warszawie.

Większość mieszkań oferowanych jest w tzw. segmencie popularnym, który od wielu lat cieszy się największą popularnością wśród klientów. Grupa stale monitoruje sytuację na rynku nieruchomości i dostosowuje swoją ofertę do potrzeb nabywców. Jednocześnie oferta Grupy dostosowana jest do istniejących programów rządowych, takich jak Mieszkanie dla Młodych (do końca 2012 roku „Rodzina na Swoim”), co pozwala jeszcze skuteczniej dotrzeć do klienta. W ofercie Grupy Kapitałowej znajdują się także domy jednorodzinne. Liczbę oraz strukturę sprzedawanych mieszkań w oparciu o zawarte umowy przedwstępne przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 10. Liczba i struktura sprzedanych mieszkań w latach 2011-2013 wg zawartych umów\***

Segment rynku	I kw. 2014	I kw. 2013	2013	2012	2011
Mieszkania popularne	168	119	608	605	783
Mieszkania o podwyższonym standardzie	52	53	225	187	219
Domy jednorodzinne	3	0	3	0	0
<b>Razem</b>	<b>223</b>	<b>172</b>	<b>836</b>	<b>792</b>	<b>1 002</b>

\* liczba umów zawartych brutto (bez rezygnacji)

Mieszkania oferowane są zarówno w standardzie deweloperskim jak i z wykończeniem „pod klucz”. Standard deweloperski obejmuje mieszkania bez pełnego wykończenia i wyposażenia, nie pozwalające na natychmiastowe zamieszkanie. W większości projektów standard deweloperski obejmuje mieszkania z wylewką betonową na podłodze i tynkami na ścianach, drzwiami antywłamaniowymi, ale bez tzw. białego montażu instalacji sanitarnych i elektrycznych. W zależności od inwestycji standard deweloperski może obejmować różne elementy, w zależności od specyfiki projektu. Szczegółowy standard wykończenia mieszkania ze specyfikacją techniczną mieszkania załączony jest każdorazowo do umowy zakupu mieszkania.

Wykończenie „pod klucz” obejmuje mieszkania w pełni wyposażone i wykończone, gotowe do natychmiastowego zamieszkania. Grupa oferuje określone pakiety wykończeniowe SMART i OPTIMA, które obejmują między innymi wykończenie łazienki i kuchni, położenie podłóg, malowanie ścian, itp. Każdy z opracowanych pakietów można rozszerzyć o wyposażenie kuchenne, jak szafki i sprzęt AGD.

Na koniec marca 2014 roku w ofercie Grupy Kapitałowej znajdowało się 628 lokali mieszkalnych i domów w 9 lokalizacjach na terenie aglomeracji warszawskiej, Łodzi, Poznania, Katowic i Gdyni. Około połowa dostępnych mieszkań pochodzi z inwestycji już zakończonych. Podstawowe informacje o inwestycjach wprowadzonych do sprzedaży w okresie objętym historycznymi informacjami przedstawiono w poniższej tabeli.

**Tabela 11. Charakterystyka projektów deweloperskich wprowadzonych do sprzedaży w latach 2011-2013 oraz w I kw. 2014r.**

Nazwa Projektu	Lokalizacja	Liczba budynków	PUM (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali ogółem	Początek sprzedaży	Lokale sprzedane na 31-03-2014	Lokale do sprzedania na 31-03-2014
<b>Projekty zrealizowane (wydane pozwolenie na użytkowanie)</b>							
Światowida	Warszawa /Białołęka	3	10 413	184	V 2011	184	0
Lewandów I budynki 3-6	Warszawa /Białołęka	4	8 763	208	IX 2011	206	2

Centrum II	Łódź /Centrum	9	12 225	252	II 2011	218	34
Villa Campina-mieszkania	Kaputy k/Ożarów Mazowieckiego	11	17 938	376	II 2011	289	87
Zielona Dolina I	Warszawa /Białoleka	23	27 722	596	V 2011	376	220
Villa Campina - domy	Kaputy k/Ożarów Mazowieckiego	14	1 802	14	VII 2012	2	12
<b>Projekty w trakcie realizacji</b>							
Oaza Piątkowo	Poznań ul. Jaroczyńskiego	2	9 423	183	IV 2012	89	94
Bliska Wola etap A	Warszawa, Ordona/Kasprzaka/Prymasa Tysiąclecia	1	7 418	156	IX 2013	149	7
Katowice Tysiąclecia I etap bud A	Katowice ul. Tysiąclecia	1	7 085	149	XII 2013	21	128
Rezydencja Redłowo	Gdynia ul. Powstania Wielkopolskiego	1	3 223	52	III 2013	8	44
<b>Razem</b>		<b>69</b>	<b>106 012</b>	<b>2 170</b>		<b>1 542</b>	<b>628</b>

### **Osiedle Światowida**

Projekt składał się z trzech budynków zlokalizowanych na warszawskiej Białolece, obejmujących 166 lokali mieszkalnych o powierzchni od 31,5 m<sup>2</sup> do 94 m<sup>2</sup>. Do każdego mieszkania przynależy balkon, przeszklona weranda lub taras. Pod każdym z budynków znajduje się podziemny parking. Wszystkie budynki posiadają windy i są dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych. Dodatkowo w budynkach znajduje się 18 lokali usługowych. Osiedle zostało oddane do użytku w 2013 roku.

### **Osiedle Lewandów Park I, budynki 3-6**

Osiedle zlokalizowane na warszawskiej Białolece, realizowane etapowo. Projekt składał się z 4 budynków 4 kondygnacyjnych z garażami podziemnymi i obejmował łącznie 208 mieszkań o zróżnicowanym metrażu: od 29 m<sup>2</sup> do 57 m<sup>2</sup>. Dla każdego mieszkania przewidziane zostało miejsce parkingowe naziemne lub stanowisko w garażu podziemnym. W niektórych budynkach znalazły się dodatkowe pomieszczenia gospodarcze przeznaczone dla mieszkańców. Osiedle zostało oddane do użytku w 2012 roku.

### **Osiedle Centrum II**

Osiedle zlokalizowane jest w zabytkowej części Łodzi między ulicą Tymienieckiego a ulicą Tylną. Projekt architektoniczny nawiązuje do charakterystycznego, pofabrycznego krajobrazu metropolii i obejmuje 252 mieszkania zlokalizowane w 9 niskokondygnacyjnych budynkach. W projekcie znalazły się lokale o powierzchni od 29 m<sup>2</sup> do 67 m<sup>2</sup>. Wszystkie mieszkania posiadają werandy lub przeszklone balkony. Dla każdego mieszkania przewidziane zostało miejsce parkingowe naziemne lub stanowisko w garażu podziemnym. W bezpośrednim otoczeniu budynku zachowano wszystkie stare, wysokie drzewa, co umożliwiło stworzenie osiedlowego parku. Osiedle zostało oddane do użytku w 2012 roku.

### **Villa Campina - mieszkania**

Osiedle zlokalizowane w podwarszawskim Ożarowie Mazowieckim składa się z 11 budynków obejmujących 376 mieszkań o zróżnicowanych powierzchniach i układach pomieszczeń. Pomiędzy niewysokimi – dwu, trzy i czteropiętrowymi blokami powstały tereny rekreacyjne oraz place zabaw dla dzieci. Osiedle jest ogrodzone i monitorowane. Sieć połączeń komunikacyjnych zapewnia szybki i łatwy dojazd do centrum Warszawy. Równie blisko jest do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych o dużych walorach przyrodniczych. Zaledwie 7 km dzieli mieszkańców osiedla od Puszczy Kampinoskiej. Osiedle zostało oddane do użytku w 2012 roku.

### **Osiedle Zielona Dolina I**

Osiedle zlokalizowane jest na warszawskiej Białolece u zbiegu ulic Zdziarskiej i Ostródzkiej, w dolinie kanału markowskiego. Składa się z 23 budynków o łącznej liczbie 589 mieszkań. Okolica charakteryzuje się dużym nasyceniem terenami zielonymi oraz sąsiedztwem zabudowy jednorodzinnej. Na osiedlu dominują dwupiętrowe domy wielorodzinne, w których znajdują się mieszkania o zróżnicowanym metrażu z balkonami, tarasami i przeszklonymi werandami. Powierzchnia użytkowa osiedla to 27,7 tys. m<sup>2</sup>, obejmujących 589 mieszkań i 7 lokali usługowych. Do części mieszkań na parterach przypisane są ogródki. Osiedle zostało oddane do użytku w 2013 roku.

### **Villa Campina – domy**

Projekt Villa Campina zlokalizowany w podwarszawskim Ożarowie Mazowieckim to koncepcja osiedla jednorodzinnych domów wolnostojących. W ofercie znajduje się kompleksowa realizacja projektu domu wybranego przez klienta na

działkach położonych w obrębie inwestycji. Nabywca może wybrać spośród 14 unikatowych projektów domów o zróżnicowanym stylu architektonicznym oraz powierzchni. Projekty realizowane są na działkach o powierzchni od 760 do 1380 m<sup>2</sup>. Inwestycja znajduje się 7 km od warszawskiego Bemowa.

#### **Osiedle Oaza Piątkowo**

Osiedle powstało w cieszącej się dużą popularnością dzielnicy Piątkowo w Poznaniu. Charakteryzuje je nowoczesna architektura i bardzo dobra lokalizacja. Inwestycja położona jest w sąsiedztwie dwóch rezerwatów przyrody: Żurawiniec (w odległości około 1,6 km) i Morasko (w odległości około 2,9 km). Architekturę budynku cechuje jasna elewacja z przeszkloną klatką schodową. Osiedle posiada łatwy dostęp do rozwiniętej infrastruktury społecznej. Projekt obejmuje 183 mieszkania o metrażu od 29 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup>. Osiedle zostało oddane do użytku w 2014 roku.

#### **Osiedle Bliska Wola etap A**

Bliska Wola to połączenie bogatej infrastruktury społecznej i usługowo-handlowo-rekreacyjnej, rozbudowanej sieci komunikacyjnej, a także możliwości szybkiego dojazdu do centrum i głównych arterii miasta. Powstaje w obrębie ul. Kasprzaka, Al. Prymasa Tysiąclecia i ul. Orzona. W pierwszym etapie powstanie osmiopiętrowy budynek obejmujący 153 mieszkania o powierzchni rozpoczynającej się od 26,59 m<sup>2</sup> i sięgającej 95,16 m<sup>2</sup>. Atrakcyjne rozkłady mieszkań, duże drewniane okna, obszerne balkony i tarasy oraz przeszklenia elewacji nadają bryle budynku lekkości. Mieszkańcy parterów będą mogli skorzystać z przestronnych ogródków. Dla każdego budynku przewidziano również wspólny taras. Na osiedlu zastosowano proekologiczne rozwiązania, które mają przyczynić się do istotnego zmniejszenia opłat czynszowych. Planowany termin zakończenia budowy to styczeń 2015.

#### **Osiedle Nowe Tysiąclecie**

Nowe Tysiąclecie to projekt „wysokich, 17-kondygnacyjnych budynków wpisujących się w dotychczasową architekturę Osiedla Tysiąclecia. Bryła zawdzięcza lekkość wielkopowierzchniowymi przeszkleniami, zróżnicowanej, tarasowej formie ostatnich pięter, a także kolorowym, półprzezroczystym panelom wykorzystanym w elewacjach budynków. Docelowo osiedle Nowe Tysiąclecie będzie składać się z pięciu budynków mieszkalno-użytkowych o łącznej liczbie 627 mieszkań. W pierwszym etapie zostanie wybudowanych 149 mieszkań, a planowany termin zakończenia budowy I etapu to III kwartał 2015.

#### **Rezydencja Redłowo**

Rezydencja Redłowo to kameralny zespół apartamentowy obejmujący 52 lokale o metrażu od 38 m<sup>2</sup> do 96 m<sup>2</sup>. Kaskadowa, niska zabudowa, którą tworzy 5 trzypiętrowych segmentów, ukształtowana jest wokół wewnętrznego dziedzińca z widokiem na panoramę Gdyni oraz wzgórza Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, a także pobliski rezerwat „Kępa Redłowska”. W budynkach zastosowano duże przeszklenia elewacji, które nadają bryle budynków lekkości, a umiejscowienie na południowym stoku gwarantuje dobre nasłonecznienie mieszkań. Lokalizacja „Rezydencji Redłowo” w pobliżu tras komunikacyjnych umożliwia szybki dojazd do centrum i głównych arterii miasta. Planowany termin zakończenia budowy to II kwartał 2014.

#### **Budownictwo (produkcja budowlano-montażowa)**

Grupa Kapitałowa, za pośrednictwem spółki zależnej J.W. Construction Sp. z o.o., świadczy usługi w zakresie produkcji budowlano-montażowej, prefabrykacji materiałów budowlanych oraz produkcji galanterii betonowej. J.W. Construction Sp. z o.o. posiada własny sprzęt budowlany, w tym dźwigi budowlane, które wynajmuje wykonawcom poszczególnych projektów. Zakres usług świadczonych w procesie realizacji projektów deweloperskich obejmuje między innymi:

- pełnienie funkcji generalnego wykonawcy w wybranych projektach deweloperskich,
- pozyskanie jednego generalnego wykonawcy bądź wielu podwykonawców dla części realizowanych inwestycji,
- wynajem sprzętu budowlanego dla wykonawcy,
- nadzór budowlany.

Głównym odbiorcą usług budowlanych świadczonych przez J.W. Construction Sp. z o.o. jest J.W. Construction Holding S.A., dla której wykonuje większość projektów w różnych rejonach Polski. Posiadanie przez Grupę Kapitałową znacznego potencjału w zakresie produkcji budowlano-montażowej umożliwia także realizację projektów dla podmiotów zewnętrznych, głównie na rynku warszawskim. W okresie 2011-2013 nasza spółka zależna była generalnym wykonawcą projektu „Oxygen” przy ul. Wroniej w Warszawie, obejmującego budowę 287 apartamentów o podwyższonym standardzie oraz 3 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 20,3 tys. m<sup>2</sup>. Inwestycja została zakończona w 2013 roku.

Spółka J.W. Construction Sp. z o.o. jest także producentem galanterii betonowej oraz prefabrykowanych elementów dla budownictwa. Wśród głównych produktów tej spółki znajdują się:

- ekrany akustyczne,
- płyty nośne pod ekrany akustyczne,
- płyty drogowe,
- stropy filigranowe,
- biegi schodowe proste,

### III. Dokument rejestracyjny

- ściany prefabrykowane,
- wyroby zbrojarskie.

Znaczna część galanterii betonowej oraz elementów prefabrykowanych sprzedawana jest do podmiotów spoza Grupy Kapitałowej.

#### **Działalność hotelarska**

Działalność hotelarska, prowadzona jest w ramach struktur J.W. Construction Holding S.A. Obecnie baza hotelowa obejmuje 4 hotele klasy turystycznej zgrupowane w ramach sieci „Hotele 500” zlokalizowane w Zegrzu k. Warszawy, Tarnowie Podgórnym, Strykowie i Cieszynie oraz czterogwiazdkowy obiekt hotelowy o charakterze centrum hotelowo-konferencyjno-rekreacyjnym „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju. Hotel w Tarnowie Podgórnym jest leasingowany w formule leasingu finansowego, natomiast obiekt w Zegrzu jest dzierżawiony. Pozostałe obiekty są własnością Spółki. Podstawowe informacje na temat obiektów hotelowych zarządzanych przez Grupę przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 12. Charakterystyka obiektów hotelowych zarządzanych przez Grupę Kapitałową**

Nazwa obiektu / lokalizacja	Klasa obiektu	Liczba pokoi
Hotel 500 / Zegrze	Hotel turystyczny 3*	128
Hotel 500 / Stryków	Hotel turystyczny 2*	115
Hotel 500 / Tarnowo Podgórne	Hotel turystyczny 3*	170
Hotel 500 / Cieszyn	Hotel turystyczny 2*	30
Hotel Czarny Potok Resort & SPA / Krynica Zdrój	Hotel 4*, centrum konferencyjne, centrum rekreacyjne	237

Celem operacyjnym powstania sieci hoteli klasy turystycznej – „Hotel 500” było przejęcie części rynku konferencji i szkoleń organizowanych przez firmy. Hotele położone są w pobliżu ruchliwych tras, niedaleko największych miast regionów. Stanowią one zaplecze dla konferencji, szkoleń i imprez integracyjnych, a także ruchu turystycznego. Klientami sieci „Hotel 500” są przede wszystkim firmy i korporacje korzystające z usług spółki przy organizacji konferencji, szkoleń i imprez integracyjnych. Obok działalności związanej z organizacją i obsługą szkoleń, sieć „Hotel 500” świadczy tradycyjne usługi hotelowe tj. noclegi i usługi gastronomiczne skierowane przede wszystkim do klientów zmotoryzowanych.

Hotel „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju stanowi zintegrowany kompleks hotelowo-konferencyjno-rekreacyjny o wysokim standardzie. Położony na terenie około 30 tys. m<sup>2</sup> hotel, SPA i nowoczesne centrum konferencyjne zostały wkomponowane w pejzaż podnóża Jaworzyny Krynickiej oraz przepływającego przez teren obiektu „Czarnego Potoku”. Budowa obiektu została zakończona w końcu 2012 roku. Część hotelowa składa się ze 179 pokoi standardowych (Classic), 14 pokoi o podwyższonym standardzie (Deluxe), 42 apartamentów oraz 2 apartamentów prezydenckich. Do dyspozycji klientów jest basen oraz centrum SPA, które wykorzystuje tradycje uzdrowiskowe Krynicy-Zdroju oraz współczesną balneologię i kosmologię. Na terenie hotelu znajduje się w pełni wyposażone i największe w regionie centrum konferencyjne o powierzchni około 700 m<sup>2</sup>. Strategia działania hotelu opiera się na wykorzystaniu potencjału obiektu w zakresie obsługi dużych imprez konferencyjnych jak również przyciągnięciu turystów oczekujących komfortowych warunków pobytu oraz usług dodatkowych oferowanych przez centrum SPA.

#### **Zarządzanie nieruchomościami**

Uzupełnieniem świadczonych przez Grupę Kapitałową usług deweloperskich oraz wykonawstwa budowlanego są usługi posprzedażne związane z zapewnieniem prawidłowego przebiegu procesu zasiedlania nieruchomości począwszy od wydania poszczególnych lokali, przeniesienia ich własności, aż 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 wspólnot mieszkaniowych. Po tym okresie wspólnota mieszkaniowa podejmuje decyzję o kontynuowaniu współpracy ze Spółką bądź też wybiera innego administratora. Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu usługi zarządzania nieruchomościami Spółka świadczy dla 15 wspólnot mieszkaniowych.

#### **Budownictwo społeczne**

TBS Marki Sp. z o.o. została zawiązana jako towarzystwo budownictwa społecznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Niektórych Formach Popierania Budownictwa Mieszkaniowego. Spółka działa w oparciu o formułę Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS). Strategia działania TBS Marki Sp. z o.o. opiera się na budowie mieszkań czynszowych na wynajem dla osób średniozamożnych w oparciu o preferencyjne kredyty z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (70%) oraz wpłaty partycypacyjne (30%). Po zakończeniu inwestycji TBS Marki Sp. z o.o. zarządza i administruje posiadanymi zasobami mieszkaniowymi. Spółka była inwestorem czterech inwestycji: „Lisi Jar”, „Marki V”, „Warszawa Białoleka (TBS)” oraz „Sochaczew, ul. Piłsudskiego (TBS)” i aktualnie administruje tymi nieruchomościami.

#### **6.1.3. Wskazanie wszystkich istotnych produktów lub usług, które zostały wprowadzone**

W związku z zakończeniem w II połowie 2012 roku budowy czterogwiazdkowego hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju oferta Grupy Kapitałowej powiększyła się o zintegrowane usługi hotelowo-konferencyjno-rekreacyjne o

wysokim standardzie. Do czasu otwarcia hotelu „Czarny Potok” oferta hotelowa obejmowała jedynie obiekty klasy turystycznej, świadczące podstawowe usługi hotelowe oraz wybrane usługi konferencyjne w ograniczonym zakresie. Z chwilą oddania obiektu w Krynicy Zdroju oferta Grupy wzbogaciła się między innymi o usługi konferencyjne na dużą skalę oraz usługi dodatkowe oferowane przez centrum SPA. Ponadto, ze względu na wypoczynkowo-rekreacyjny charakter obiektu oraz jego lokalizację, podstawowa usługa hotelowa Grupy została podniesiona do poziomu charakterystycznego dla obiektów tej klasy.

W roku 2012 zakończona została budowa obiektu biurowego „Jerozolimskie Point” przy ul. Badyłarskiej w Warszawie. Obiekt oferuje około 4,1 tys. m<sup>2</sup> powierzchni z przeznaczeniem na pomieszczenia biurowe i usługowe. Lokalizacja obiektu w pobliżu południowej obwodnicy Warszawy powinna zwiększyć jego atrakcyjność. Oddanie do użytku tego obiektu umożliwiło Grupie Kapitałowej zaoferowanie po raz pierwszy w historii działalności nowej usługi w zakresie wynajmu powierzchni biurowych. Zamiarem Grupy jest wynajęcie całego obiektu jednemu najemcy, co zwiększy zyskowność wykorzystania powierzchni. Aktualnie trwa proces komercjalizacji tego obiektu.

#### **6.1.4. Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej**

Do początku 2013 roku Grupa Kapitałowa realizowała długoletnią strategię rozwoju opartą na budowie trzech filarów biznesowych: deweloperskiego, hotelowego i komercyjnego. Realizując powyższą strategię Grupa Kapitałowa dokonała szeregu inwestycji, z których najważniejsze to: rozbudowa banku ziemi, zakończenie i uruchomienie kompleksu hotelowo-konferencyjnego „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju oraz zakończenie budowy obiektu komercyjnego „Jerozolimskie Point” w Warszawie. W efekcie realizacji tej strategii wartość aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych Grupy Kapitałowej w latach 2011–2013 zwiększyła się z poziomu 513,8 mln zł na koniec 2010 roku do poziomu 840,2 mln zł na koniec roku 2013. W tym samym okresie nastąpił, niewspółmiernie mniejszy w stosunku do wzrostu aktywów trwałych, wzrost zadłużenia odsetkowego z poziomu 578,5 mln zł na koniec 2010 roku do poziomu 664,7 mln zł w roku 2013. Znaczący przyrost aktywów został w części sfinansowany środkami własnymi, tj. środkami wygenerowanymi na realizowanych projektach deweloperskich, które zostały przeznaczone na zakup gruntów pod nowe projekty.

Spowolnienie koniunktury gospodarczej w latach 2011- 2012 roku oraz konieczność przeznaczenia wypracowywanych nadwyżek finansowych na przygotowywanie nowych projektów deweloperskich skutkowało zatrzymaniem części projektów komercyjnych i koncentracją na projektach mieszkaniowych. W efekcie dokonanej korekty strategii rozwoju, aktualnie zamierzenia rozwojowe Grupy skupiają się przede wszystkim na:

- umocnieniu pozycji jednego z największych w kraju deweloperów w sektorze budownictwa mieszkaniowego, z wiodącym udziałem na warszawskim rynku mieszkaniowym, przede wszystkim dzięki zwiększeniu liczby realizowanych projektów mieszkaniowych dających szybki zwrot zainwestowanych środków,
- selektywnym pozyskiwaniu nowych lokalizacji i ograniczeniu skali rozbudowy banku ziemi - obecny poziom zgromadzonych zasobów gruntów pozwala na zwiększenie skali realizowanych inwestycji do poziomu około 2 000 mieszkań rocznie w najbliższych trzech latach bez dodatkowych zakupów gruntów,
- ograniczeniu i przesunięciu w czasie realizacji projektów komercyjnych oraz hotelowych, które charakteryzują się dużą kapitałochłonnością – jedynym projektem w tym zakresie będzie rewitalizacja średniej wielkości hotelu „Stara Dana” w Szczecinie,
- aktywnych działaniach w kierunku sprzedaży aktywów niepracujących – Grupa posiada między innymi możliwość sprzedaży części aktywów zlokalizowanych w Warszawie, przewidzianych pierwotnie pod zabudowę komercyjną lub komercyjno-mieszkaniową,
- zapewnieniu optymalnych warunków finansowania, umożliwiających realizację planów rozwojowych Grupy Kapitałowej w założonych harmonogramach, w tym pozyskaniu środków z planowanej emisji Akcji Serii C.

##### **6.1.4.1. Strategia w zakresie działalności deweloperskiej**

Priorytetowym założeniem strategii rozwoju Grupy Kapitałowej jest koncentracja na projektach deweloperskich, w realizacji których posiada bogate doświadczenie oraz które umożliwiają szybki zwrot zainwestowanych środków pieniężnych. W tym celu Grupa zamierza wykorzystać zgromadzony w latach poprzednich znaczący potencjał w postaci banku ziemi, na który składa się kilkadziesiąt gruntów przeznaczonych na projekty deweloperskie, a także znacząco zintensyfikować realizację nowych projektów mieszkaniowych. Jednocześnie Grupa nie wyklucza selektywnego i realizowanego w ograniczonej skali pozyskiwania nowych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach.

Grupa spodziewa się, że pod koniec 2014 roku planowane inwestycje deweloperskie pozwolą jej zwiększyć ofertę o ponad 2.300 lokali, którą to wielkość zamierza utrzymać w latach 2015-2016. W projektach mieszkaniowych uwzględniono obecne tendencje rynkowe w zakresie preferencji klientów odnośnie lokalizacji, powierzchni mieszkań a także aktualne programy wsparcia budownictwa mieszkaniowego.

#### **Wybór rynków geograficznych**

Obserwując aktualne tendencje rozwojowe w Polsce w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz kierunków migracji ludności, w tym w szczególności:

### III. Dokument rejestracyjny

- szybki rozwój dużych aglomeracji miejskich (Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Poznań, Wrocław, Katowice), które odbierają mieszkańców obszarom słabiej zurbanizowanym a także innym miastom,
- postrzeganie dużych aglomeracji jako bardziej atrakcyjnych dla realizacji najważniejszych potrzeb i oczekiwań mieszkańców w zakresie pracy zawodowej oraz rekreacji i wypoczynku,
- istnienie trwałego segmentu mieszkań nabywanych „pod wynajem” i traktowanych przez część nabywców jako alternatywny dla innych rodzajów inwestycji, powodujące generowanie dodatkowego popytu na mieszkania w dużych aglomeracjach,

Grupa lokalizuje nowe projekty deweloperskie przede wszystkim w dużych miastach Polski. Tradycyjnie najwięcej inwestycji deweloperskich planowane jest do uruchomienia na rynku warszawskim, na którym Grupa od lat jest jednym z największych deweloperów. W okresie 2014-2016 planowana jest realizacja w Warszawie i okolicy 18 projektów, obejmujących 4.570 lokali i domów jednorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej 216 tys. m<sup>2</sup> i powierzchni komercyjnej 71 tys. m<sup>2</sup>. Grupa ocenia, że w aglomeracji warszawskiej zlokalizowanych będzie około 70% wszystkich planowanych do 2016 roku inwestycji mieszkaniowych. Ponadto 9 kolejnych projektów mieszkaniowych obejmujących 1.293 mieszkania o łącznej powierzchni 71 tys. m<sup>2</sup> realizowanych będzie w Łodzi, Katowicach i Gdyni.

#### **Strategia produktowa**

Oferta mieszkaniowa Grupy Kapitałowej będzie koncentrować się na mieszkaniach popularnych, w tym mieszkaniach popularnych o podwyższonym standardzie, o małym i średnim metrażu, które w opinii Spółki oraz według raportów rynkowych nadal stanowić będą najbardziej poszukiwany typ mieszkań w Polsce. Wynika to przede wszystkim z ich uniwersalności oraz dostępności cenowej. Małe i średnie mieszkania w dużych aglomeracjach są najczęściej kupowane jako tzw. „pierwsze mieszkanie” bądź jako „mieszkanie pod wynajem”. Potwierdza to również dotychczasowe doświadczenie Spółki, które wskazuje, iż ten rodzaj mieszkań w każdej nowo rozpoczętej inwestycji sprzedaje się najszybciej. Z tego też względu zamiarem Grupy Kapitałowej jest budowa małej i średniej wielkości oraz dostępnych cenowo mieszkań, charakteryzujących się wysoką jakością i adresowanych do szerokiej grupy klientów. W planowanych projektach deweloperskich średni metraż pojedynczego lokalu w przypadku mieszkań wynosić będzie 47,7 m<sup>2</sup>. Koncentracja Grupy Kapitałowej na segmencie małych i średnich mieszkań pozwala także na lepsze dopasowanie oferty do aktualnego programu „Mieszkanie dla Młodych”. Biorąc pod uwagę aktualne wskaźniki przeliczeniowe kosztu na 1 m<sup>2</sup> dla ustalenia maksymalnej ceny nabycia mieszkania kwalifikującego się do udziału w programie szacujemy, że w planowanych inwestycjach około jedna trzecia mieszkań będzie spełniać kryteria tego programu.

Uzupełnieniem oferty produktowej Grupy będą projekty obejmujące mieszkania o podwyższonym standardzie oraz apartamenty. Projekty te charakteryzować będzie wyższy standard wykończenia lokali oraz obecność powierzchni handlowo-usługowych w budynkach wielorodzinnych.

Segment domów jednorodzinnych, pomimo iż jest obecny w ofercie Grupy Kapitałowej, nie będzie istotnym elementem strategii produktowej w najbliższych latach. Cechuje się on odmiennym profilem klienta oraz techniką sprzedaży i nie zawsze pozwala osiągać marże porównywalne do osiągniętych na sprzedaży mieszkań.

#### **Strategia wykonawcza w zakresie realizacji projektów deweloperskich**

Zamierzeniem Spółki jest, aby każdy projekt deweloperski realizowany był przez powołaną dla danego projektu spółkę celową. Pozwoli to na większą przejrzystość realizacji projektu i transparentność przepływów pieniężnych, jak również ułatwi pozyskanie finansowania ze strony banków, które preferują taki system realizacji inwestycji deweloperskich. Część spółek została już założona a J.W. Construction Holding S.A. jest na etapie przepisywania pozwoleń na budowę i przenoszenia do nich gruntów.

W procesie wykonawczym Grupa zamierza kontynuować praktykę oparcia się na wykonawcach zewnętrznym, wyłanianych w drodze negocjacji, nad którymi nadzór pełnić będzie spółka J.W. Construction Sp. z o.o. W strategii Grupa zakłada wykorzystanie w procesie budowy posiadanego przez J.W. Construction Sp. z o.o. parku maszyn budowlanych oraz produkowanych materiałów i prefabrykatów budowlanych.

#### **Strategia w zakresie promocji i sprzedaży**

W celu wspierania sprzedaży flagowego produktu Grupy Kapitałowej, jakim są mieszkania, kontynuowane będą sprawdzone techniki i rozwiązania z zakresu marketingu, obejmujące między innymi:

- utrzymywanie własnych biur handlowych zlokalizowanych na terenie lub w pobliżu realizowanych projektów,
- prezentacja w pełni wykończonych i wyposażonych mieszkań pokazowych w realizowanych projektach,
- wykorzystywanie profesjonalnie przygotowanych materiałów promocyjno-informacyjnych, prezentujących ofertę Grupy Kapitałowej,
- uczestnictwo w targach mieszkaniowych na terenie Warszawy i innych miast, w których realizowane będą projekty mieszkaniowe Grupy,
- cykliczna organizacja w weekendy we własnych biurach handlowych tzw. dni otwartych dla osób zainteresowanych nabyciem mieszkania lub domu,
- profesjonalna reklama w mediach, tj. prasie, radiu, telewizji, a także internetowych portalach poświęconych rynkowi nieruchomości.



III. Dokument rejestracyjny

W perspektywie lat 2014-2016 Grupa zamierza w oparciu o posiadany bank ziemi przystąpić do realizacji 27 nowych projektów deweloperskich i wprowadzić do sprzedaży 5.863 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 283,4 tys. m<sup>2</sup>. Szczególnie rok 2014 będzie okresem zwiększonych przerobów, w którym to planowane jest uruchomienie budowy ponad 2.300 lokali (114 tys. m<sup>2</sup> PUM). Oznacza to, iż razem z już realizowanymi inwestycjami, w tym roku w ofercie powinno znaleźć się ponad 2.800 lokali. W roku 2015 i 2016 Grupa Kapitałowa ma potencjał na uruchomienie następnych budów na około 3.500 lokali (173 tys. m<sup>2</sup> PUM oraz 71 tys. m<sup>2</sup> powierzchni komercyjnej).

W przypadku wszystkich planowanych na lata 2014-2016 projektów deweloperskich Grupa Kapitałowa jest właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym gruntu. W znacznej części planowanych projektów przeprowadziła także prace projektowe i przygotowawcze. Planowane projekty mieszkaniowe przewidziane do realizacji w latach 2014-2016 zostały zaprezentowane w poniższej tabeli.

**Tabela 13. Charakterystyka planowanych do realizacji w latach 2014-2016 projektów deweloperskich**

Lp.	Nazwa projektu	Segment rynku	Lokalizacja	PUM (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia usługowa i komercyjna (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali ogółem	Początek sprzedaży (kwartał / rok)
1	Bliska Wola II etap B1	Mieszkania o podwyższonym standardzie	Warszawa	29 679	689	673	sprzedaż rozpoczęta
2	Bliska Wola II etap B2	Mieszkania o podwyższonym standardzie	Warszawa	12 960		291	III 2014
3	Zielona Dolina II etap I	Mieszkania popularne	Warszawa	23 888	1 598	549	IV 2014
4	Zielona Dolina II etap II	Mieszkania popularne	Warszawa	12 772		315	2015
5	Berenson	Mieszkania popularne	Warszawa	11 277	440	263	IV 2014
6	Osada Wiślana dz. 67/1	Mieszkania popularne	Warszawa	1 088		21	III 2014
7	Katowice BAŁTYCKA etap I	Mieszkania popularne	Katowice	4 182		71	IV 2014
8	Gdynia ul. Sochaczewska	Mieszkania popularne	Gdynia	3 478		51	III 2014
9	Łódź Centrum III	Mieszkania popularne	Łódź	4 886		96	II 2014
10	Gdynia ul. Spokojna / Leśna etap I	Mieszkania popularne	Gdynia	11 471		196	IV 2014
11	Lewandów 4 (dz.53/6)	Mieszkania popularne	Warszawa	3 230		90	IV 2014
12	Domy Ożarów Anita i Margarita	Domy jednorodzinne, w tym domy energooszczędne	Ożarów Mazowiecki	4 983		31	sprzedaż rozpoczęta
13	Bliska Wola III etap C	Mieszkania o podwyższonym standardzie	Warszawa	20 941	19 244	479	III 2015
14	Bliska Wola IV etap D	Mieszkania o podwyższonym standardzie	Warszawa	23 600	35 100	527	I poł. 2016
15	Bliska Wola V etap E	Mieszkania o podwyższonym standardzie	Warszawa	33 000	17 300	733	II poł. 2016
16	Zielona Dolina III	Mieszkania popularne	Warszawa	2 248		54	I 2015
17	Katowice Nowe Tysiąclecie, II etap bud. B1	Mieszkania popularne	Katowice	7 085		149	2015

III. Dokument rejestracyjny

Lp.	Nazwa projektu	Segment rynku	Lokalizacja	PUM (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia usługowa i komercyjna (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali ogółem	Początek sprzedaży (kwartał / rok)
18	Katowice Nowe Tysiąclecie, III etap bud. A2, B2, B3	Mieszkania popularne	Katowice	16 175		329	2016
19	Katowice Bałtycka Etap II	Mieszkania popularne	Katowice	5 309		79	2016
20	Katowice Bałtycka Etap III	Mieszkania popularne	Katowice	4 996		86	2016
21	Odkryta II	Mieszkania popularne	Warszawa	4 158		82	2015
22	Aluzyjna I	Mieszkania popularne	Warszawa	1 850		32	2015
23	Aluzyjna II	Mieszkania popularne	Warszawa	3 670		68	2015
24	Lewandów III	Mieszkania popularne	Warszawa	7 501		129	II 2015
25	Antoniewska	Mieszkania popularne	Warszawa	13 763		221	2016
26	Nowodworska	Zabudowa szeregową	Warszawa	1 903		12	2016
27	Gdynia ul. Spokojna / Leśna etap II	Mieszkania popularne	Gdynia	13 500		236	2016
	<b>Razem</b>			<b>283 593</b>	<b>74 371</b>	<b>5 863</b>	

W 2014 roku Grupa Kapitałowa zamierza uruchomić 10 projektów deweloperskich, z których największe to: (i) Bliska Wola II etap B1, (ii) Bliska Wola II etap B2, (iii) Zielona Dolina II etap I, (iv) Berensona, (v) Gdynia ul Spokojna / Leśna etap I. Krótki opis projektów planowanych do realizacji w roku 2014 został przedstawiony poniżej.

#### **Osiedle Bliska Wola (Etapy B1 i B2)**

Kolejne etapy inwestycji „Bliska Wola” obejmują wybudowanie łącznie 958 lokali mieszkalnych oraz 6 lokali usługowych. Osiedle „Bliska Wola” zlokalizowane będzie w obrębie Kasprzaka, Al. Prymasa Tysiąclecia i ul. Orzona, około 3 km od ścisłego centrum Warszawy. Projekt zakłada stworzenie przestrzeni miejskiej dającej mieszkańcom zarówno dostęp do lokali usługowo-handlowych, przedszkola, jak i terenów sportowo-rekreacyjnych umiejscowionych na terenie osiedla. Mieszkania charakteryzować się będą podwyższonym standardem obejmującym między innymi: atrakcyjne rozkłady mieszkań, duże drewniane okna oraz obszerne balkony i tarasy. Dodatkowo mieszkańcy parterów będą mogli korzystać z przestronnych ogródków. Dla każdego budynku przewidziano również wspólny taras.

Na osiedlu zastosowane zostaną proekologiczne rozwiązania, które mają przyczynić się do zmniejszenia opłat czynszowych. W budynkach przewidziano wentylację przestrzeni wspólnych zespołami nawiewno-wyciągowymi z odzyskiem ciepła. Wody deszczowe odprowadzane z terenu projektowanego osiedla podzielono na dwa odrębne strumienie. Wody opadowe zanieczyszczone z ulic wewnątrz-osiedlowych odprowadzane będą bezpośrednio do miejskiej kanalizacji ogólnospławnej. Woda czysta spływająca z dachów i terenów zielonych na płycie garażu kierowana będzie wewnątrz-osiedlową kanalizacją do zlokalizowanego pod terenami rekreacyjnymi zbiornika. Pozwoli to ograniczyć o około 70% ilość ścieków odprowadzanych do kanalizacji ogólnospławnej. Ponadto gromadzone wody deszczowe wykorzystywane będą do pielęgnacji zieleni osiedla, co spowoduje zmniejszenie ogólnych opłat za zużytą wodę. Rozpoczęcie budowy etapów B1 i B2 planowane jest na II kwartał 2014.

#### **Zielona Dolina II (I Etap)**

Osiedle zlokalizowane będzie na warszawskiej Białolece u zbiegu ulic Zdziarskiej i Ostródzkiej w dolinie kanału markowskiego. Okolica charakteryzuje się dużym nasyceniem terenami zielonymi oraz sąsiedztwem zabudowy jednorodzinnej. Jednocześnie jest dobrze skomunikowana z pobliskimi centrami handlowymi M1 i Targówek. Planowana inwestycja przewiduje wybudowanie 9 budynków, w których łącznie znajdzie się 549 mieszkań o zróżnicowanej powierzchni,. Mieszkania wyposażone będą w balkony, tarasy lub przeszklone werandy. Nabywcy mieszkań będą mogli skorzystać z oferowanych przez Spółkę usług wykończenia wnętrz. W bryle budynków znajdują się garaże podziemne z

miejskami parkingowymi. Projekt przewiduje także place zabaw na terenie osiedla. Osiedle będzie ogrodzone i dozorowane. Przewidywany termin rozpoczęcia sprzedaży to IV kw. 2014 roku.

#### **Berensona**

Osiedle zlokalizowane będzie na warszawskiej Białołęce przy ul. Berensona. Okolica charakteryzuje się dużym nasyceniem terenami zielonymi oraz sąsiedztwem zabudowy jednorodzinnej. Nieopodal planowanej inwestycji znajdują się centra handlowe M1 i Targówek. Projekt przewiduje wybudowanie 12 budynków, w których znajdą się 259 mieszkania oraz 4 lokale usługowe o łącznej powierzchni 11,3 tys. m<sup>2</sup>. W budynkach będą dominować mieszkania małe i średnie o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>. W bryle budynków znajdą się garaże podziemne z miejscami parkingowymi. Projekt przewiduje także place zabaw na terenie osiedla. Osiedle będzie ogrodzone i dozorowane. Przewidywany termin rozpoczęcia sprzedaży to IV kw. 2014 roku.

#### **Osada Wiślana**

Projekt Osada Wiślana powstanie na warszawskim Tarchominie przy ul. Marcina z Wrocimowic. Okolica charakteryzuje się dużym nasyceniem terenami zielonymi oraz sąsiedztwem zabudowy jednorodzinnej. Projekt ten przewiduje wybudowanie dwupiętrowego budynku mieszkalnego, w którym znajdzie się 21 mieszkań o łącznej powierzchni 1,1 tys. m<sup>2</sup>. Mieszkania o zróżnicowanym układzie pomieszczeń zaprojektowane są tak, aby umożliwić dowolną aranżację wnętrz. Budynek będzie ogrodzony i dozorowany. Przewidywany termin rozpoczęcia sprzedaży to III kw. 2014 roku.

#### **Katowice ul. Bałtycka**

Inwestycja zlokalizowana będzie na ul. Bałtyckiej w Katowicach. Będzie to kameralne osiedle, charakteryzujące się niską zabudową. Budynki będą utrzymane w stylistyce podmiejskiej, z jasną elewacją w bieli i brązie. Pod budynkami zaplanowane zostały podziemne miejsca garażowe. Okolica charakteryzuje się dużym nasyceniem terenami zielonymi. W pobliżu znajduje się las oraz dolina rzeki Ślepotki. W I etapie inwestycji powstanie 71 mieszkań o łącznej powierzchni 4,2 tys. m<sup>2</sup>. Mieszkania na parterze będą wyposażone w tarasy. Na wyższych kondygnacjach znajdują się duże balkony oraz loggie. Projekt przewiduje także place zabaw na terenie osiedla. Osiedle będzie ogrodzone i dozorowane. Przewidywany termin rozpoczęcia sprzedaży to IV kw. 2014 roku.

#### **Gdynia ul. Sochaczewska**

Projekt powstanie w atrakcyjnej lokalizacji – zielonej okolicy, w bliskiej odległości od morza. Kameralne osiedle obejmie 51 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3,5 tys. m<sup>2</sup>. W bryle budynków znajdują się garaże podziemne z miejscami parkingowymi. Projekt przewiduje także place zabaw na terenie osiedla. Osiedle będzie ogrodzone i dozorowane. Przewidywany termin rozpoczęcia sprzedaży to III kw. 2014 roku.

#### **Łódź Centrum III**

Osiedle „Centrum III” zlokalizowane będzie w jednej z najbardziej prestiżowych lokalizacji Łodzi – Śródmieściu. Wśród atutów lokalizacji jest nie tylko bliskość centrum, sąsiedztwo terenów zielonych - niedaleko znajduje się park Źródlika z palmiarnią ale także otoczenie pełne zabytkowych rezydencji i dawnych fabryk. Projekt obejmuje wybudowanie 3 budynków o maksymalnie 7 kondygnacjach, w których znajdzie się 96 mieszkań o łącznej powierzchni 4,8 tys. m<sup>2</sup>. Projekt przewiduje także place zabaw na terenie osiedla. Osiedle będzie ogrodzone i dozorowane. Przewidywany termin rozpoczęcia sprzedaży to II kw. 2014 roku.

#### **Gdynia ul. Spokojna (Etap I)**

Osiedle zrealizowane będzie w atrakcyjnej lokalizacji Gdyni – w rejonie ulic Spokojnej i Leśnej. Charakteryzuje go niska, kameralna zabudowa oraz zielona okolica. W I etapie powstanie 196 mieszkań o zróżnicowanym metrażu i układzie pomieszczeń. Dodatkową zaletą tego projektu, zarówno dla osób poszukujących miejsca zamieszkania na stałe, jak i inwestycji w wakacyjne lokum, jest bliskość plaży oraz Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. W bryle budynków znajdują się garaże podziemne z miejscami parkingowymi. Osiedle będzie ogrodzone i dozorowane. Przewidywany termin rozpoczęcia sprzedaży i budowy to IV kw. 2014 roku.

#### **Lewandów IV**

Osiedle zlokalizowane będzie na warszawskiej Białołęce. Okolica charakteryzuje się dużym nasyceniem terenami zielonymi oraz sąsiedztwem zabudowy jednorodzinnej. Jednocześnie jest dobrze skomunikowana z pobliskimi centrami handlowymi M1 i Targówek. Trzeci etap inwestycji Lewandów przewiduje wybudowanie 11 dwupiętrowych budynków, w których znajdzie się 90 mieszkań o łącznej powierzchni 3,2 tys. m<sup>2</sup>. Nabywcy mieszkań będą mogli skorzystać z oferowanych przez Spółkę usług wykończenia wnętrz. W bryle budynków znajdują się garaże podziemne z miejscami parkingowymi. Projekt przewiduje także place zabaw na terenie osiedla. Osiedle będzie ogrodzone i dozorowane. Przewidywany termin rozpoczęcia sprzedaży to IV kw. 2014 roku.

#### **6.1.4.2. Strategia w zakresie pozostałych segmentów działalności**

Generalnym założeniem strategii Grupy w segmencie hotelarskim i komercyjnym jest ograniczenie i przesunięcie w czasie planowanych projektów. Spółka, pomimo iż nie postrzega działalności hotelarskiej jako wiodącej w ramach Grupy Kapitałowej, zamierza jednak utrzymać obecny potencjał w tym zakresie jako element dywersyfikacji działalności. Strategia Grupy w obszarze działalności hotelarskiej zakłada utrzymanie sieci hoteli turystycznych „Hotel 500”. Ze względu na lokalizację obiektów hotelowych w pobliżu dużych miast oraz w bezpośrednim sąsiedztwie dróg

tranzytowych, planowane jest utrzymanie profilu hoteli nakierowanego na klienta korporacyjnego poszukującego obiektów z funkcjami konferencyjnymi oraz klientów indywidualnych podróżujących transportem drogowym.

Strategia działania hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju opiera się na wykorzystaniu potencjału obiektu w zakresie obsługi dużych imprez konferencyjnych, jak również przyciągnięciu turystów oczekujących komfortowych warunków pobytu i usług dodatkowych oferowanych przez centrum SPA.

Jedynym prowadzonym obecnie projektem w segmencie hotelarskim jest budowa hotelu „Stara Dana” w Szczecinie. Budowa została rozpoczęta na przełomie 2013 i 2014 roku. Projekt polega na rewitalizacji istniejącego pięciopiętrowego budynku znajdującego się w centrum Szczecina. „Stara Dana według projektu będzie spełniać funkcje obiektu hotelarskiego, w którym znajdzie się 107 pokoi, restauracja, sala wielofunkcyjna i mini SPA. Planowana powierzchnia ogólna netto to 5 077 m<sup>2</sup>. Elewacja budynku „Starej Dany” jest pod ochroną konserwatorską i przyjęte rozwiązania na etapie projektu i wykonania budowlanego podlegają uzgodnieniu z miejskim konserwatorem zabytków. Inwestycja będzie realizowana w ramach spółki celowej Dana Invest Sp. z o.o. Aktywa związane z projektem, w tym grunt i dokumentację projektową spółka zależna nabyła od J.W. Construction Holding S.A. Planowany termin zakończenia inwestycji to koniec II kwartału 2015 r. Koszty realizacji tego projektu szacowane są na 24,7 mln zł. Inwestycja będzie współfinansowana środkami z funduszy europejskich tj. z pożyczki w ramach inicjatywy JESSICA.

W zakresie segmentu komercyjnego Grupa Kapitałowa nie zamierza w najbliższych latach przeprowadzać nowych istotnych inwestycji. Aktualnie dysponuje jednym obiektem komercyjnym w Warszawie „Jerozolimskie Point”, o powierzchni 4,1 tys. m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na pomieszczenia biurowe. Zamiarem Spółki jest wynajęcie obiektu jednemu najemcy. Aktualnie trwa proces komercjalizacji tego obiektu. Ewentualną realizację następnych obiektów komercyjnych Grupa rozpocznie nie wcześniej niż w 2015 roku zgodnie z planem zagospodarowania następnych etapów inwestycji przy ul. Kasprzaka w Warszawie (w sumie ok. 71 tys. PU), m.in. jako ekran akustyczny dla realizowanej tam jednocześnie zabudowy mieszkaniowej.

#### **6.1.4.3. Strategia w zakresie finansowania rozwoju**

Podstawowym warunkiem skutecznej realizacji strategii rozwoju Grupy jest zabezpieczenie źródeł finansowania. Priorytetem jest zapewnienie finansowania przede wszystkim dla projektów deweloperskich, które cechują się szybszym w stosunku do projektów komercyjnych zwrotem zaangażowanych środków.

Model finansowania dla każdej nowej inwestycji deweloperskiej oparty będzie o rachunek powierniczy, w tym przede wszystkim o tzw. „rachunek powierniczy otwarty”. Na rachunku tym gromadzone są środki wpłacane przez nabywców mieszkań, które w sytuacjach określonych w umowie z bankiem kredytującym udostępniane są Spółce. W przypadku wystąpienia dodatkowego zapotrzebowania na środki bank udziela kredytu na sfinansowanie wydatków do wysokości przyznanego limitu w ramach odnawialnej linii kredytowej. W zależności od wielkości projektu i warunków umowy z bankiem, ustalona struktura finansowania wymaga zaangażowania od 20% do 30% środków własnych Spółki (tzw. wkład własny). Ponadto z doświadczenia Spółki wynika, że formuła finansowania oparta na rachunku powierniczym wymaga okresowo angażowania większej skali środków własnych dewelopera niż wynikałoby to z przyjętej struktury finansowania w umowie z bankiem. Wynika to z faktu, iż proces udostępniania środków przez bank nie ma charakteru ciągłego ale odbywa się tylko kilka razy w trakcie realizacji inwestycji. Sytuacja taka może wystąpić szczególnie w pierwszym okresie realizacji projektu.

W przypadku projektów będących na dzień 31.03.2014 w trakcie realizacji Grupa Kapitałowa szacuje, że wydatki niezbędne do zakończenia projektów wyniosą około 47,6 mln zł. W odniesieniu do tych projektów Grupa Kapitałowa ma w pełni zabezpieczone finansowanie w postaci środków własnych oraz uruchomionych kredytów bankowych.

W przypadku projektów deweloperskich planowanych do realizacji w latach 2014-2016 szacowana wartość wydatków wg stanu na 31.03.2014, niezbędna do poniesienia w celu zakończenia tych projektów, wynosi około 1.033 mln zł. Do dnia 31.03.2014 Grupa Kapitałowa, na projekty deweloperskie stanowiące program inwestycyjny na lata 2014-2016, poniosła wydatki w wysokości 236,6 mln zł.

W przypadku części planowanych projektów deweloperskich do realizacji w okresie 2014-2016 Spółka posiada już wymagany wkład własny w postaci wniesionych gruntów i nakładów poniesionych na projekt architektoniczny i przygotowanie inwestycji. Dla części pozostałych projektów, planowanych do uruchomienia w tym okresie, pomimo że Grupa dysponuje już gruntem i projektem, to według posiadanej wyceny, wkład własny nadal wymaga uzupełnienia do poziomu 20%-30%. W tym celu Spółka planuje pozyskać dodatkowe środki finansowe w wysokości około 125,9 mln zł netto poprzez emisję Akcji Serii C, którą zamierza przeznaczyć na:

- sfinansowanie bądź refinansowanie wkładów własnych w części realizowanych i planowanych inwestycji deweloperskich (85,5 mln zł, w tym do 41,7 mln zł na refinansowanie wkładów własnych),
- konwersję części zobowiązań Grupy Kapitałowej (40,4 mln zł).

Skierowanie środków bezpośrednio na sfinansowanie bądź refinansowanie wkładów własnych umożliwi zwiększenie liczby uruchamianych projektów deweloperskich w 2014 i 2015 roku. Spółka zakłada, że uruchomienie 10 projektów w 2014 roku pozwoli na generowanie znacznych nadwyżek gotówkowych od II połowy 2015 roku, co umożliwi finansowanie kolejnych projektów planowanych do uruchomienia w roku 2015 i 2016 oraz stabilną obsługę zadłużenia. W celu przyspieszenia terminu uruchomienia części projektów deweloperskich, Grupa Kapitałowa skorzystała z przejściowego finansowania w formie pożyczek od znacznego akcjonariusza Spółki, tj. Józefa Wojciechowskiego. Na Dzień Prospektu wartość pożyczek udzielonych po dniu 1 marca 2014 roku na finansowanie działalności, w tym w

szczegółności na realizację projektów deweloperskich, wynosiła 33,5 mln zł. Umowy te zostały opisane w pkt. 6.4.3. Rozdział III Prospektu. Zamiarem Spółki jest aby środki pozyskane w formie pożyczek od Józefa Wojciechowskiego w terminie od 1 marca 2014 roku do dnia emisji Akcji Serii C zostały zrefinansowane środkami pochodzącymi z emisji Akcji Serii C w wyniku potrącenia wymagalnych wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez Józefa Wojciechowskiego po dniu 1 marca 2014 roku do dnia emisji Akcji Serii C z odpowiadającym im co do wartości zobowiązaniem akcjonariusza wynikającym z subskrybowania odpowiedniej liczby przydzielonych mu akcji w ramach wykonania prawa poboru.

Druga część środków z emisji zostanie przeznaczona na konwersję zobowiązań Grupy Kapitałowej w celu poprawy struktury finansowania aktywów oraz zmniejszenia kosztów finansowych. Konwersją mają zostać objęte wierzytelności z tytułu części obligacji JWX0116, wyemitowanych przez J.W. Construction Holding S.A. w dniu 14 kwietnia 2013 roku. Warunki emisji obligacji JWX0116 zostały opisane w pkt. 22.1 Rozdział III Prospektu.

Szczegółowy wykaz celów emisji Akcji Serii C został zaprezentowany w pkt. 3.4. Rozdział IV Prospektu.

Ponadto Spółka planuje podjąć intensywne działania w kierunku sprzedaży aktywów niepracujących, które pozwolą na uwolnienie dodatkowej gotówki. Środki pozyskane w ten sposób zostaną przeznaczone na kolejne projekty deweloperskie, w tym planowane do uruchomienia w latach 2015 i 2016. Spółka otrzymała oferty na sprzedaż dwóch nieruchomości przy ul. Kasprzaka w Warszawie. Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu prowadzi analizę tych propozycji.

W przypadku projektu budowy hotelu „Stara Dana”, Spółka ma już zapewniony udział własny w wysokości około 15%. Głównym źródłem finansowania obiektu w okresie budowy będą środki własne oraz środki z funduszy europejskich tj. z pożyczki w ramach inicjatywy JESSICA w wysokości 14 mln zł.

## 6.2. Główne rynki, na których emitent prowadzi swoją działalność, wraz z podziałem przychodów ogółem na rodzaje działalności i rynki geograficzne

### 6.2.1. Struktura przychodów i rynki geograficzne

Podstawowym źródłem przychodów Grupy Kapitałowej jest sprzedaż produktów w postaci lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych oraz działek. Ta grupa produktów stanowiła ponad 73% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej w roku 2013. Drugim istotnym składnikiem przychodów jest świadczenie usług z zakresu budownictwa oraz usług hotelarskich (łącznie 25% w roku 2013). W I kwartale 2014 roku struktura przychodów Grupy Kapitałowej wykazała spadek udziału sprzedaży produktów (lokale, działki, budynki) oraz wzrost udziału sprzedaży usług. Był to efekt przede wszystkim słabszej sprzedaży w segmencie deweloperskim, związanym z mniejszą liczbą mieszkań przekazanych nabywcom. Jednocześnie nastąpiła stabilizacja przychodów ze sprzedaży usług ogółem, głównie dzięki rosnącej sprzedaży usług hotelowych, które zrekompensowały niższą sprzedaż usług budowlanych w tym okresie. Strukturę przychodów w podziale na produkty, usługi i towary przedstawia poniższa tabela.

Tabela 14. Struktura przychodów ze sprzedaży

	I kw. 2014		I kw. 2013		2013		2012		2011	
	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
Sprzedaż produktów-lokale, działki, budynki	43 133	66,0%	64 496	75,1%	239 572	73,1%	246 794	69,4%	290 882	76,8%
Sprzedaż produktów-pozostałe	1 441	2,2%	512	0,6%	3 774	1,2%	7 913	2,2%	7 028	1,9%
Sprzedaż usług	20 352	31,2%	20 247	23,6%	81 946	25,0%	97 983	27,6%	76 130	20,1%
Sprzedaż towarów	397	0,6%	611	0,7%	2 241	0,7%	2 869	0,8%	4 592	1,2%
<b>Razem</b>	<b>65 324</b>	<b>100,0%</b>	<b>85 866</b>	<b>100,0%</b>	<b>327 533</b>	<b>100,0%</b>	<b>355 559</b>	<b>100,0%</b>	<b>378 632</b>	<b>100,0%</b>

Głównym obszarem geograficznym działalności deweloperskiej w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi Grupy Kapitałowej był rynek krajowy. W przypadku działalności deweloperskiej Grupa koncentruje się na rynku aglomeracji warszawskiej, gdzie w 2013 roku zrealizowała 90% przychodów ze sprzedaży produktów deweloperskich (lokale, domy, działki). Pozostała sprzedaż koncentrowała się w innych dużych miastach Polski: Łódź, Poznań, Gdynia. W I kwartale 2014 roku geograficzna struktura przychodów ze sprzedaży produktów (lokali, działek, budynków) Grupy Kapitałowej nie uległa istotnej zmianie. Strukturę przychodów ze sprzedaży produktów deweloperskich zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tabela 15. Przychody ze sprzedaży produktów (lokali, działek, budynków) wg segmentów geograficznych

	I kw. 2014		I kw. 2013		2013		2012		2011	
	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
Warszawa i okolice	27 091	62,8%	57 452	89,1%	215 615	90,0%	183 400	74,3%	285 696	98,2%
Gdynia	0	0,0%	0	0,0%	848	0,4%	1 355	0,5%	5 395	1,9%
Łódź	3 086	7,2%	7 044	10,9%	17 545	7,3%	29 316	11,9%	-212	-0,1%
Poznań	12 956	30,0%	0	0,0%	5 565	2,3%	0	0,0%	0	0,0%
Sopot	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	32 722	13,3%	3	0,0%

	I kw. 2014		I kw. 2013		2013		2012		2011	
	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
<b>Razem</b>	<b>43 133</b>	<b>100,0%</b>	<b>64 496</b>	<b>100,0%</b>	<b>239 572</b>	<b>100,0%</b>	<b>246 794</b>	<b>100,0%</b>	<b>290 882</b>	<b>100,0%</b>

Segmenty geograficzne działalności hotelarskiej związane są z lokalizacją obiektów hotelowych Grupy. W 2013 roku najwięcej przychodów (40,4%) wygenerował czterogwiazdkowy hotel „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju, który obok funkcji strictly hotelowych posiada rozbudowane usługi o charakterze konferencyjnym oraz rekreacyjnym. Obiekt ten znajduje się w początkowej fazie działalności i jego przychody charakteryzują się wysoką dynamiką wzrostu. Pozostałe hotele to obiekty o klasie turystycznej, które charakteryzowały się w okresie 2011-2013 stabilnym poziomem przychodów. W I kwartale 2014 roku dalszemu wzmocnieniu uległa pozycja hotelu Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju, który odpowiadał już za blisko 70% przychodów z działalności hotelarskiej. Strukturę przychodów ze sprzedaży usług hotelarskich zaprezentowano w poniższej tabeli.

Tabela 16. Przychody ze sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych

	I kw. 2014		I kw. 2013		2013		2012		2011	
	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
Warszawa i okolice	651	7,7%	597	10,2%	5 000	21,5%	5 752	33,1%	6 234	40,3%
Tarnowo	987	11,7%	1 006	17,2%	5 028	21,6%	4 868	28,0%	4 757	30,8%
Stryków	856	10,1%	595	10,2%	3 072	13,2%	2 287	13,2%	2 923	18,9%
Cieszyn	111	1,3%	221	3,8%	787	3,4%	1 043	6,0%	1 157	7,5%
Krynica Górská	5 850	69,2%	3 436	58,7%	9 417	40,4%	3 439	19,8%	394	2,5%
<b>Razem</b>	<b>8 455</b>	<b>100,0%</b>	<b>5 856</b>	<b>100,0%</b>	<b>23 304</b>	<b>100,0%</b>	<b>17 389</b>	<b>100,0%</b>	<b>15 465</b>	<b>100,0%</b>

### 6.2.2. Otoczenie rynkowe Grupy Kapitałowej

Koniunktura na głównych rynkach będących obszarem działalności Grupy Kapitałowej, w szczególności na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych oraz na rynku hotelowym, uzależniona jest m.in. od otoczenia makroekonomicznego. Wszystkie główne mierniki aktywności gospodarczej wskazują na ożywienie krajowej gospodarki po fazie spowolnienia, której dno przypadło na pierwszą połowę 2013 roku. Rosnąca przez trzy kolejne kwartały dynamika PKB stymulowała proces hamowania wzrostu bezrobocia. W IV kwartale 2013 roku stopa bezrobocia rejestrowanego (skalkulowanego w oparciu o sprawozdawczość Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej) po raz pierwszy w ciągu ostatnich trzech lat nie wzrosła w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego a w stosunku do III kwartału wzrosła tylko nieznacznie, bo o 0,4 p.p., ze względu na sezonowe zwiększenie liczby bezrobotnych typowe dla okresu zimowego. Co ważne, przyrost ten był relatywnie niewielki na tle doświadczeń z ostatnich lat. Z kolei w przypadku metodologii BAEL (Badanie Aktywności Ekonomicznej Ludności – badanie ankietowe) stopa bezrobocia w 2013 roku systematycznie malała, by ustabilizować się IV kwartale na najniższym od dwóch lat poziomie 9,8%. Działania Rady Polityki Pieniężnej w ostatnim czasie podporządkowane były przeciwdziałaniu rosnącej inflacji, a od połowy 2012 roku - przy pomocy stóp procentowych - chęci stymulacji popytu i inwestycji a w konsekwencji także dynamiki wzrostu krajowej gospodarki. W rezultacie po fali podwyżek stóp procentowych RPP zdecydowała się radykalnie obniżyć stopę referencyjną do najniższego w historii poziomu 2,5% z intencją jego utrzymania co najmniej do końca III kwartału 2014 roku. Rosnąca dynamika Produktu Krajowego Brutto w 2013 roku w otoczeniu stabilnych cen pozwoliła na realny wzrost wynagrodzeń w gospodarce narodowej o 2,6%.

Tabela 17 Kluczowe dla gospodarki Polski historyczne i prognozowane wskaźniki makroekonomiczne

w %	2011				2012				2013				2014 P	2015 P
	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.	I kw.	II kw.	III kw.	IV kw.		
Dynamika PKB	4,5	4,3	4,4	4,9	3,5	2,4	1,3	0,7	0,5	0,8	1,9	2,7	2,9 <sup>a</sup>	3,1 <sup>a</sup>
	4,5				1,9				1,6				3,1 <sup>b</sup>	3,2 <sup>b</sup>
													2,8 <sup>c</sup>	3,5 <sup>c</sup>
Stopa bezrobocia rejestrowanego	13,1	11,8	11,8	12,5	13,3	12,4	12,4	13,4	14,3	13,2	13,0	13,4	12,6 <sup>c</sup>	11,8 <sup>c</sup>
Stopa bezrobocia BAEL	10,0	9,5	9,3	9,7	10,5	9,9	9,9	10,1	11,3	10,4	9,8	9,8	b.d.	b.d.
Inflacja CPI	3,8	4,6	4,1	4,6	4,1	4,0	3,9	2,9	1,3	0,5	1,1	0,7	1,4 <sup>a</sup>	2,0 <sup>a</sup>
	4,3				3,7				0,9				1,9 <sup>c</sup>	2,0 <sup>c</sup>
Stopa referencyjna NBP	3,75	4,25	4,5	4,5	4,5	4,75	4,75	4,25	3,25	2,75	2,5	2,5	2,5 <sup>c</sup>	b.d.
Realny wzrost wynagrodzeń	0,8	0,9	2,5	-0,1	1,2	0,0	-0,9	0,1	1,3	2,8	3,0	3,2	2,9 <sup>c</sup>	3,1 <sup>c</sup>
	1,2				-0,1				2,6					

<sup>a</sup> wg. prognoz KE

<sup>b</sup> wg. prognoz Ministra Gospodarki

<sup>c</sup> wg. prognoz IBnGR

Źródło: Eurostat, GUS, NBP, IBnGR

Według prognoz polska gospodarka w najbliższych latach przyspieszy, osiągając w 2014 roku dynamikę z przedziału od 2,8% do 3,3%, a w 2015 roku od 3,1% do 3,8% (w zależności od autora prognozy), głównie za sprawą odbudowania popytu wewnętrznego m.in. przez rosnące spożycie indywidualne, któremu sprzyja niska inflacja. Przewiduje się, że średni jej poziom wzrośnie tylko nieznacznie, utrzymując się nadal poniżej celu inflacyjnego, co z kolei pozwala przypuszczać, że stopy procentowe zostaną utrzymane na obecnym, niskim poziomie, potwierdzeniem czego była wypowiedź prezesa NBP podczas marcowego posiedzenia Rady Polityki Pieniężnej. Instytut Badań nad Gospodarką Rynkową zakłada, że w tym samym czasie stopa bezrobocia rejestrowanego spadnie - do 12,6% w 2014 i do 11,8% w 2015 roku. W efekcie realny wzrost wynagrodzeń w latach 2014-2015 może osiągnąć dynamikę kolejno 2,9% i 3,1%.

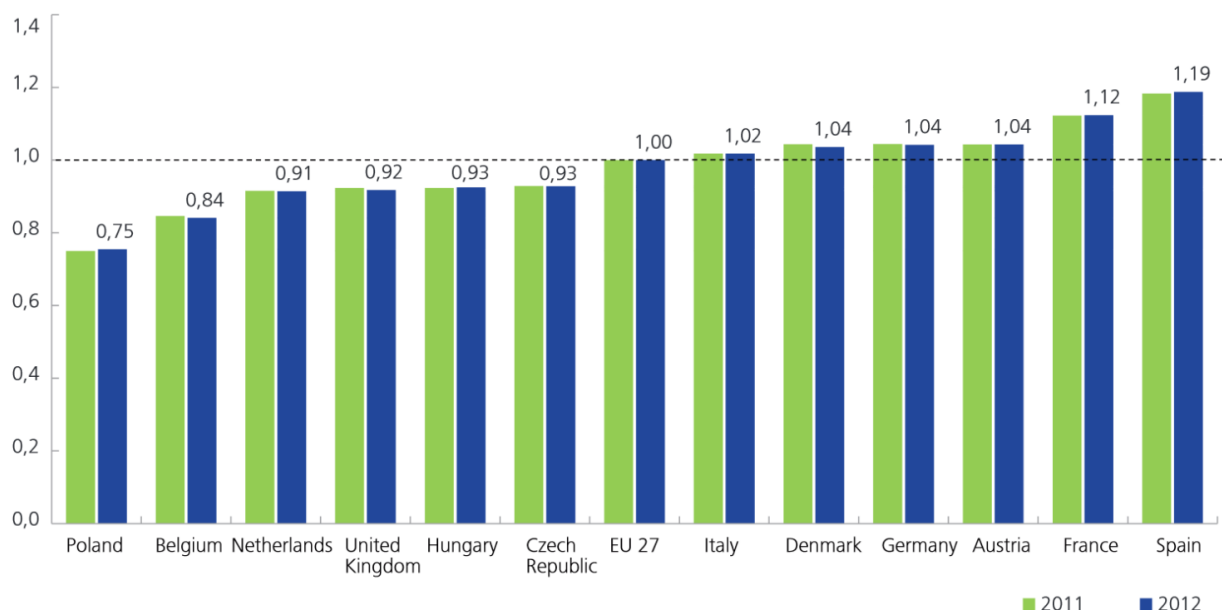
Na kondycję rynku deweloperskiego wpływ mają również czynniki pozaekonomiczne o charakterze politycznym, społecznym i kulturowym, w tym:

- procesy demograficzne wpływające na przyrost naturalny i wielkość populacji – obecny dodatni przyrost naturalny jest efektem wejścia w wiek prokreacyjny pokolenia wyżu demograficznego początku lat 80-tych, w kolejnych latach mimo wzrostu przeżywalności należy spodziewać się ujemnego przyrostu naturalnego;
- migracja ludności do dużych aglomeracji miejskich – wg. Głównego Urzędu Statystycznego przewidywany jest dalszy wzrost liczby ludności miasta stołecznego Warszawy do 2035 roku o 0,3% średniorocznie;
- zmniejszenie skali emigracji a wzrost skali imigracji zarobkowej w wyniku wzrostu standardu życia w kraju – cele zarobkowe stanowią jeden z głównych motywów zmiany kraju zamieszkania tym samym w ślad za rozwojem gospodarczym rosnąć powinna atrakcyjność imigracyjna Polski a maleć relatywna atrakcyjność obecnych kierunków emigracyjnych Polaków – saldo migracji zagranicznej na pobyt stały zmniejszyło się z -12.878 w 2005 roku do -6.617 w 2012 roku, choć nadal powoduje odpływ mieszkańców;
- zmiany w obrębie gospodarstw domowych – procesy tworzenia i rozpadu rodziny (rosnąca liczba rozwodów – osłabienie barier religijnych oraz społecznych rozpadu małżeństwa, motywy ekonomiczne samotnego rodzicielstwa w postaci uprzywilejowanego dostępu do żłobka czy przedszkola – a także rosnący udział w społeczeństwie osób żyjących w pojedynkę), wpływające na liczbę gospodarstw domowych;
- implementacja programów wsparcia dla młodych gospodarstw domowych oraz wsparcia socjalnego – program Mieszkanie dla Młodych oraz Fundusz Mieszkań na wynajem.

### Rynek mieszkaniowy w Polsce

Polska posiada najniższy w Europie zasób mieszkań przypadających na 1000 obywateli. Wyniósł on w 2012 roku zaledwie 357 mieszkań, podczas gdy średnia dla krajów Unii Europejskiej kształtowała się na poziomie 473,6.

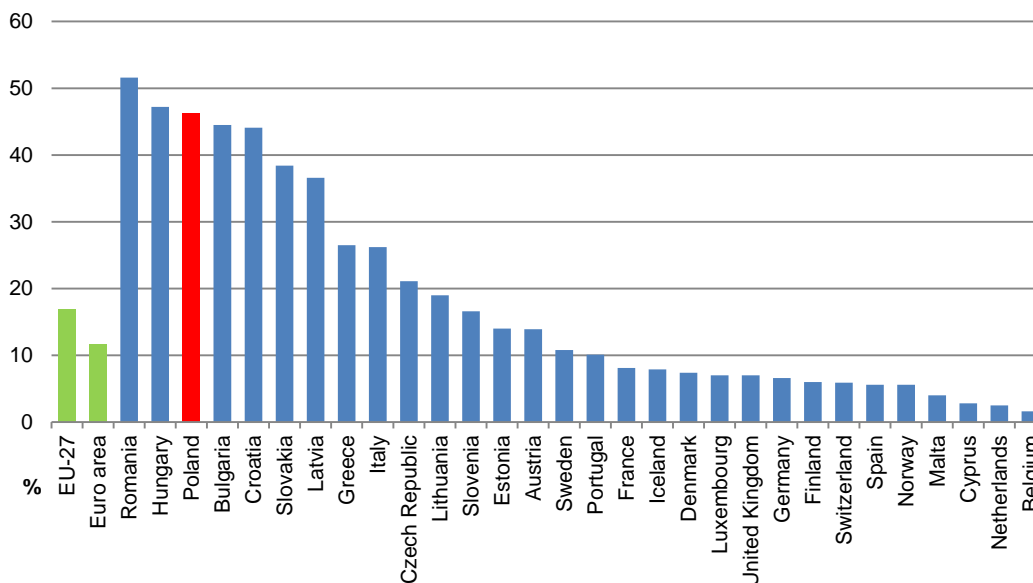
Wykres 1 Indeks liczby mieszkań na 1000 obywateli, EU27=1



Źródło: Property Index Overview of European Residential Markets, European housing 2012, Deloitte

Mimo że relacja liczby mieszkań do populacji kraju nie jest adekwatnym miernikiem popytu w skali makroekonomicznej to wskazuje pośrednio na przeludnienie krajowych zasobów mieszkaniowych na tle Europy. Do podobnych wniosków prowadzi analiza danych Eurostat w tym zakresie. Ponad 46% Polaków zamieszkuje lokale, które nie zapewniają im dostatecznej przestrzeni mieszkalnej, co przy średniej dla 27 członków UE w wysokości niespełna 17% stanowi trzeci najgorszy wynik w Europie. Mieszkanie uważa się za przeludnione jeśli nie posiada odrębnych pokoi dla: (i) pary tworzącej gospodarstwo domowe, (ii) osoby pełnoletniej, (iii) dwóch osób tej samej płci w wieku od 12 do 17 lat bądź jednej osoby w tej grupie wiekowej jeśli nie mieści się w poprzedniej kategorii (iv) oraz dla dwojga dzieci poniżej 12 roku życia.

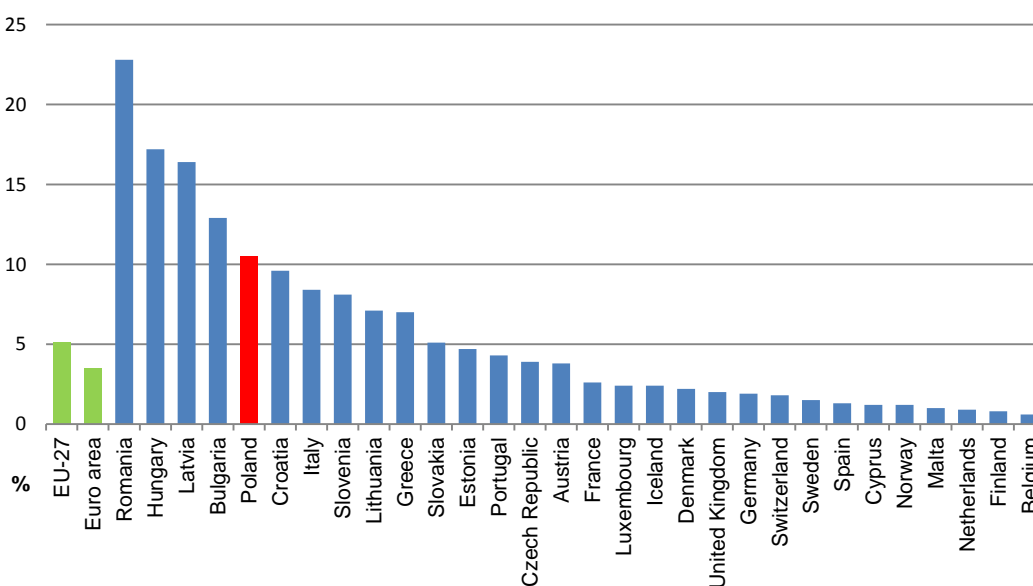
**Wykres 2 Odsetek populacji rezydujący w przeludnionych lokalach mieszkalnych, 2012 r. (w %)**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Eurostat [tessi170]

Według danych GUS, zgromadzonych w toku Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań w 2011 roku, liczba gospodarstw domowych w Polsce wynosiła 13,57 mln, a więc o 235 tys. więcej niż w 2002 roku. Jednocześnie krajowe zasoby mieszkaniowe szacowane były na 13,5 mln, co oznacza wzrost o 971 tys. w stosunku do 2002 roku. Powyższe statystyki sugerują niewielki, bo 77-tysięczny deficyt mieszkań w Polsce, co stanowi blisko 50% lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania w 2013 roku i w praktyce mogłoby to oznaczać niemal pełne dopasowanie popytu do podaży. Jednak biorąc pod uwagę wspomniany już stopień przeludnienia polskich zasobów mieszkaniowych oraz statystyki dotyczące poważnej deprywacji mieszkaniowej w Polsce należy przypuszczać, że niedopasowanie jest istotnie większe. Poważna deprywacja mieszkaniowa definiowana jest przez Eurostat jako odsetek populacji zamieszkującej przeludnione lokale o bardzo niskim standardzie (brak łazienki czy toalety, ciekący strop lub zbyt małe nasłonecznienie). Niespełna 11% Polaków mieszka w takich warunkach, czyli ponad dwukrotnie więcej niż wynosi średnia w UE.

**Wykres 3 Poważna deprywacja mieszkaniowa, 2012 r. (% ludności)**

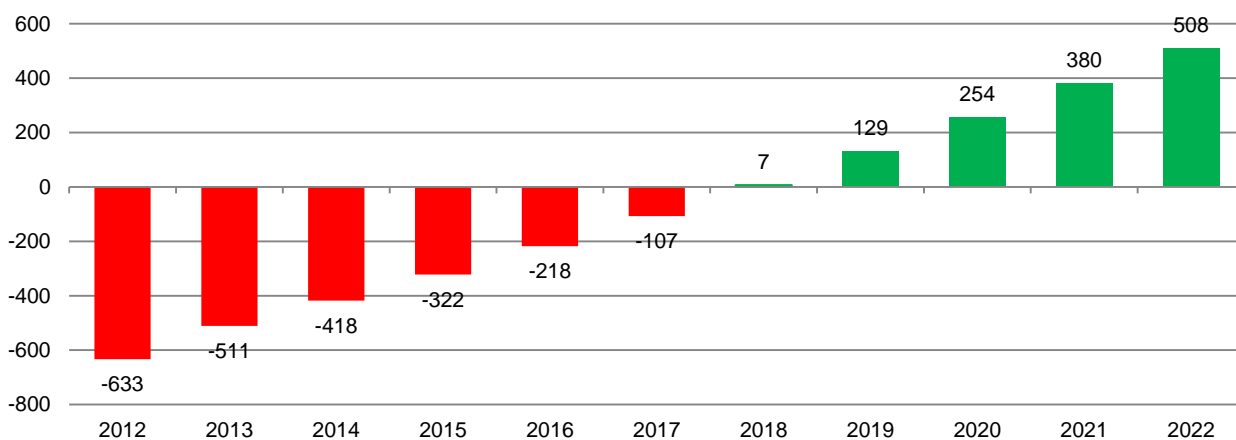




Źródło: opracowanie własne na podstawie Eurostat [ilc\_mdho06a]

Z wyczeń redNet Property Group wynika, że rzeczywisty deficyt mieszkań w Polsce wynosił w 2012 roku 630 tys. i stopniowo będzie się kurczył by w 2018 roku rynek osiągnął poziom równowagi pomiędzy popytem a podażą mieszkań.

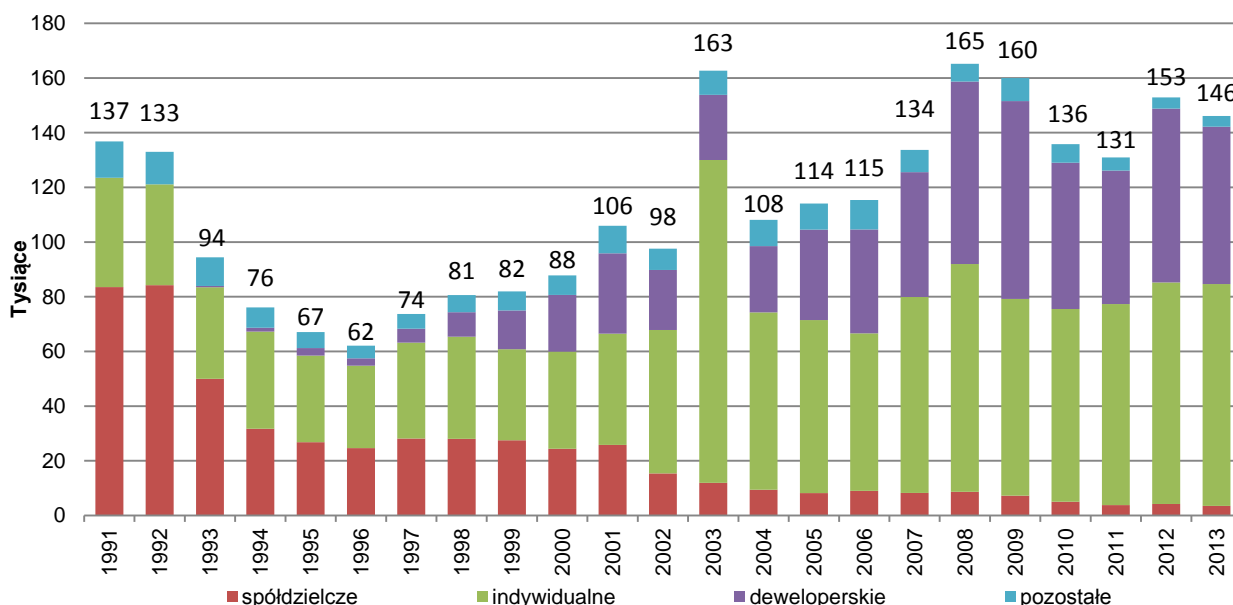
Wykres 4 Prognoza deficytu mieszkaniowego w Polsce (w tys.)



Źródło: <http://forsal.pl/artykuly/661744>

Rekordowy z punktu widzenia liczby oddanych do użytkowania mieszkań był rok 2008, w którym oddano ich 165 tys.. Od tamtej pory na fali kryzysu rynku nieruchomości liczba ta stopniowo malała aż do 2012 roku, gdy oddano do użytkowania 153 tys. mieszkań, czyli o 22 tys. więcej niż w roku poprzednim. Rok 2013 ze 146 tysiącami oddanych mieszkań był tylko nieznacznie gorszy od 2012, mimo dna cyklu koniunkturalnego przypadającego na pierwszą połowę 2013 roku oraz wygasania w 2012 roku dopłat rządowych do kredytów mieszkaniowych w ramach programu „Rodzina na Swoim”. W efekcie osoby planujące zakup mieszkania w najbliższym czasie przyspieszyły tę decyzję, aby zdążyć nabyć mieszkanie na preferencyjnych warunkach jeszcze w 2012 roku, co przełożyło się korzystnie na ówczesne statystyki sprzedaży a negatywnie wpłynęło na popyt w roku 2013.

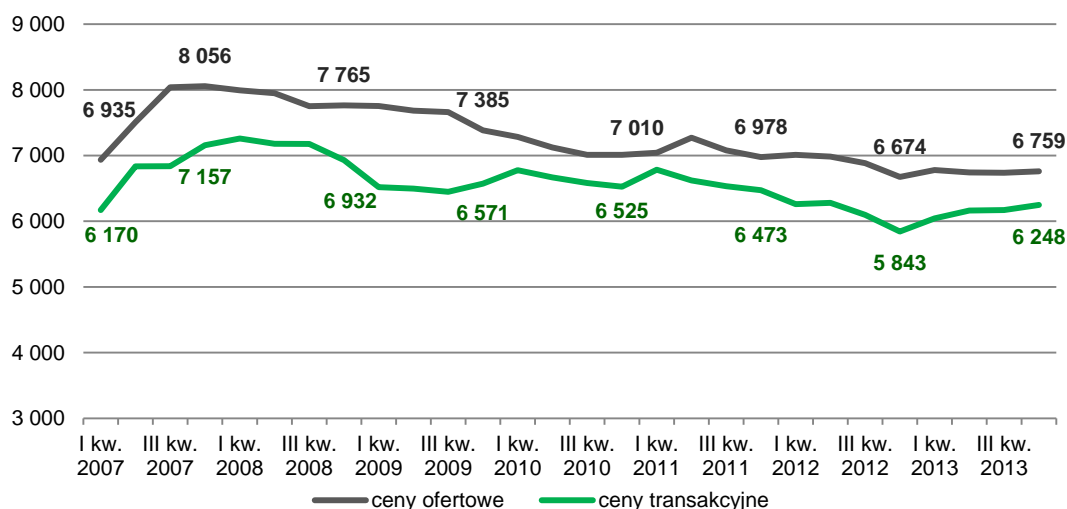
Wykres 5 Liczba i struktura własnościowa mieszkań oddanych do użytkowania w latach 1991-2013



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Struktura własnościowa mieszkań oddanych do użytkowania wskazuje na stopniowy wzrost udziału mieszkań deweloperskich kosztem spółdzielczych. Nadal jednak dominuje budownictwo indywidualne z udziałem 55% w 2013 roku.

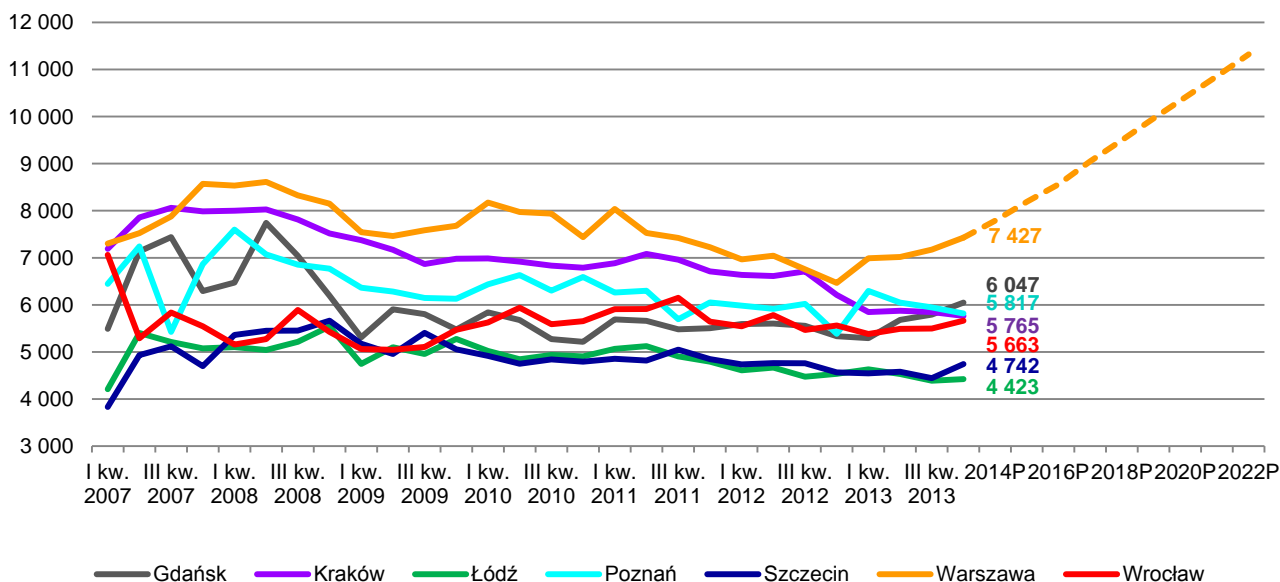
**Wykres 6 Średnie ważone zasobem rynkowym ceny ofertowe i transakcyjne m<sup>2</sup> mieszkania na rynku pierwotnym w 7 największych miastach w Polsce w latach 2007-2013**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP

Zarówno ceny ofertowe, jak i transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym w 7 największych aglomeracjach w Polsce spadały systematycznie w stosunku do swych szczytowych wartości z przełomu 2007 i 2008 roku, przy czym skala tego spadku była nieco większa dla cen transakcyjnych. Od początku 2013 roku obie kategorie cen wskazywały na wyhamowanie tego trendu – nastąpiła stabilizacja cen ofertowych przy stopniowo rosnących cenach transakcyjnych. Na koniec IV kwartału ceny wynosiły odpowiednio: 6.759 zł/m<sup>2</sup> w przypadku ofert oraz 6.248 zł/m<sup>2</sup> dla zawieranych transakcji, czyli o 14% i 16% mniej niż ich rekordowe odczyty. Skala obniżek w mniejszych miastach nie przypominała tej z dużych aglomeracji. Średnie ceny ofertowe w kolejnych 10 pod względem wielkości miastach spadły zaledwie o 4% zaś ceny transakcyjne o 8%.

**Wykres 7 Średnie ceny transakcyjne m<sup>2</sup> mieszkania na rynku pierwotnym dla 7 największych miast w Polsce wraz z prognozą dla Warszawy**

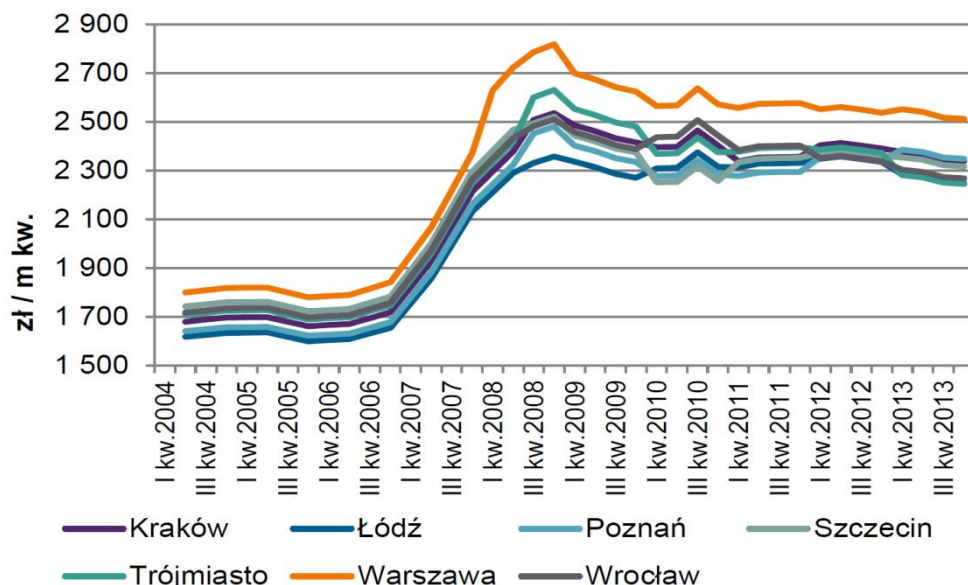


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP oraz redNet Property Group (<http://forsal.pl/artykuly/661744>)

Rosnące w 2013 roku ceny nieruchomości na rynku warszawskim, na którym Grupa Kapitałowa ogniskuje swoją działalność, oraz rynku gdańskim i wrocławskim sygnalizują poprawę sytuacji w branży deweloperskiej. W Warszawie średnia cena transakcyjna m<sup>2</sup> na rynku pierwotnym wzrosła w stosunku do końca 2012 roku o prawie 1 000 zł. Prognozy dla miasta stołecznego wskazują na dalszy systematyczny wzrost cen o średniorocznej dynamice 4% aż do roku 2022, w którym cena mogłaby ukształtować się na poziomie 11 320 zł/m<sup>2</sup>.

Korzystne otoczenie dla deweloperów stwarzają wciąż jeszcze malejące koszty budowy metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, co w otoczeniu rosnących cen powinno pozytywnie wpłynąć na rentowności osiągnane przez uczestników rynku.

**Wykres 8 Koszt budowy metra kwadratowego powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego**

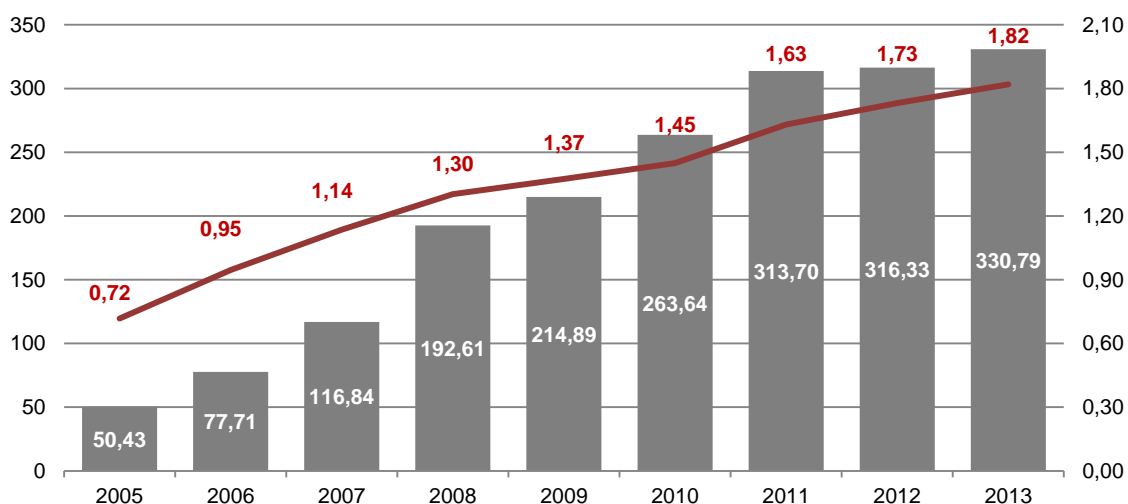


Źródło: „Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2013r.”, NBP, luty 2014

### Rynek kredytów hipotecznych

Dostępność oraz koszt finansowania ma duże znaczenie z punktu widzenia kreowania popytu na rynku mieszkaniowym. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy oraz ogólny stan zadłużenia polskich gospodarstw domowych z tytułu tych umów rosną nieprzerwanie od 2005 roku. Na koniec 2013 roku polskie banki posiadały 1,82 mln otwartych umów kredytowych na łączną kwotę blisko 331 mld zł. Kwota zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych stanowiła tym samym 20,2% Produktu Krajowego Brutto. Relacja ta w roku 2012 kształtowała się na zbliżonym poziomie i była istotnie niższa od średniej europejskiej wynoszącej według danych European Mortgage Federation 52%.

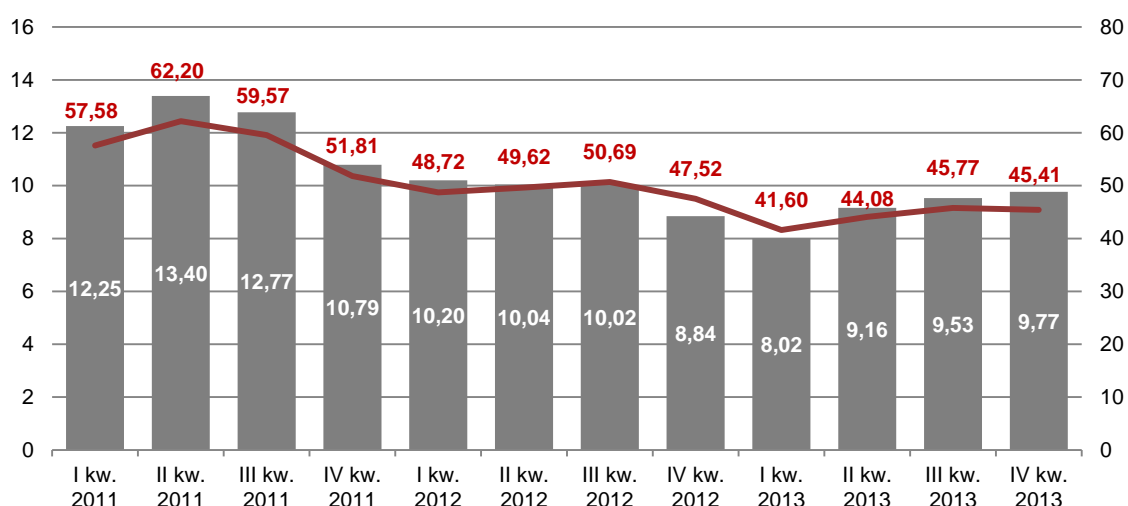
**Wykres 9 Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w mln (prawa oś) oraz całkowity stan zadłużenia z tego tytułu w mld zł (lewa oś)**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości”, AMRON-SAFRIN, luty 2014

Mimo rosnącego całkowitego zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych oraz ich łącznej liczby, nowe kredyty mieszkaniowe począwszy od II kw. 2011 roku udzielane były coraz rzadziej i na mniejsze kwoty. Odwrócenie tego trendu nastąpiło w 2013 roku, charakteryzującym się zarówno rosnącą liczbą nowo udzielanych kredytów, jak również rosnącą średnią kwotą przyznanego kredytu.

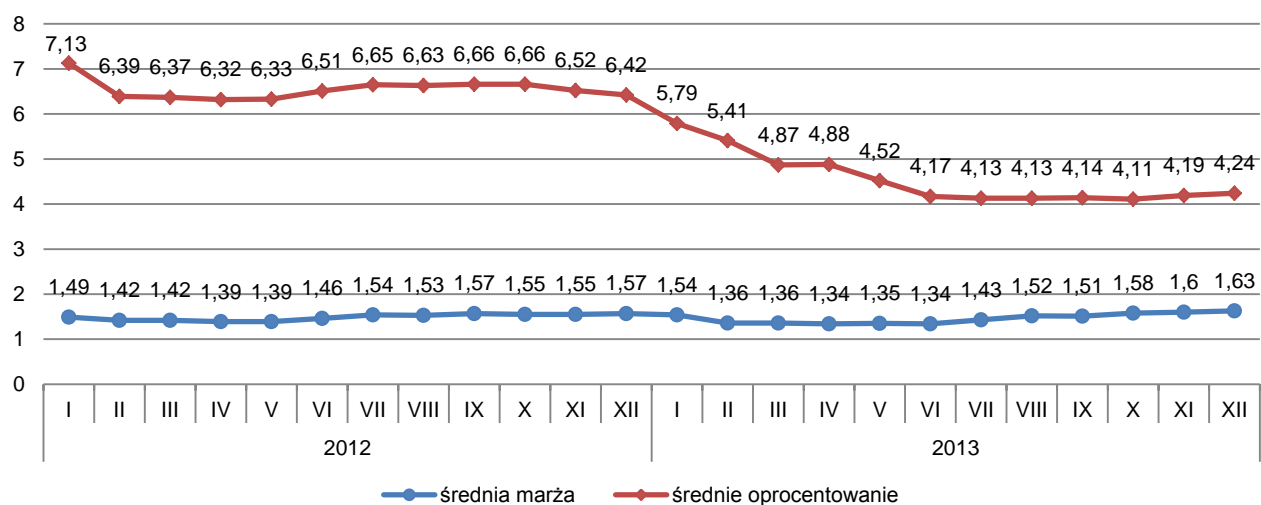
Wykres 10 Liczba w tys. (prawa oś) i wartość w mld zł (lewa oś) nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości”, AMRON-SAFRIN, luty 2012-2014

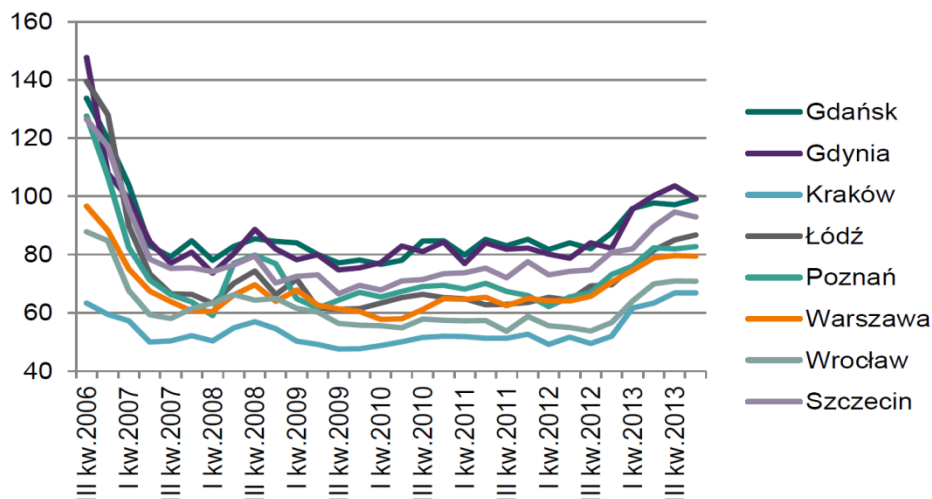
Obecne otoczenie makroekonomiczne wydaje się być sprzyjające dla kredytobiorców. Rekordowo niskie stopy procentowe oraz niska inflacja, pozwalająca przypuszczać, iż w najbliższym czasie pozostaną one na niezmiennym poziomie, wpływają na koszty finansowania zakupu mieszkania, które obecnie są najniższe w historii. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w końcu 2013 roku wynosiło 4,24% podczas gdy na przełomie roku 2011 i 2012 wynosiło aż 7,13%.

Wykres 11 Średnia oprocentowanie oraz średnia marża kredytu hipotecznego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości”, AMRON-SAFRIN, maj 2013, luty 2014

Niska inflacja, pozwalająca kredytobiorcom cieszyć się niskim oprocentowaniem kredytu, determinuje również w dużym stopniu skalę realnego wzrostu wynagrodzeń. W 2013 roku Polacy zarabiali realnie o 2,6% więcej niż rok wcześniej. W konsekwencji niskich kosztów obsługi kredytu hipotecznego oraz wzrostu realnego wynagrodzeń, zwiększyła się zdolność kredytowa przeciętnego obywatela a tym samym kredytowa dostępność mieszkania, definiowana jako miara określająca liczbę metrów kwadratowych mieszkania, które można zakupić z wykorzystaniem kredytu przy przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku, z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu przy średniej cenie ofertowej mieszkania na danym rynku.

Wykres 12 Kredytowa dostępność mieszkania w m<sup>2</sup>

Źródło: „Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2013r.”, NBP, luty 2014

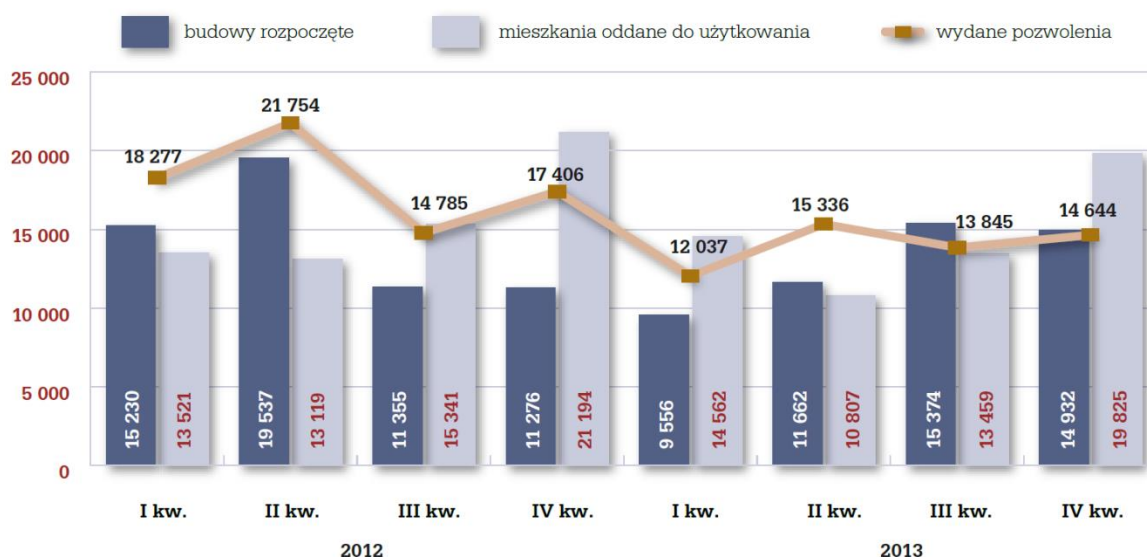
Z danych NBP wynika, że kredytowa dostępność mieszkania w 7 największych miastach w Polsce oraz w Warszawie systematycznie rośnie począwszy od połowy 2012 roku. Prognozy dotyczące wzrostu gospodarczego w warunkach niskiej inflacji oraz stóp procentowych, a także dotyczące dalszego przyspieszenia realnego wzrostu wynagrodzeń pozwalają przypuszczać, że z punktu widzenia zdolności kredytowej, dostępność mieszkań nie powinna się pogorszyć.

### Regulacje prawne

Na akcję kredytową banków a w efekcie na popyt na rynku mieszkaniowym wpływ mają, poza polityką RPP i banków, również implementacja regulacji prawnych przez Komisję Nadzoru Finansowego oraz polityka rządu w zakresie wspierania rynku mieszkaniowego w ramach polityki prorodzinnej. Do regulacji tych należą:

- Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, tzw. „Ustawa Deweloperska” – ustawa regulująca relacje na linii deweloper-klient i zorientowana na zabezpieczenie interesów tego ostatniego także za sprawą zwiększenia przejrzystości tych stosunków. Ustawa zwiększyła obowiązki informacyjne deweloperów, wprowadzając m.in. obowiązek sporządzenia dla każdego przedsięwzięcia deweloperskiego prospektu informacyjnego zawierającego ustawowo określony zakres informacji mający na celu ułatwienie klientowi podjęcia świadomej decyzji dotyczącej zakupu. Ponadto zharmonizowała wzór umowy deweloperskiej, której zawarcie od tej pory wymaga formy aktu notarialnego. Ustawa nakłada również na deweloperów obowiązek prowadzenia rachunków powierniczych dla swoich inwestycji, na których gromadzone są wpłaty od klientów a zwolnienie środków odbywa się stopniowo za pośrednictwem banku po stwierdzeniu zakończenia określonego etapu budowy lub, jak w przypadku rachunków powierniczych zamkniętych, w całości dopiero po przeniesieniu własności lokalu na klienta. Ustawa z jednej strony zwiększyła poczucie bezpieczeństwa konsumentów, z drugiej zaś wpłynęła negatywnie na działalność deweloperów, utrudniając im dostęp do kluczowego dotąd źródła finansowania inwestycji jakim były wpłaty od klientów. W efekcie w I połowie 2012 roku widoczne było na rynku pierwotnym spiętrzenie ofert motywowane koniecznością rozpoczęcia sprzedaży przed wejściem w życie ustawy a skutkujące zwolnieniem z obowiązku prowadzenia rachunku powierniczego.

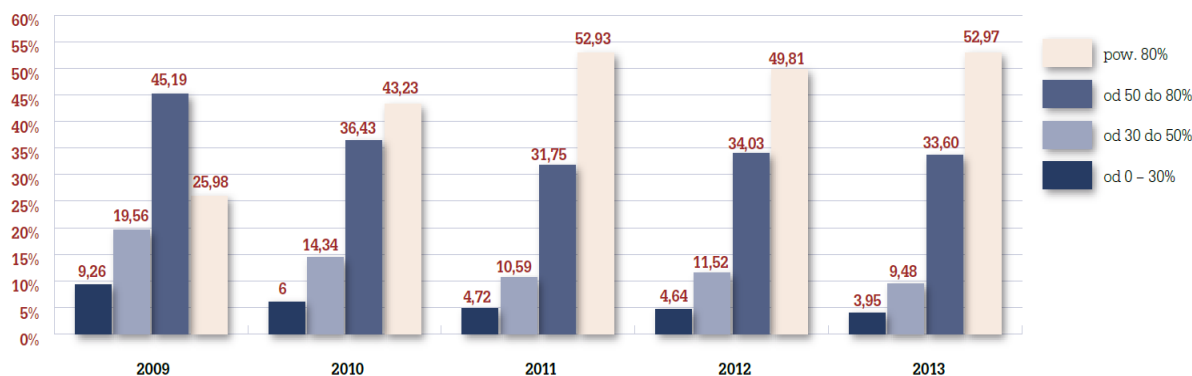
**Wykres 13 Liczba wydanych pozwoleń na budowę, rozpoczętych budów oraz mieszkań oddanych do użytkowania przez deweloperów w okresie I kw. 2012 r. – IV kw. 2013 r.**



Źródło: „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości”, AMRON-SAFRIN, luty 2014

- Rekomendacja S – dokument przygotowany przez Komisję Nadzoru Finansowego zawierający listę wytycznych dla banków udzielających kredytów hipotecznych obowiązujący od 2006 roku. Nowelizacja wchodząca w życie z początkiem 2014 roku nakłada obowiązek wniesienia przez kredytobiorców wkładu własnego początkowo w wysokości 5% a do 2017 roku - 20%. Innymi słowy po roku 2017 wskaźnik LtV (*Loan to Value* – poziom zadłużenia w relacji do wartości zabezpieczenia) dla nowo udzielanych kredytów nie powinien być wyższy niż 80%. Biorąc pod uwagę strukturę udzielonych kredytów w roku 2013 ograniczenie to może dotknąć około 53% kredytobiorców. Skutki tej rekomendacji dla gorzej sytuowanych kredytobiorców może łagodzić program dopłat do wkładu własnego realizowany w ramach projektu „Mieszkanie dla Młodych” (MdM).

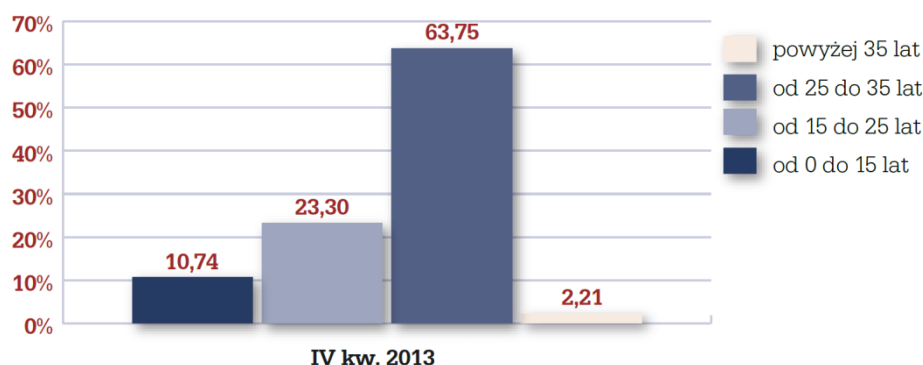
**Wykres 14 Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów**



Źródło: „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości”, AMRON-SAFRIN, luty 2014

Rekomendowany przez bank okres kredytowania nie powinien być dłuższy niż 25 lat a zaciąganie kredytów na okres dłuższy niż 35 lat stało się niemożliwe. Zgodnie z zaleceniami Rekomendacji w przypadku kredytów powyżej 30 lat zdolność kredytowa jest kalkulowana jak dla kredytu 30-letniego. Na koniec 2013 roku, przed wejściem w życie nowelizacji rekomendacji S, dominowały kredyty zaciągnięte na okres od 25 do 35 lat. Kredyty o okresie kredytowania dłuższym niż 35 lat stanowiły zaledwie 2,21% wszystkich nowo udzielonych kredytów.

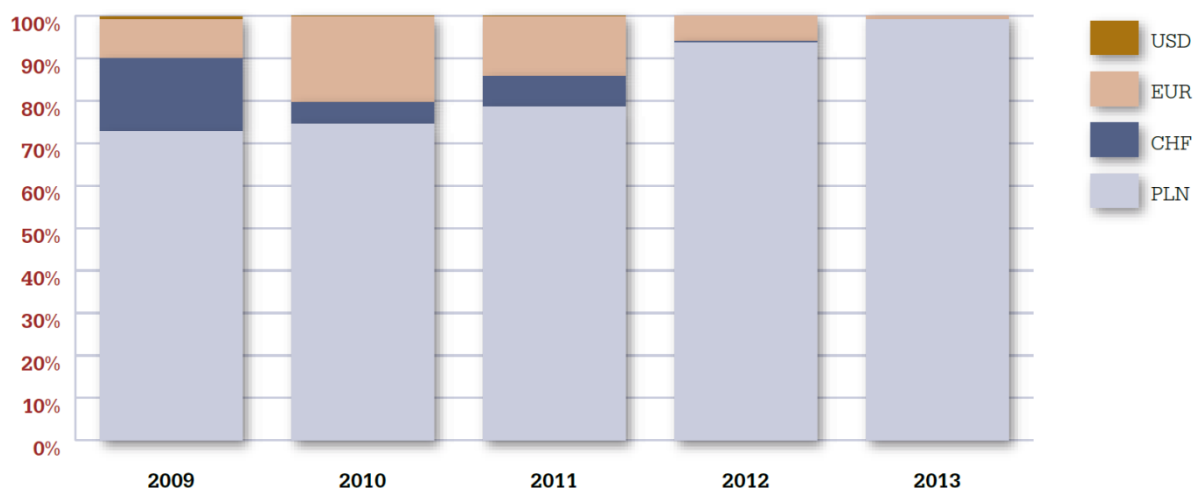
**Wykres 15** Struktura nowo udzielonych kredytów z punktu widzenia okresu kredytowania w IV kw. 2013 r.



Źródło: „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości”, AMRON-SAFRIN, luty 2014

Nowelizacja Rekomendacji S ograniczyła dostępność kredytów walutowych wyłącznie do klientów osiągających dochód w danej walucie, znosząc dotychczasowe uprzywilejowanie dla kredytobiorców o wysokich dochodach. W 2013 roku, na skutek zaostrezenia przez banki warunków udzielania kredytów walutowych zgodnie z wcześniejszymi zaleceniami KNF, prawie wszystkie udzielone kredyty były już jednak kredytami złotowymi.

**Wykres 16** Struktura walutowa nowo udzielonych kredytów



Źródło: „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości”, AMRON-SAFRIN, luty 2014

KNF w rekomendacji S sugeruje także, aby banki zachowały szczególną uwagę wobec klientów, dla których wskaźnik Dtl (*Debt to Income* – koszt obsługi zadłużenia w relacji do dochodu netto) przekracza 40%, w przypadku gdy ich dochody nie przekraczają przeciętnego poziomu wynagrodzeń w danym regionie oraz 50% dla pozostałych klientów. Podsumowując, rekomendacja S zwiększyła bezpieczeństwo sektora bankowego a także bezpieczeństwo kredytobiorców ale ograniczyła przy tym dostępność kredytu.

- Ustawa o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi z dnia 8 listopada 2013 r. tzw. „Mieszkanie dla Młodych” – program stanowiący w zmienionej formie kontynuację zakończzonego w 2012 roku programu „Rodzina na Swoim”. Ustawa weszła w życie z początkiem 2014 roku.

**Tabela 18** Warunki programu „Mieszkanie dla Młodych”

<b>Czas trwania programu:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 01.01.2014 – 31.12.2018</li> <li>• możliwość jego przedłużenia</li> </ul>
<b>Budżet programu:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2014 r. – 600 mln zł</li> <li>• 2015 r. – 715 mln zł</li> <li>• 2016 r. – 730 mln zł</li> <li>• 2017 r. – 746 mln zł</li> <li>• 2018 r. – 762 mln zł</li> </ul>
<b>Beneficjenci:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• małżeństwa, osoby samotnie wychowujące dziecko, osoby niepozostające w związku małżeńskim (single)</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>do 35 roku życia, kupujący pierwszą nieruchomość</li> </ul>
<b>Typ nieruchomości:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mieszkanie</li> <li>dom jednorodzinny</li> </ul>
<b>Rynek objęty programem:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zakup z rynku pierwotnego</li> <li>budowa systemem gospodarczym</li> </ul>
<b>Powierzchnia nieruchomości:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mieszkanie: do 75 m<sup>2</sup></li> <li>dom jednorodzinny: do 100 m<sup>2</sup></li> </ul> w przypadku rodziny posiadającej 3 i więcej dzieci: <ul style="list-style-type: none"> <li>mieszkanie: do 85 m<sup>2</sup></li> <li>dom jednorodzinny: do 110 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Mechanizm wsparcia:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>dopłata do wkładu własnego dla zakupu nieruchomości finansowanej kredytem</li> <li>zwrot niektórych wydatków poniesionych w związku z budową domu – zwrot części VAT od materiałów budowlanych</li> </ul>
<b>Limit powierzchni do kalkulacji wartości mieszkania:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>50 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Limity cenowe za m<sup>2</sup> mieszkania:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>110% średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie</li> </ul>
<b>Wysokość dopłat:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>10% wartości mieszkania - rodzina bezdzietna lubi singiel</li> <li>15% wartości mieszkania – rodzina lub osoba wychowująca samotnie potomstwo</li> <li>20% wartości mieszkania – rodzina lub osoba samotnie wychowująca potomstwo, jeśli w ciągu 5 lat od zakupu lokalu urodzi się trzecie bądź kolejne dziecko</li> </ul>

Źródło: Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, [www.mieszkanie.edu.pl](http://www.mieszkanie.edu.pl)

Zgodnie z warunkami programu MdM mieszkania kwalifikujące się do objęcia nim nie mogą posiadać powierzchni większej niż 75 (lub 85 m<sup>2</sup> w przypadku rodzin wielodzietnych) i jednocześnie jednostkowy koszt m<sup>2</sup> takiego mieszkania nie może przekroczyć 110% wartości średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie. Najwyższą wartość wskaźnik ten posiada dla Warszawy, jednak zestawienie go ze średnią ceną transakcyjną na rynku pierwotnym wskazuje, że jednocześnie na rynku Warszawskim klienci będą mieli najmniejszą szansę na skorzystanie z dopłat rządowych, gdyż cena 1 m<sup>2</sup> jest o ponad 1.300 zł wyższa od limitu kwalifikującego dany lokal do objęcia programem, co jest równoznaczne z prawie 20% dyskontem w stosunku do obecnych cen transakcyjnych. W tym kontekście nieruchomości zlokalizowane na Białoleścu, gdzie położone są 3 spośród 5 inwestycji warszawskich znajdujących się obecnie w ofercie Grupy Kapitałowej, mają największą szansę aby zmieścić się w ustawowym limicie. Ponadto, Grupa Kapitałowa liczy na relatywną przewagę nad konkurentami także dzięki posiadanym kwalifikacjom w segmencie tanich mieszkań popularnych. Na drugim biegunie znajduje się Łódź, w której średnie ceny transakcyjne są o blisko 500 zł niższe od obowiązującego tam limitu, co oznacza że klienci na tym rynku mają szansę być największymi beneficjentami programu dopłat do wkładu własnego.

**Tabela 19 Wysokości średnich wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> dla 7 największych miast obowiązujących w I kw. 2014 roku**

Miasto	110% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m <sup>2</sup>	cena transakcyjna 1m <sup>2</sup> na rynku pierwotnym w IV kw.2013r.	niedopasowanie
	A	B	B – A
Warszawa	6 126,90 zł	7 427,00 zł	1 300,10 zł
Kraków	5 013,80 zł	5 765,00 zł	751,20 zł
Łódź	4 897,20 zł	4 423,00 zł	-474,20 zł
Poznań	5 907,00 zł	5 817,00 zł	-90,00 zł



<b>Szczecin</b>	4 499,00 zł	4 742,00 zł	243,00 zł
<b>Wrocław</b>	4 983,55 zł	5 663,00 zł	679,45 zł
<b>Gdańsk</b>	5 682,05 zł	6 047,00 zł	364,95 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BGK i NBP

- Fundusz Mieszkań na Wynajem – inicjatywa Banku Gospodarstwa Krajowego mająca na celu pobudzenie rynku nieruchomości i wykreowanie zinstytucjonalizowanego rynku najmu a przy tym stworzenie warunków zachęcających Polaków do zwiększenia mobilności zawodowej. Ma ona przyjąć formę Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych (FIZ AN), który będzie inwestował w całe budynki z lokalami mieszkalnymi gotowymi do wynajęcia, a następnie wynajmował te mieszkania najemcom na preferencyjnych warunkach (niższych od rynkowych).

**Tabela 20 Założenia projektu Fundusz Mieszkań na Wynajem (FMnW)**

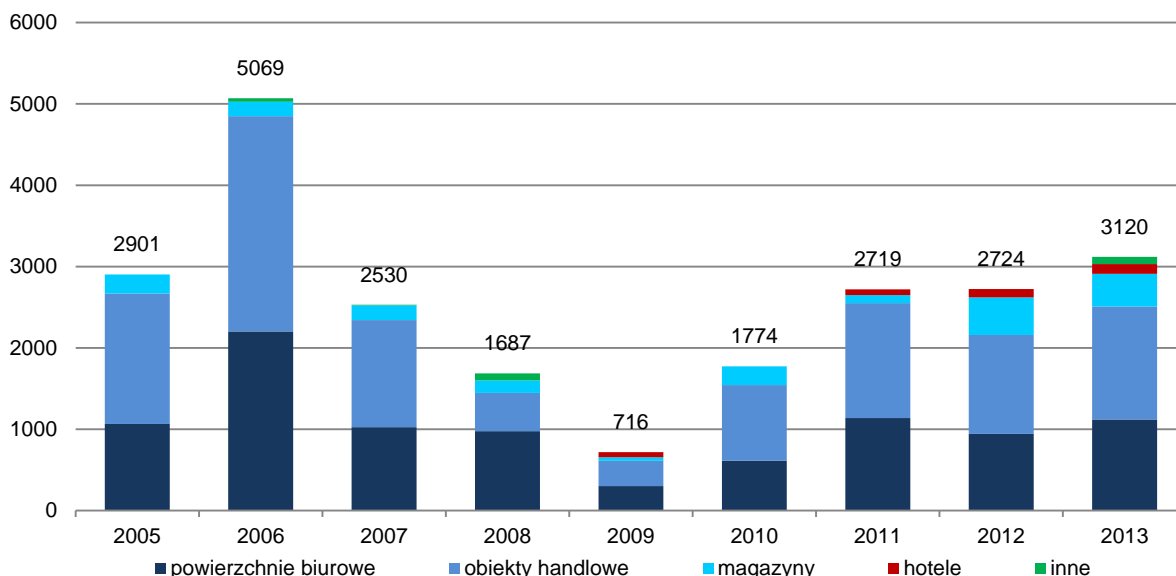
<b>Start programu:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Przełom marca i kwietnia 2014r.</li> </ul>
<b>Budżet programu:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ok. 5 mld zł</li> </ul>
<b>Typ nieruchomości:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mieszkania</li> </ul>
<b>Rynek objęty programem:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rynek pierwotny (początkowo Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań i Łódź, możliwość rozszerzenia w przyszłości na inne miasta)</li> </ul>
<b>Skala programu:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 tys. mieszkań</li> </ul>
<b>Mechanizm wsparcia:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nisko-czynszowe mieszkania na wynajem</li> </ul>
<b>Źródła pozyskiwania nieruchomości:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zakup budynków istniejących, bądź znajdujących się na etapie budowy</li> <li>• budowa budynków na zamówienie Funduszu</li> <li>• budowa budynków przez Fundusz</li> </ul>
<b>Założenia dot. inwestycji:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• inwestycje uzasadnione ekonomiczne – założenie rentowności działalności</li> <li>• początkowo zakup istniejących budynków potem budowa na zamówienie</li> </ul>
<b>Założenia dot. budowy:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• budowa z myślą o najmie i długim użytkowaniu – szczególne wymogi techniczne dla budynków</li> <li>• budowa zlecana firmom zewnętrznym</li> <li>• mieszkania o powierzchni do 50-60 m<sup>2</sup> w pełni wykończone, umeblowane i wyposażone</li> </ul>
<b>Założenia dot. najmu:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kryterium oceny najemców: zdolność do opłacenia czynszu</li> <li>• standardowa umowa najmu: najem okazjonalny, czas oznaczony, kaucja (FMnW chce wprowadzić do obiegu standardową umowę najmu, która w sposób jasny określałaby prawa i obowiązki stron oraz stałaby się podstawową umową najmu na rynku polskim)</li> <li>• wykorzystanie funkcjonujących na rynku mechanizmów: pośrednicy, własny portal</li> </ul>
<b>Założenia dot. zarządzania:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zarządzanie zlecone wyspecjalizowanym firmom zewnętrznym</li> </ul>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie [www.bgk.pl](http://www.bgk.pl), [www.biznes.newseria.pl](http://www.biznes.newseria.pl)

### Rynek nieruchomości komercyjnych

Na rynku nieruchomości komercyjnych (powierzchni biurowych, handlowych, magazynowych i pozostałych) utrzymuje się wzrostowy trend zapoczątkowany w 2010 r. Według firm doradczych Knight Frank oraz Cushman & Wakefield wartość transakcji inwestycyjnych w Polsce w 2013 roku osiągnęła 3,12 mld EUR, najczęściej od rekordowego 2006 roku, co stanowi wzrost o 15% w stosunku do roku poprzedniego. Z kolei według danych Comparables.pl, na które powołuje się NBP, rynek nieruchomości komercyjnych, mierzony wartością transakcji, osiągnął 3,5 mld EUR. O tak dobrym wyniku zdecydowała druga połowa roku, odpowiadająca za 2/3 wszystkich transakcji. Na przestrzeni ostatnich lat rynek ten był zdominowany przez powierzchnie biurowe oraz obiekty handlowe i w 2013 roku udział każdej z nich był zbliżony, wynosząc około 40%. Perspektywy na 2014 rok pozostają optymistyczne. W kontekście ożywienia gospodarczego, rosnący popyt inwestorów na powierzchnie komercyjne w Polsce ma duże szanse się utrzymać.

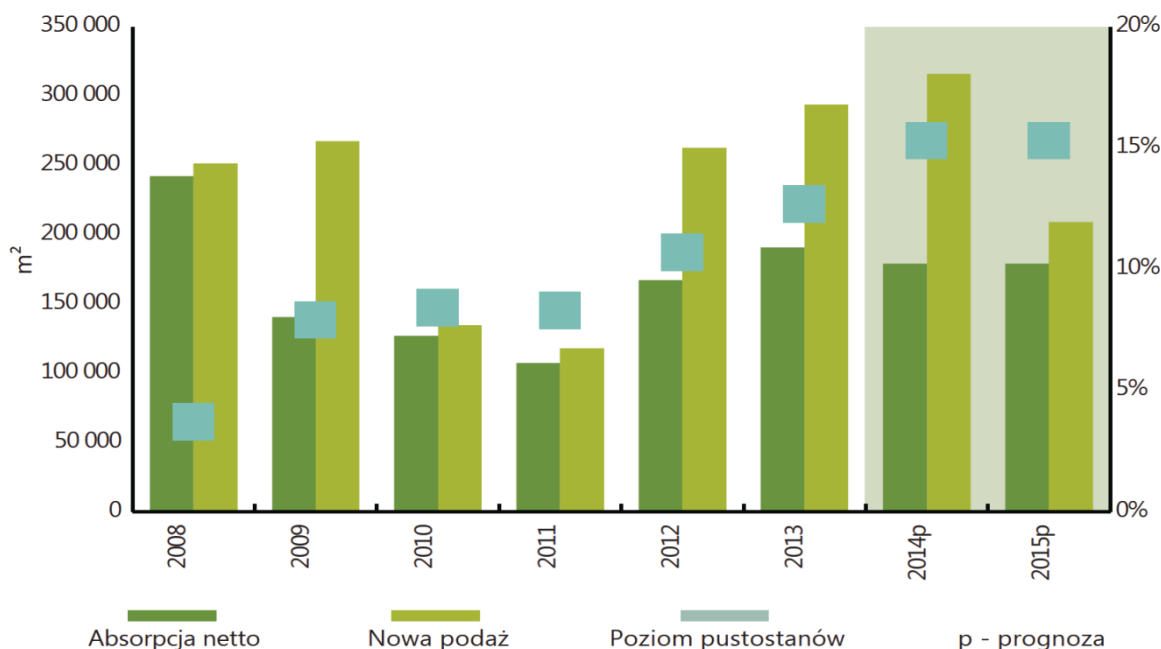
**Wykres 17 Wartość i struktura transakcji inwestycyjnych na rynku nieruchomości komercyjnych (mln EUR)**



Źródło: <http://www.ekonomia.rp.pl/artukul/1091116.html>

Na koniec 2013 r. zasoby powierzchni biurowej w Polsce wynosiły 6,3 mln m<sup>2</sup>, z czego najwięcej oferowała Warszawa (4,11 mln m<sup>2</sup>), pozostająca najbardziej rozwiniętym rynkiem biurowym w Polsce.

**Wykres 18 Nowa podaż, absorpcja netto oraz poziom pustostanów w Warszawie (IV kw. 2013)**



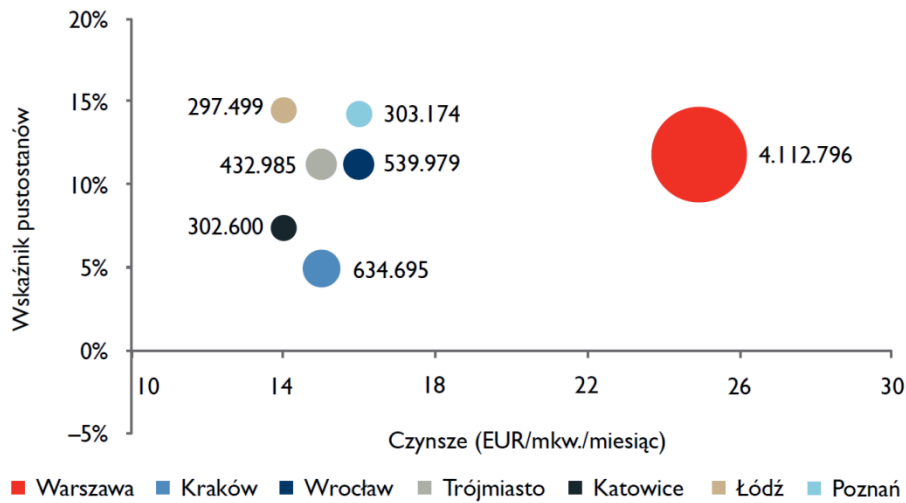
Źródło: „Rynek komercyjny”, Knight Frank, 2014

W 2013 roku oddano do użytku 17 budynków biurowych, które powiększyły zasoby stołecznego rynku o 294 tys. m<sup>2</sup>, zaś na koniec grudnia w fazie realizacji znajdowało się dalsze 721 tys. m<sup>2</sup> powierzchni, która w około 44% powinna zostać ukończona w 2014 roku (29% planowane jest na 2015 rok a pozostałe 27% w 2016 roku i później). Wzmoczonej aktywności deweloperów towarzyszył ożywiony popyt, a roczna absorpcja netto, wskazująca ilość powierzchni biurowej wchłoniętej przez rynek, osiągnęła najwyższy od 5 lat poziom. Uwzględniając średnią absorpcję netto z minionych dwóch lat oraz nową podaż według harmonogramów, na koniec 2014 roku odsetek pustostanów w Warszawie powinien wzrosnąć do ponad 15%.

Stopa pustostanów w 2013 roku dla najważniejszych rynków biurowych wzrosła do 11,9%, wobec 9,1% w roku poprzednim. W budowie znajduje się około 1 mln m<sup>2</sup> powierzchni biurowych, a zgodnie z raportem Colliers International około 600 tys. m<sup>2</sup> powierzchni zostanie oddane do użytku w 2014 roku. Tym samym prawdopodobne jest, że stopa pustostanów w Polsce, podobnie jak w przypadku Warszawy, będzie rosła, zwłaszcza w starszych lub słabiej

zlokalizowanych budynkach, co z kolei w wyniku wzmożonej konkurencji o najemcę może wywierać presję spadkową na stawki czynszów na niektórych rynkach. Na rynku biurowym stopy kapitalizacji kształtowały się w granicach 6-7%.

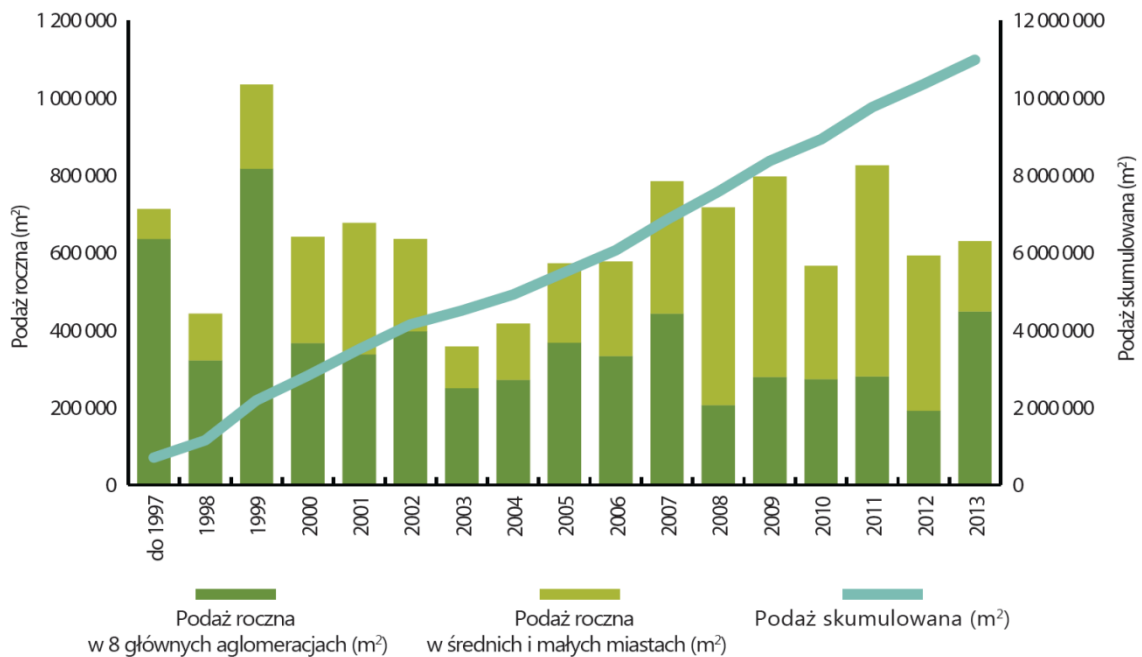
**Wykres 19 Zasoby powierzchni biurowej (m<sup>2</sup>), odsetek pustostanów (oś pionowa) oraz stawki czynszu (oś pozioma) dla największych aglomeracji w Polsce**



Źródło: Marketbeat Polish Real Estate Market Report, Cushman & Wakefield, 2014

Rok 2013 był rekordowy pod względem nowej podaży powierzchni handlowej oddanej do użytku w głównych aglomeracjach Polski (Warszawa, Śląsk, Kraków, Poznań, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Szczecin). Ukończono tam budowę prawie 450 tys. m<sup>2</sup> powierzchni handlowej, co stanowi 7% łącznych zasobów w tych lokalizacjach.

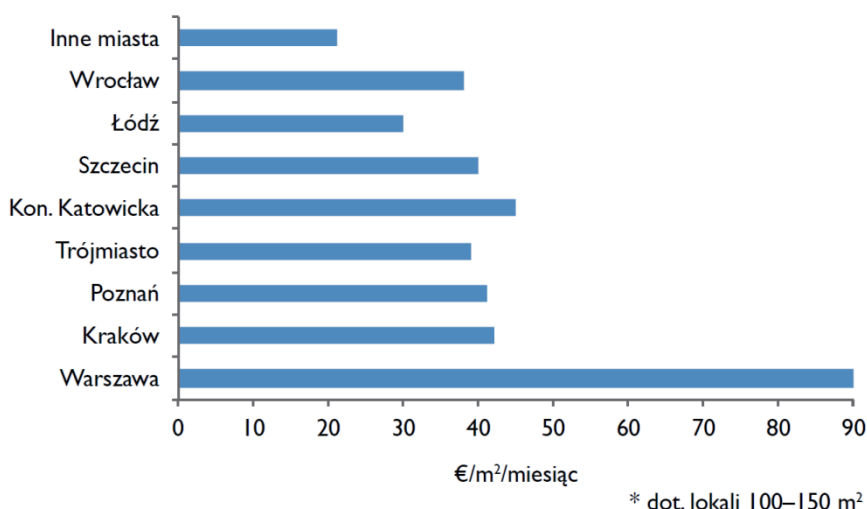
**Wykres 20 Roczna oraz skumulowana podaż powierzchni handlowej w Polsce (IV kw. 2013)**



Źródło: „Rynek komercyjny”, Knight Frank, 2014

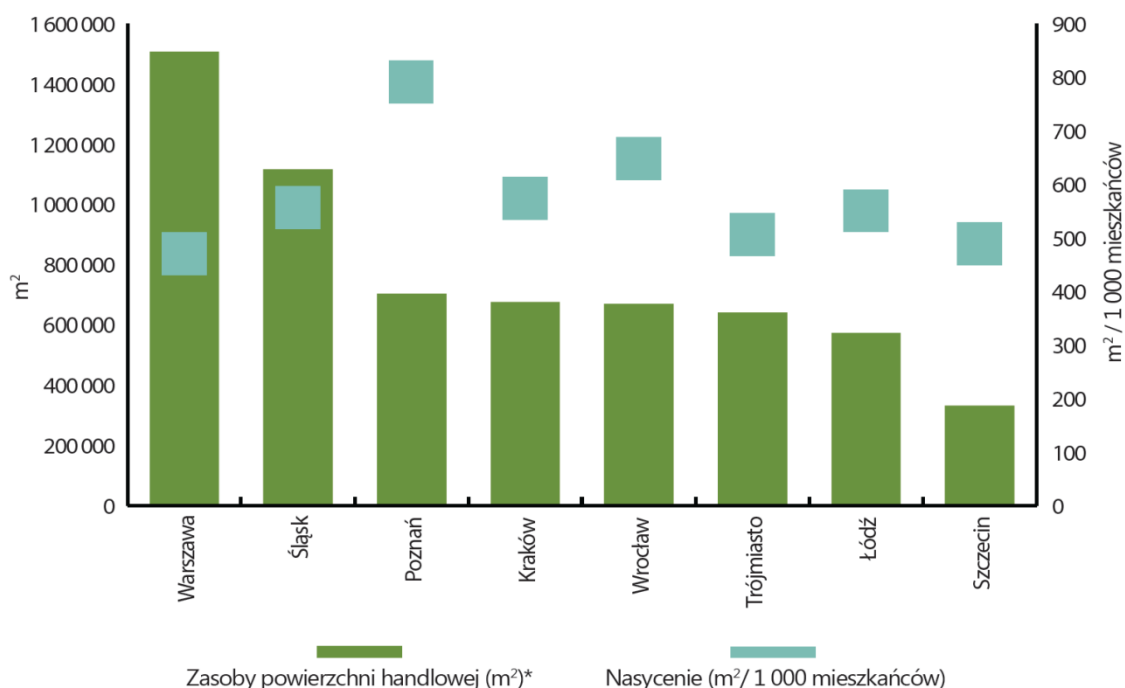
Najwyższe, bo o ponad 100% wyższe w stosunku do innych aglomeracji, stawki czynszu płacone są przez najemców powierzchni handlowych w obiektach zlokalizowanych w Warszawie, gdzie mogą one wynosić nawet 90 EUR/m<sup>2</sup> miesięcznie. Najatrakcyjniejsze stawki za powierzchnie handlowe o wielkości 100–150 m<sup>2</sup> odnotowane w pozostałych aglomeracjach są dużo niższe i wynoszą 35–45 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc, a w miastach średniej wielkości 21–27 EUR/m<sup>2</sup>/miesiąc.

**Wykres 21 Najwyższe stawki czynszu w obiektach handlowych w IV kwartale 2013 roku**



Źródło: Marketbeat Polish Real Estate Market Report, Cushman & Wakefield, 2014

**Wykres 22 Nasycenie powierzchnią handlową największych aglomeracji w Polsce (IV kw. 2013)**

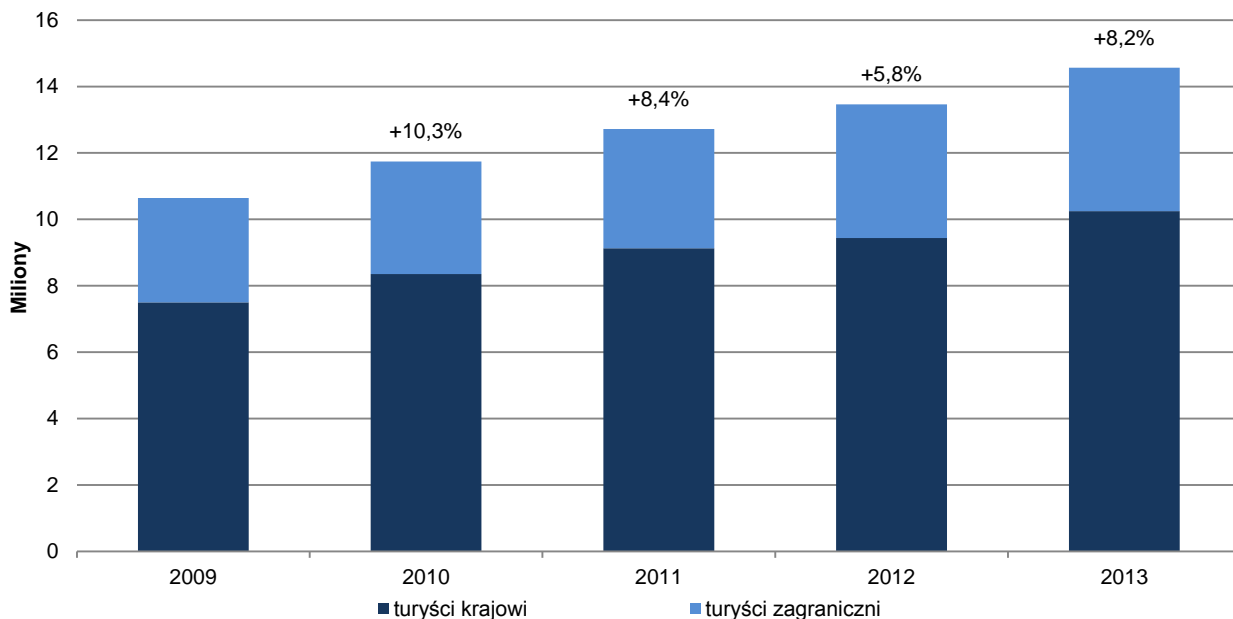


Źródło: „Rynek komercyjny”, Knight Frank, 2014

W najbliższym czasie należy spodziewać się wzmożonej aktywności ze strony deweloperów w miastach o relatywnie niskim wskaźniku nasycenia rynku. Stopy kapitalizacji na rynku handlowym oscylowały w 2013 roku wokół 7%.

Od 2010 r. systematycznie rośnie liczba turystów odwiedzających Polskę i korzystających z jej bazy hotelowej. W 2013 roku w hotelach zatrzymało się łącznie 14,6 mln osób, podczas gdy rok wcześniej liczba ta wyniosła 13,5 mln. W ciągu ostatnich czterech lat liczba gości hotelowych wzrosła o 37%, osiągając średnioroczną dynamikę rzędu 8,2%. Krajowy rynek hotelowy jest w niewielkim stopniu uzależniony od turystyki międzynarodowej. Polacy stanowią około 70% łącznej liczby osób korzystających z rodzimej bazy noclegowej i udział ten pozostaje stabilny na przestrzeni ostatnich lat. Pod tym względem Polska zdecydowanie wyróżnia się na tle innych rynków Europy Środkowej, które są uzależnione głównie od popytu zewnętrznego. Według stanu na koniec lipca 2013 roku polska baza hotelowa obejmowała 2.107 hoteli dysponujących 209 tys. miejsc noclegowych. W stosunku do stanu z 2012 r. liczba hoteli i miejsc noclegowych wzrosła odpowiednio o 4,6% i 5,3%.

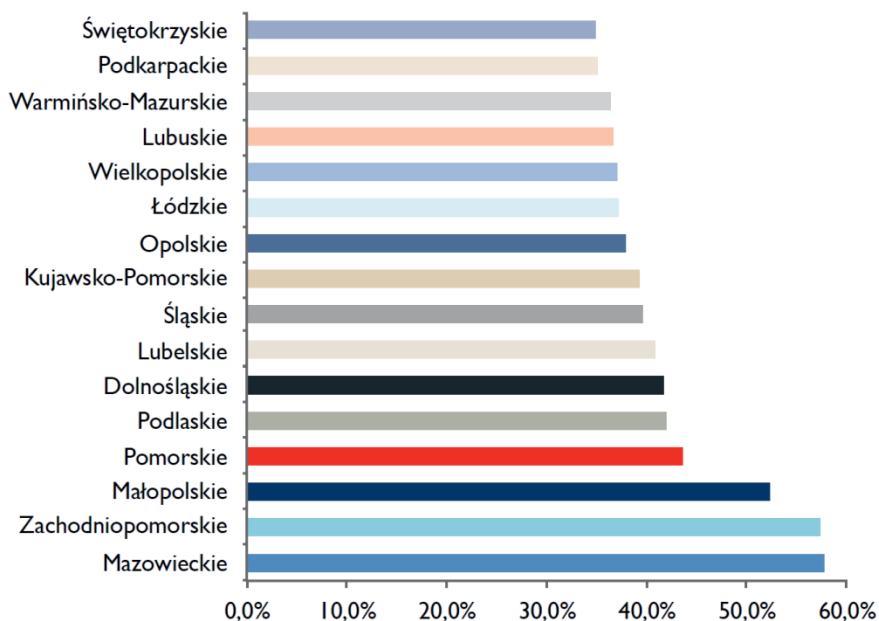
**Wykres 23 Liczba turystów korzystających z bazy hotelowej w Polsce w latach 2009-2013**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Średnie obłożenie hoteli w 2013 roku wynosiło około 40%, przy czym największym wskaźnikiem wykorzystania miejsc noclegowych cieszyły się województwa mazowieckie, zachodniopomorskie oraz małopolskie (między 50% a 60%).

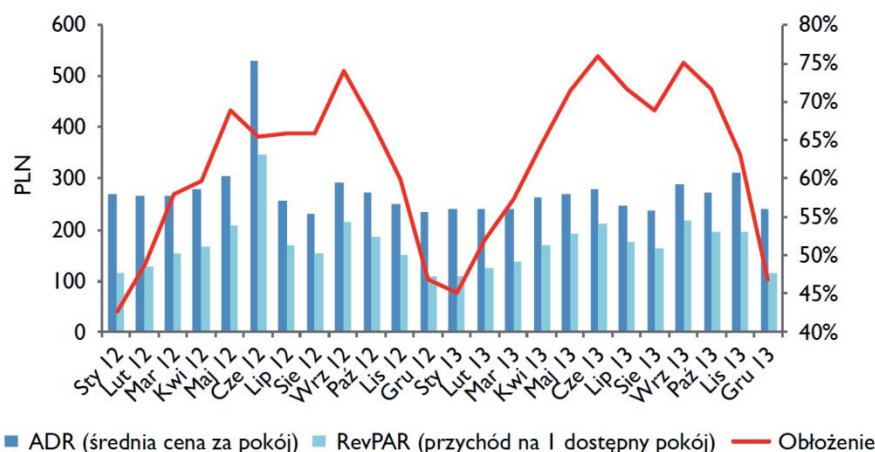
**Wykres 24 Obłożenie hoteli w poszczególnych województwach w 2013 roku**



Źródło: Marketbeat Polish Real Estate Market Report, Cushman & Wakefield, 2014

Wyniki polskich hoteli wskazują na pozytywny trend, zwłaszcza pod względem wskaźnika obłożenia, który w 2013 roku wzrósł w stosunku do roku poprzedniego o 5,5%. Porównując średnie ceny za pokój (ADR) i wskaźniki RevPAR w latach 2012-2013, należy pamiętać o wpływie Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej Euro 2012 (cena za pokój w czerwcu 2012 roku przekroczyła 500 złotych). Z tego względu w 2013 roku średnia cena za pokój i wskaźnik przychodu na 1 dostępny pokój zmniejszyły się odpowiednio o 9,6% i 4,7%.

**Wykres 25 Obłożenie (prawa oś), średnia cena za pokój oraz poziom przychodu na pokój (lewa oś) w Polsce**



Źródło: Marketbeat Polish Real Estate Market Report, Cushman & Wakefield, 2014

### Konkurencja

Spółka jest jednym z największych deweloperów mieszkaniowych w kraju. Znajduje się w czołówce spółek deweloperskich działających na warszawskim rynku mieszkaniowym, który stanowi podstawowy obszar jej aktywności.

W zakresie działalności deweloperskiej do najważniejszych konkurentów Grupy Kapitałowej należy:

- Na rynku warszawskim:
  - Segment mieszkań popularnych: Dom Development S.A., Robyng S.A., Marvipol S.A., Ronson S.A., Budimex Nieruchomości Sp. z o.o., Polnord S.A., Atal S.A.;
  - Segment apartamentów o podwyższonym standardzie: Dom Development S.A., Echo Investment S.A., Robyng S.A., Marvipol S.A., Ronson S.A., Budimex Nieruchomości Sp. z o.o., Polnord S.A., Atal S.A., Acciona Nieruchomości Sp. z o.o., oraz kilka małych firm zagranicznych realizujących pojedyncze dobrze zlokalizowane projekty o atrakcyjnej architekturze i wysokiej jakości.
  - Segment domów jednorodzinnych: Dom Development S.A. oraz małe lokalne projekty realizowane przez niewielkie firmy.
- Na pozostałych rynkach:
  - na terenie Trójmiasta: Hossa S.A., Robyng S.A., Inpro S.A., Ekolan S.A., Euro Styl Sp. z o.o. Sp. k., Polnord S.A., Invest Komfort Spółka Akcyjna S.K.A., Przedsiębiorstwo Budowlane Górski Sp. z o.o. Sp.k.
  - na terenie Katowic: Activ Investment Sp. z o.o., Atal S.A., Murapol S.A.
  - na terenie Poznania: Budimex Nieruchomości Sp. z o.o., Murapol S.A., Echo Investment S.A., Nickel Development Sp. z o.o., Monday Development S.A.
  - na terenie Łodzi: Atal S.A., SGI Baltis Sp. z o.o. S.K.A., Profit Development S.A., Unibud Sp. z o.o., mLocum S.A.

W zakresie działalności hotelarskiej:

Główną konkurencją dla sieci „Hotel 500” są sieci hoteli dwu- i trzygwiazdkowych. Należą do nich hotele Ibis oraz Ibis budget, których właścicielem jest grupa Accor, a także sieci hoteli Qubus i Campanile.

Główną konkurencją dla hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” są zlokalizowane w Krynicy Zdroju hotele czterogwiazdkowe, a więc: Hotel Krynica Conference & SPA, Hotel Spa Dr Irena Eris Krynica Zdrój, Hotel Mercure Krynica Zdrój Resort&Spa, Pegaz oraz Hotel Prezydent.

### 6.3. Czynniki nadzwyczajne, które miały wpływ na działalność podstawową i główne rynki zbytu

W okresie objętym historycznymi oraz śródrocznymi informacjami finansowymi nie wystąpiły czynniki nadzwyczajne, które miały wpływ na działalność podstawową i główne rynki zbytu Grupy Kapitałowej.

## **6.4. Podsumowanie podstawowych informacji dotyczących uzależnienia emitenta od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych, albo od nowych procesów produkcyjnych**

### **6.4.1. Informacje o uzależnieniu od patentów, licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych, lub od nowych procesów produkcyjnych**

W prowadzonej działalności nie występuje uzależnienie spółek z Grupy od patentów lub licencji, umów przemysłowych, handlowych lub finansowych, albo od nowych procesów produkcyjnych, które byłyby istotne z punktu widzenia działalności lub rentowności Grupy Kapitałowej.

### **6.4.2. Umowy istotne zawierane w normalnym toku działalności**

Poniżej przedstawiono informacje o umowach, które Spółka uznaje za istotne, zawieranych w normalnym toku działalności. W pkt 11 Rozdział III Prospektu zaprezentowano informację dotyczącą łączących Spółkę lub podmioty z Grupy istotnych umów licencyjnych, a w pkt 22 Rozdział III Prospektu informację w zakresie istotnych umów finansowych Spółki oraz podmiotów z Grupy.

Za umowy istotne zawierane w normalnym toku działalności Spółka uważa umowy zawarte w okresie od dnia 1 stycznia 2011 roku do Dnia Zatwierdzenia Prospektu oraz umowy zawarte przed dniem 1 stycznia 2011 roku, lecz realizowane na Dzień Zatwierdzenia Prospektu, których jednostkowa wartość przekracza 10% kapitałów własnych Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r. tj. kwotę 53 mln zł. Poniżej wskazano również umowy zawarte w ww. okresie, których łączna wartość przekracza 10% kapitałów własnych Spółki dzień 31 grudnia 2013 r. tj. kwotę 53 mln zł.

#### **Umowy nabycia nieruchomości**

##### **1. Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 29 marca 2011 r. (zmieniona aneksem z dnia 1 lutego 2012 r.) zawarta pomiędzy Spółką a VIS Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo - Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Zbywca”)**

Przedmiotem umowy było nabycie przez Spółkę prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Kasprzaka 29/31 o łącznej powierzchni 81.185,00 m<sup>2</sup> obejmujące działki nr 3/1 o powierzchni 5.953 m<sup>2</sup> oraz 3/3, numer obrębu ewidencyjnego 6-05-05, jednostka ewidencyjna 146518\_8, Dzielnica Wola, o powierzchni 75.232 m<sup>2</sup>, dla których prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr WA4M/00162186/5 („Nieruchomość”). Umowa przedwstępna została zawarta pod warunkiem zawieszającym w postaci wejścia w życie (zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Nieruchomości, który w odniesieniu do Nieruchomości przewidywał będzie zapisy i parametry zabudowy nie gorsze niż wskazane w piśmie stanowiącym załącznik do zawartej umowy („Warunek”), nie później jednak niż do dnia 29 lutego 2012 roku. Strony ustaliły następujący sposób zapłaty ceny sprzedaży:

- 1) kwota 13.500.000 zł tytułem zadatku została wpłacona w dniu 30 marca 2011 roku na rachunek powierniczy prowadzony w Raiffeisen Bank Polska S.A.
- 2) kwota 43.414.183,17 zł zostanie przez Spółkę wpłacona na wydzielony rachunek powierniczy w banku Raiffeisen Bank Polska S.A. 1 (jeden) dzień przed wyznaczoną datą zawarcia umowy przyrzeczonej, po poinformowaniu Spółki przez Zbywcę o ziszczeniu się Warunku.
- 3) kwota 120.000.000 zł zostanie zapłacona w ten sposób, że Spółka wyemituje obligacje o wartości nominalnej 120.000.000 zł z terminem wykupu 4 lata, z oprocentowaniem w stosunku rocznym WIBOR 3M + marża (odsetki płatne kwartalnie), które w całości obejmie Zbywca.

Strony umowy przedwstępnej, nadały kwocie 13.500.000 zł charakter zadatku w rozumieniu art. 394 k.c.

W związku z ustaleniem sposobu zapłaty części ceny sprzedaży poprzez emisję obligacji, w dniu 29 marca 2011 roku została zawarta umowa z Raiffeisen Bank Polska S.A. o prowadzenie programu emisji obligacji o wartości 120.000.000 złotych w liczbie 12.000 obligacji o wartości nominalnej każdej obligacji 10.000 zł. Strony dopełniły wszelkich niezbędnych czynności wymaganych do przeprowadzenia emisji obligacji, skuteczność emisji obligacji została uwarunkowana przedłożeniem aktu notarialnego przenoszącego własność Nieruchomości w wykonaniu umowy warunkowej opisanej wyżej, która stanowi opłacenie ceny emisyjnej obligacji.

Wartość umowy netto stanowiła kwota 173.980.000 zł netto (brutto 176.914.183,17 zł).

Przewidziany umową warunek zawieszający nie ziścił się, a sama umowa wygasła w dniu 30 marca 2012 r. Wpłacony przez Spółkę zadatek w wysokości 13.500.000 zł został zwrócony przez Zbywcę.

Umowa istotna ze względu na wartość.

##### **2. Umowa nabycia prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków z dnia 27 kwietnia 2012 r. zawarta pomiędzy podmiotem zależnym Spółki - J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Ząbkach („Kupujący”) a VIS**

### **Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo - Akcyjna z siedzibą w Warszawie („Zbywca”)**

Przedmiotem umowy było nabycie prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Kasprzaka 29/31 o łącznej powierzchni 81.185,00 m<sup>2</sup> obejmujące działki nr 3/1 o powierzchni 5.953 m<sup>2</sup> oraz 3/3, numer obrębu ewidencyjnego 6-05-05, jednostka ewidencyjna 146518\_8, Dzielnica Wola, o powierzchni 75.232 m<sup>2</sup>, dla których prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr WA4M/00162186/5 („Nieruchomość”) za kwotę 155.000.000 zł netto („Cena”) (brutto 157.614.085 zł)

Strony ustaliły następujący sposób zapłaty Ceny:

- 1) Część Ceny w wysokości 62.614.085 zł została wpłacona przez Spółkę, jako poręczyciel przedmiotowej umowy, w dniu 27 kwietnia 2012 r. na rachunek powierniczy prowadzony w Raiffeisen Bank Polska S.A. („Bank”)
- 2) Pozostała część Ceny w wysokości 95.000.000 zł została zapłacona w ten sposób, że Spółka wyemitowała w dniu 27 kwietnia 2012 r. obligacje o łącznej wartości nominalnej 95.000.000 zł z terminem wykupu 3 lata, z oprocentowaniem w stosunku rocznym WIBOR 3M + marża (odsetki płatne kwartalnie), które w całości obejmie Zbywca.

Spółka udzieliła poręczenia zobowiązań Kupującego wobec Zbywcy z tytułu zawartej umowy sprzedaży Nieruchomości w zakresie zapłaty Ceny, tj. do wysokości 155.000.000 zł netto (brutto 157.614.085 zł). Spółka jest jedynym akcjonariuszem Kupującego a także jedynym udziałowcem komplementariusza Kupującego, a członek Zarządu Spółki Pani Irminda Łopuszyńska jest jednym z członków Zarządu komplementariusza reprezentującego Kupującego. Kupujący i Spółka ustalą wynagrodzenie z tytułu poręczenia w osobnym porozumieniu. Poręczenie wygasa do kwoty Ceny sprzedaży z chwilą zapłaty Ceny. Z chwilą zaspokojenia przez Spółkę zobowiązań Kupującego wobec Zbywcy wstąpił on stosownie do art. 518 § 1 pkt. 1 kodeksu cywilnego w prawa Zbywcy dotyczące wierzytelności o zapłatę Ceny.

W związku z ustaleniem sposobu zapłaty części Ceny sprzedaży poprzez emisję obligacji, w dniu 26 kwietnia 2012 roku została zawarta, między innymi, umowa o prowadzenie programu emisji obligacji Spółki, przez Bank, o wartości 95.000.000 złotych w liczbie 9.500 obligacji o wartości nominalnej każdej obligacji 10.000 złotych. Szczegółowa informacja o emisji obligacji została zawarta w pkt 22 Rozdział III Prospektu.

W umowie sprzedaży Nieruchomości Zbywca wyraził zgodę na przeniesienie na Kupującego Decyzję nr 277/WOL/08 z dnia 8 sierpnia 2008 r. o warunkach zabudowy.

Umowa została wykonana. Umowa istotna ze względu na wartość.

### **3. Umowy zawarte z pomiędzy Spółką („Zbywca”) a J.W. Consulting Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W. 3 Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Ząbkach („Kupujący”)**

#### **3.1 Umowa sprzedaży z dnia 21 listopada 2012 r.**

Przedmiotem umowy była sprzedaż prawa własności nieruchomości położonej w Sopocie przy ul. Parkowej, o pow. 0,2539 ha, stanowiącej zabudowaną działkę gruntu oznaczoną w ewidencji nr 174, objętej KW nr GD1S/0000946/0 za kwotę 24.265.946,00 zł netto (brutto 24.765.770,79 zł). Umowa została wykonana.

#### **3.2 Umowa sprzedaży dnia 21 listopada 2012 r.**

Przedmiotem umowy była sprzedaż prawa własności nieruchomości położonej w miejscowości PGR Kręczi Kaputy oraz Kaputy w gminie Ożarów Mazowiecki, przy ul. Sochaczewskiej i Żyznej o powierz. 17,4888 ha objętej KW nr WA1P/00105675/5 za kwotę 20.134.773 zł netto („Cena”) (brutto 24.765.770,79 zł). Umowa została wykonana.

Łączna wartość umów opisanych w pkt 3.1 i 3.2 przekracza wartość 10% kapitałów własnych Spółki.

Umowy istotny ze względu na łączną wartość.

### **Umowy o roboty budowlane**

#### **1. Umowa z dnia 24 maja 2011 r. zawarta przez podmiot zależny Spółki - spółkę J.W. Construction Spółka Akcyjna z siedzibą w Ząbkach – obecnie J.W. Construction Sp. z o.o. ("Wykonawca") a J.W. Wronia Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach („Inwestor”) aneksowana w dniach 20 lipca 2011 r.; 24 maja 2013 r.; 05 lipca 2013 r.; 29 sierpnia 2013 r. i 06 września 2013 r.**

Przedmiotem umowy było kompleksowe wybudowanie przez Wykonawcę w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami i garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w zakresie sieci, przyłączy, węzłów cieplnych, dróg, parkingów, chodników, zieleni i elementów zagospodarowania terenu z podłączeniem do infrastruktury wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie zgodnie z przekazaną dokumentacją projektową, na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Inwestora, położonej w Warszawie przy ul. Wroniej 45 stanowiącej działkę gruntu o nr ew. 10 o pow. 6978 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00138852/8 ("Inwestycja"). Wartość umowy netto wynosi 80.000.000 zł. W związku z podniesieniem standardu wykonania robót zwiększono wynagrodzenie Aneksem nr 3 o kwotę 2.906.400,96 zł. W związku z zaniechaniem przez Inwestora



wykonywania drogi dojazdowej – pomniejszono wynagrodzenie Aneksem nr 4 o kwotę 649.465,50 zł. W związku ze zmianą przez Inwestora okładzin podłóg w pomieszczeniu rowerowni zmniejszono wynagrodzenie Aneksem nr 5 o kwotę 8.115,50 zł. Ostateczne wynagrodzenie ustalono łącznie na kwotę 82.248.819,96 zł netto.

Termin zakończenia robót przez Wykonawcę określony został w Umowie na dzień 25 marca 2013 r. a uzyskanie pozwolenia na użytkowanie 60 dni od daty zakończenia robót. Wynagrodzenie zostało ustalone ryczałtowo. Wynagrodzenie Wykonawcy będzie płatne na podstawie otrzymanych przez Inwestora faktur, wystawionych na podstawie protokołów odbioru pełnych i należytych jakościowo robót objętych umową, odbieranych wraz z postępowaniem ich wykonania.

Wykonawca udzieli Inwestorowi 36 miesięcznej gwarancji na wykonane roboty, której termin rozpoczyna się od daty końcowego odbioru Inwestycji. Inwestor zatrzyma z każdej wystawionej przez Wykonawcę faktury 5 % wartości wykonanych i odebranych prac netto tytułem kaucji gwarancyjnej. Kaucja gwarancyjna będzie zwrócona Wykonawcy w następujący sposób:

- a) 2 % wartości faktur w terminie 30 dni od daty dokonania odbioru końcowego Inwestycji oraz po usunięciu ewentualnych wad i usterek;
- b) 1,5 % wartości faktur po upływie jednego roku od daty dokonania odbioru końcowego Inwestycji oraz po usunięciu ewentualnych wad i usterek;
- c) 1,5 % wartości faktur po upływie okresu gwarancji t. 36 miesięcy od daty dokonania odbioru końcowego Inwestycji oraz po usunięciu ewentualnych wad i usterek, które mogą się ujawnić w trakcie komisijnego odbioru pogwarancyjnego.

Strony ustaliły, iż Inwestorowi będzie przysługiwała kara umowna, w przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 5 % wynagrodzenia umownego. Inwestorowi przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, po uprzednim pisemnym wezwaniu z wyznaczeniem dodatkowego terminu w przypadku: (i) nie przystąpienia przez Wykonawcę do wykonania robót w terminie określonym, jako dzień rozpoczęcia robót; (ii) wykonywania przez Wykonawcę robót niezgodnie z dokumentacją projektową i obowiązującymi Normami oraz warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlano – montażowych; (iii) przerwania przez Wykonawcę robót i nie realizowanie ich przez okres powyżej 7 dni roboczych z przyczyn niezależnych od Inwestora; (iv) opóźnia się przez Wykonawcę w wykonywaniu robót o 30 lub więcej dni w stosunku do terminów węzłowych (kamienie milowe) określonych w Harmonogramie Rzeczowo-Finansowym, dla danego elementu i /lub etapu; (v) naruszenia przez Wykonawcę postanowienia umowy, po pisemnym wezwaniu go przez Inwestora do zaniechania naruszeń i wyznaczenia mu 14 dniowego terminu, a Wykonawca nie zaprzestanie naruszeń w wyznaczonym terminie. Inwestor może naliczyć Wykonawcy kary umowne: (i) za opóźnienie w wykonaniu etapu przedmiotu umowy wynikające z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 0,1% wartości netto opóźnionego etapu za każdy dzień opóźnienia, (ii) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi za wady w wysokości 0,1% wartości netto elementu, w którym wystąpiła wada za każdy dzień opóźnienia, liczony od następnego dnia po dniu, w którym miało nastąpić usunięcie wady. Strony zastrzegły sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

Umowa została wykonana w całości. Spółka naliczyła kary umowne z tytułu nieterminowego wykonania obowiązków umownych (nota obciążeniowa NK 1/13/DKP na kwotę: 5.657.536,62 zł). Na dzień Prospektu kary umowne nie zostały zapłacone. Wynagrodzenie Wykonawcy zostało zapłacone w całości. Inwestor posiada zatrzymaną kaucję w wysokości: 2.632.464,60 zł..

Umowa istotna ze względu na wartość.

## **2 Umowy z Przedsiębiorstwem Budowlanym RESBEX Sp. z o.o. (w upadłości likwidacyjnej od 5 czerwca 2013r.)**

### **2.1 Umowa nr 100005930/005/06/11 z dnia 8 czerwca 2011 r. (aneksowana dnia 23 marca 2012 r., 02 lipca 2012 r., 5 września 2012 r.) zawarta pomiędzy podmiotem zależnym Spółki J.W. Construction Spółka Akcyjna z siedzibą w Żąbkach– obecnie J.W. Construction Sp. z o.o. („Zlecający”) a Przedsiębiorstwem Budowlanym RESBEX Sp. z o.o. z siedzibą w Przeworsku („Wykonawca”)**

Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie z materiałów Wykonawcy robót budowlano – montażowych w 12 (o nr 1-6 oraz 19-24) budynkach wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz projektami wykonawczymi na terenie osiedla „Zielona Dolina I” w rejonie ul. Ostródzkiej i Zdziarskiej w Warszawie wraz z uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na użytkowanie.

Termin zakończenia realizacji przedmiotu Umowy wraz z uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na użytkowanie został ustalony na dzień 30 listopada 2012 r. Z zastrzeżeniem, iż prace niemające wpływ na uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie mogą zostać wykonane w terminie do dnia 31.12.2012r. Wynagrodzenie z tytułu wykonania Umowy zostało ustalone na kwotę 40.929.296,30 zł netto, jako wynagrodzenie ryczałtowe oparte o zakres robót.

Wykonawca, poza 3,5 letnią rękojmią, której termin liczy się od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie przedmiotu Umowy, udzieli Zlecającemu 42 miesięcznej gwarancji na przedmiot Umowy, której termin rozpoczyna się od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie przedmiotu Umowy i dostarczenia dokumentacji powykonawczej. Zlecający zatrzyma z każdej wystawionej przez Wykonawcę faktury 5 % wartości wykonanych i odebranych prac netto tytułem kaucji gwarancyjnej. Kaucja gwarancyjna będzie zwrócona Wykonawcy:

- a) 3 % w terminie 14 dni od daty odbioru końcowego, lecz nie wcześniej niż po usunięciu wad i usterek

### III. Dokument rejestracyjny

- b) 2 % po 42 miesiącach od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie pod warunkiem usunięciu ewentualnych wad i usterek, Wykonawca ma prawo zamiany części zatrzymanej kwoty kaucji, w wysokości 1,5 % na bezwarunkową gwarancję bankową lub ubezpieczeniową płatną na pierwsze żądanie Zlecającego.

Strony ustaliły, iż Zlecającemu będzie przysługiwała kara umowna, w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10 % wartości niewykonanych robót. Zlecającemu przysługuje od Wykonawcy kara umowna za zwłokę w wykonaniu etapu przedmiotu umowy w wysokości 0,1 % wartości netto opóźnionego etapu za każdy dzień opóźnienia. Zlecającemu przysługuje od Wykonawcy kara umowna za opóźnienie w usuwaniu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi za wady w wysokości 0,1 % wartości netto elementu, w którym wystąpiła wada za każdy dzień opóźnienia, liczony od następnego dnia po dniu, w którym miało nastąpić usunięcie wady.

Zlecający zastrzegł sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych w wysokości faktycznie poniesionej szkody.

W przypadku zapłaty za faktury dokonanej po terminie Wykonawca może naliczyć Zlecającemu odsetki w wysokości ustawowej.

Umowa została wykonana. Kara umowna została naliczona w kwocie 745.503,16 zł (nota księgowa nr 32/13/DUIR z dn. 27.08.13 r.) Pozostały do wykonania i zafakturowana prace o wartości 994.611,79 zł. Pozostałe część wynagrodzenia została zapłacona Wykonawcy. Zlecający posiada wobec Wykonawcy zatrzymaną I i II część kaucji (5%) w wysokości 1.996.734,22 zł. (od tej kwoty na chwilę obecną zostały potrącone noty księgowe za usunięcie usterek -10.491,72 zł.)

Wierzytelności względem Przedsiębiorstwa Budowlanego RESBEX Sp. z o.o.(w upadłości likwidacyjnej od 5 czerwca 2013r.) zostały zgłoszone do masy upadłości. Wierzytelność z tytułu kary umownej została uwzględniona na liście w całości, nie został podpisany aneks. Umowa ta nie została wykonana w całości bo wykonawca nie zgłosił całości robót do odbioru.

Zlecający posiada wobec Wykonawcy należność z tytułu:

- a) kar umownych nota księgowa nr 32/13/DUIR kwota 745.503,16 zł.
- b) noty księgowej 23/13/DUIR na kwotę 5.988,00 zł. za wymianę rozłączników;
- c) faktury nr 5511130009 z dn. 07.11.13r. na kwotę 3.996,00 zł.

#### **2.2. Umowa nr 100005930/018/08/11 z dnia 5 września 2011 r. (aneksowana dnia 22 września 2011 r., 15 maja 2012 r., 24 lipca 2012r., 31 sierpnia 2012r., 4 września 2012r.) zawarta pomiędzy podmiotem zależnym Spółki J.W. Construction Spółka Akcyjna z siedzibą w Żąbkach – obecnie J.W. Construction Sp. z o.o. („Zlecający”) a Przedsiębiorstwem Budowlanym RESBEX Sp. z o.o. z siedzibą w Przeworsku („Wykonawca”)**

Przedmiotem umowy jest opracowanie zamiennego projektu wykonawczego konstrukcji wraz z naniesieniem zmian w projekcie architektonicznym powykonawczym, kompleksowe wykonanie konstrukcji żelbetonowej w tym dostawa i montaż deskowań, montaż zbrojenia wraz z dostawą prefabrykatów zbrojarskich, w tym dostawa i montaż słupów stalowych pod stropem antresoli w ilości 20 szt., betonowanie elementów z dostawą betonu, w tym fazowanie krawędzi niezbędne do izolacji i estetyki elementów zgodnie z projektem oraz zabetonowanie i uszczelnienie otworów technologicznych w ścianach i stropach żelbetonowych i termicznych budynku, przerw roboczych i dylatacji, oraz kompleksowe wykonanie robót murowanych budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym przy ul. Wroniej 45 w Warszawie.

Termin zakończenia realizacji przedmiotu Umowy został ustalony na dzień 31 lipca 2012 r., za wyjątkiem zamurówek II rzędu i zabetonowania przejść i otworów, które Wykonawca wykona w terminie do 28 września 2012r., natomiast robót murowych w lokalach aranżowanych wykona w terminie do dnia 20 sierpnia 2012r (aneks nr 3) Wynagrodzenie z tytułu wykonania Umowy zostało ustalone na kwotę 24.702.000,00 zł netto, jako wynagrodzenie ryczałtowe.

Wykonawca udzielił Zamawiającemu 36 miesięcznej (liczonej się od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie przedmiotu umowy) gwarancji i rękojmi. Zlecający zatrzyma z każdej wystawionej przez Wykonawcę faktury 5 % wartości wykonanych i odebranych prac netto tytułem kaucji gwarancyjnej. Kaucja gwarancyjna będzie zwrócona Wykonawcy:

- a) 3 % w terminie 14 dni od daty odbioru końcowego, lecz nie wcześniej niż po usunięciu wad i usterek
- b) 2 % po 36 miesiącach od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie pod warunkiem usunięciu ewentualnych wad i usterek, Wykonawca ma prawo zamiany części zatrzymanej kwoty kaucji, w wysokości 1,5 % na bezwarunkową gwarancję bankową lub ubezpieczeniową płatną na pierwsze żądanie Zlecającego.

Strony ustaliły, iż Zlecającemu będzie przysługiwała kara umowna, w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wysokości 10 % wartości niewykonanych robót. Zlecającemu przysługuje od Wykonawcy kara umowna za każdy dzień zwłoki w wykonaniu etapu przedmiotu umowy w wysokości 0,1 % wartości wynagrodzenia za opóźniony etap. Zlecającemu przysługuje od Wykonawcy kara umowna za każdy dzień opóźnienia w usuwaniu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi w wysokości 0,1 % wartości netto elementu, w którym wystąpiła wada za każdy dzień opóźnienia, liczony od następnego dnia po dniu, w którym miało nastąpić usunięcie wady.

Aneks nr 2 dokonano zmiany – za nie dotrzymanie któregokolwiek z terminów węzłowych Zlecający ma prawo naliczyć kary umowne za każdy dzień opóźnienia w wysokości 0,1% wartości netto umowy, z zastrzeżeniem, iż

powyższe kary będą naliczane dla zakresów robót, które mają być wykonane w terminach węzłowych, począwszy od pierwotnych terminów realizacji danego zakresu robót. Przy czym jeżeli Wykonawca dotrzyma terminu końcowego ewentualne kary umowne zostaną anulowane w całości. Ponadto Zlecający ma prawo do naliczenia kary w wysokości 500.000,00 zł w przypadku nie zakończenia całości prac w terminach.

Zlecający zastrzegł sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych w wysokości faktycznie poniesionej szkody.

Wykonawca może naliczyć Zamawiającemu karę umowną za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 10% wartości wynagrodzenia netto niezrealizowanego zakresu przedmiotu.

W przypadku zapłaty za faktury dokonanej po terminie Wykonawca może naliczyć Zlecającemu odsetki w wysokości ustawowej.

Umowa została wykonana w całości. Kary umowne zostały naliczone w łącznej kwocie 24.137.900 zł. Wynagrodzenie Wykonawcy zostało zapłacone w całości. Zlecający posiada wobec Wykonawcy zatrzymaną II część kaucji (2%) w wysokości 494.040 zł.

Wierzytelności względem Przedsiębiorstwa Budowlanego RESBEX Sp. z o.o. (w upadłości likwidacyjnej od 5 czerwca 2013r.) zostały zgłoszone do masy upadłości. Wierzytelność z tytułu kary umownej nie została uwzględniona na liście. Został złożony sprzeciw, który ma zostać rozstrzygnięty przez sąd.

Zlecający posiada wobec Wykonawcy należność z tytułu :

- a) kar umownych nota księgową nr 11/13/DUIR kwota 5.924.174,12 zł.
- b) kar umownych nota księgową nr 31/13/DUIR kwota 16.178.500,00 zł.
- c) faktury nr 5510130016 z dn. 21.10.2013r. na kwotę 7.503,00 zł.

Łączna wartość obu umów zawartych ze spółką RESBEX SP. z o.o. przekracza wartość 10% kapitałów własnych Spółki. Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu Przedsiębiorstwo Budowlane Resbex Sp. z o.o. pozostaje w upadłości likwidacyjnej.

Roszczenia Inwestora z tytułu rękojmi i gwarancji udzielonych na przedmiot umowy przez Przedsiębiorstwem Budowlanym RESBEX Sp. z o.o. (w upadłości likwidacyjnej od 5 czerwca 2013r.) zaspokajane są z zatrzymanej przez Inwestora kaucji gwarancyjnej. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2008 r., sygn. akt CSK 258/08), jeśli roboty budowlane zostały ukończone i odebrane przez inwestora przed ogłoszeniem upadłości wykonawcy, umowa o roboty budowlane (będąca umową wzajemną) została wykonana. W takiej sytuacji stosunki między stronami kształtuje wyłącznie umowa gwarancji i umowa kaucji, które jednak nie są elementami przedmiotowo istotnymi dla umowy o roboty budowlane i zarazem nie są umowami wzajemnymi (art. 488 k.c.), a tym samym nie znajduje do nich zastosowanie art. 98 ust. 1 Prawa upadłościowego i naprawczego. Oznacza to, że kaucja gwarancyjna nie podlega zwrotowi na podstawie przepisów Prawa upadłościowego i naprawczego, a Inwestor może pokrywać z niej koszty realizacji prac, które w ramach rękojmi lub gwarancji byłby zobowiązany wykonać Wykonawca.

Znaczna większość prac z umów zawartych z Przedsiębiorstwem Budowlanym RESBEX Sp. z o.o. (w upadłości likwidacyjnej od 5 czerwca 2013r.) została wykonana i odebrana przed ogłoszeniem upadłości tej spółki. Obie umowy zostały wskazane jako wykonane przed tą datą. Tym samym Inwestor jest uprawniony do zaspokajania swoich roszczeń z z tytułu rękojmi i gwarancji udzielonych na przedmiot umowy przez Przedsiębiorstwem Budowlanym RESBEX Sp. z o.o. (w upadłości likwidacyjnej od 5 czerwca 2013r.) z zatrzymanej kaucji gwarancyjnej.

Umowy istotne ze względu na łączną wartość.

**3. Umowa nr 100001104/022/10/11Hz dnia 24 października 2011 r. (zmieniona aneksem z dnia 29 czerwca 2012 r., z dnia 31 grudnia 2013 r. oraz z dnia 30 czerwca 2014 r.) zawarta pomiędzy Spółką a z „Wroński” Sp. jawna z siedzibą w Lesznie koło Kartuz („Wykonawca”)**

Przedmiotem umowy jest wybudowanie przez Wykonawcę w systemie generalnego wykonawstwa, na nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. Leśnej, Parkowej i Spacerowej (działki ewidencyjne 70/1 i 22/1 k.m.93) osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami i parkingami oraz niezbędną infrastrukturą, z materiałów własnych Wykonawcy. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań będzie wynosiła ok. 24.640 m<sup>2</sup>, oraz dodatkowe niezbędne powierzchnie techniczne, klatki schodowe. W przypadku zmiany łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w ostatecznej decyzji pozwoleniu na budowę Strony zmieniają aneksem wynagrodzenie przyjmując do ustalenia ostatecznej wysokości wartości Umowy powierzchnię użytkową mieszkań z prawomocnego pozwolenia na budowę pomnożoną przez 2.500 zł za 1 m<sup>2</sup> tejże powierzchni. Wynagrodzenie ryczałtowe Wykonawcy zostało ustalone na kwotę 61.600.000 zł netto.

Strony ustaliły, że w przypadku nie uzyskania przez Spółkę w terminie do dnia 31 grudnia 2014 r. ostatecznej decyzji zawierającej pozwolenie na budowę przynajmniej jednego Etapu inwestycji Umowa wygasa a Strony zrzekają się wszelkich roszczeń wynikających z jej treści jak i przepisów ogólnych o odszkodowaniu.

Wykonawca, poza 3 letnią rękojmią, której termin liczy się od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie przedmiotu Umowy, udzieli Spółce 48 miesięcznej gwarancji na przedmiot Umowy, której termin rozpoczyna się od dnia odbioru końcowego przedmiotu Umowy. Spółka zatrzyma z każdej wystawionej przez Wykonawcę faktury 5 % wartości wykonanych i odebranych prac netto tytułem kaucji gwarancyjnej. Kaucja gwarancyjna będzie zwrócona Wykonawcy:

- a) 1 % po dokonaniu odbioru ostatecznego przedmiotu Umowy oraz po usunięcia ewentualnych wad i usterek;

- b) pozostałe 4 % - będą zwracane, co 12 miesięcy po 1 %, przy czym zwrot ostatniego 1 % nastąpi po dokonaniu odbioru pogwarancyjnego i usunięciu ewentualnych wad i usterek. Wykonawca ma prawo zamiany części zatrzymanej kwoty kaucji, w wysokości 3 % na bezwarunkową gwarancję bankową lub ubezpieczeniową płatną na pierwsze żądanie Spółki.

Strony ustaliły, iż Spółce będzie przysługiwała kara umowna, w przypadku odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy, w przypadku nie wykonywania obowiązków wynikających z Umowy w wysokości 1.000.000 zł. Spółce przysługuje od Wykonawcy kara umowna za opóźnienie w wykonaniu etapu z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 0,05 % wartości netto etapu umowy za każdy dzień opóźnienia. Spółce przysługuje od Wykonawcy kara umowna za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi za wady w wysokości 0,05% wartości netto zrealizowanego zakresu umowy za każdy dzień opóźnienia, liczony od następnego dnia po dniu, w którym miało nastąpić usunięcie wady.

Spółka zastrzegła sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych w wysokości faktycznej poniesionej szkody.

Prace w oparciu o ww. umowę nie zostały jeszcze rozpoczęte. Umowa istotna ze względu na wartość.

#### **4. Umowy zawarte przez Spółkę („Zamawiający”, „Inwestor”) i jego podmiot zależny spółkę J.W. Construction S.A. z siedzibą w Żąbkach – obecnie J.W. Construction Sp. z o.o. („Wykonawca”)**

##### **4.1 Umowa nr 200000087/014/01/11H z dnia 17 stycznia 2011 r., aneksowana w dniu 28 czerwca 2012 r. i 23 listopada 2012 r.**

Przedmiotem umowy jest kompleksowe wybudowanie w systemie generalnego wykonawstwa osiedla mieszkaniowego „Łódź Tymienieckiego II” w Łodzi, działka nr 96/3, 96/7, 96/8 z obrębem S-09, składającego się z 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami i parkingami oraz niezbędną infrastrukturą.

Termin zakończenia prac został ustalony na dzień 31 października 2012 r., a termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu do 28.02.2013 r.

Wynagrodzenie ryczałtowe Wykonawcy zostało ustalone na kwotę 36.061.434,60 zł (netto). Z każdej faktury wystawionej przez Wykonawcę, Inwestor zatrzyma 5% wartości netto tytułem kaucji gwarancyjnej. Zwrot kaucji będzie odbywać się w następujący sposób:

- a) 2% wartości faktur w terminie 30 dni od daty dokonania odbioru końcowego przedmiotu umowy oraz po usunięciu ewentualnych wad i usterek;
- b) 1,5% wartości faktur po upływie jednego roku od daty dokonania odbioru końcowego przedmiotu umowy oraz po usunięciu ewentualnych wad i usterek;
- c) 1,5% wartości faktur po upływie okresu gwarancji, tj. po 36 miesiącach licząc od daty dokonania odbioru przedmiotu umowy, po dokonaniu odbioru pogwarancyjnego pod warunkiem, że nie wystąpiły wady (usterki) lub stwierdzone wady Wykonawca sam usunie w terminie wyznaczonym przez Inwestora. Zwrot tej części kaucji następuje na pisemny wniosek Wykonawcy w terminie 14 dni.

Strony ustaliły, iż Spółce będzie przysługiwały następujące kary umowne: (i) za opóźnienie w wykonaniu etapu przedmiotu umowy wynikające z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 0,1% wartości netto opóźnionego etapu za każdy dzień opóźnienia, (ii) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi za wady w wysokości 0,1% wartości netto elementu, w którym wystąpiła wada za każdy dzień opóźnienia, liczony od następnego dnia po dniu, w którym miało nastąpić usunięcie wady, (iii) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 5% od wartości umowy. Spółka zastrzegła sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

Wykonawca udzielił 36 miesięcznej gwarancji na przedmiot umowy, liczonej od dnia odbioru końcowego i po dostarczeniu dokumentacji powykonawczej, za wyjątkiem urządzeń i materiałów, na które producent udziela gwarancji dłuższej niż 36 miesięcy.

Umowa została wykonana w całości. Inwestor nie naliczył żadnych kar umownych. Wynagrodzenie Wykonawcy zostało zapłacone w całości. Inwestor posiada zatrzymaną kaucję w wysokości 1.803.071,73 zł.

##### **4.2 Umowa nr 200000087/011/08/11H z dnia 22 sierpnia 2011 r., aneksowana w dniu 17 listopada 2011 r.**

Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie z materiałów Wykonawcy robót budowlano-montażowych w 12 (nr od 1 do 6, i od 19 do 24) budynkach wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą na osiedlu „Zielona Dolina I” przy ul. Ostródzkiej i Zdziarskiej w Warszawie.

Termin zakończenia prac został ustalony na dzień 15 grudnia 2012 r., a termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu w terminie 30 dni od daty odbioru końcowego.

Wynagrodzenie ryczałtowe Wykonawcy zostało ustalone na kwotę 42.717.745,00 zł (netto). Z każdej faktury wystawionej przez Wykonawcę, Inwestor zatrzyma 5% wartości netto tytułem kaucji gwarancyjnej. Zwrot kaucji będzie odbywać się w następujący sposób:

### III. Dokument rejestracyjny

- a) 3% wartości faktur w terminie 14 dni od daty dokonania odbioru końcowego przedmiotu umowy, lecz nie wcześniej niż po usunięciu ewentualnych wad i usterek;
- b) 2% wartości faktur po upływie okresu gwarancji, tj. po 42 miesiącach licząc od daty dokonania odbioru końcowego przedmiotu umowy, pod warunkiem, że nie wystąpiły wady (usterki) lub stwierdzone wady Wykonawcy sam usunie w terminie wyznaczonym przez Inwestora. Zwrot tej części kaucji następuje na pisemny wniosek Wykonawcy w terminie 21 dni.

Strony ustaliły, iż Spółce będzie przysługiwały następujące kary umowne: (i) za zwłokę w wykonaniu etapu przedmiotu umowy np. budynku wynikającą z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 0,1% wartości netto opóźnionego etapu za każdy dzień opóźnienia, (ii) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi za wady w wysokości 0,1% wartości netto elementu, w którym wystąpiła wada za każdy dzień opóźnienia, liczony od następnego dnia po dniu, w którym miało nastąpić usunięcie wady, (iii) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 5% od wartości umowy. Spółka zastrzegła sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

Wykonawca udzielił 42 miesięcznej gwarancji na przedmiot umowy, liczonej od dnia odbioru końcowego i po dostarczeniu dokumentacji powykonawczej, za wyjątkiem urządzeń i materiałów, na które producent udziela gwarancji dłuższej niż 42 miesiące.

Umowa została zasadniczo wykonana. Inwestor naliczył karę umowną z tytułu nieterminowego wykonania obowiązków umownych (nota obciążeniowa NK 7/14/DKP na kwotę: 4.816.313,44 zł). Na dzień prospektu emisyjnego kara umowna nie została zapłacona. Pozostały do wykonania i zafakturowane prace o wartości 383.553,89 zł. Pozostała część wynagrodzenia została zapłacona Wykonawcy. Inwestor posiada zatrzymaną kaucję w wysokości 2.116.709,56 zł.

#### **4.3 Umowa nr 20000087/012/08/11H z dnia 22 sierpnia 2011 r., aneksowana w dniu 17 listopada 2011 r.**

Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie z materiałów Wykonawcy robót budowlano-montażowych w 11 (nr od 7 do 11, i od 13 do 18) budynkach wielorodzinnych wraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą na osiedlu „Zielona Dolina I” przy ul. Ostródzkiej i Zdziarskiej w Warszawie.

Termin zakończenia prac został ustalony na dzień 21 grudnia 2012 r., a termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu w terminie 30 dni od daty odbioru końcowego.

Wynagrodzenie ryczałtowe Wykonawcy zostało ustalone na kwotę 43.758.047,00 zł (netto). Wykonawca celem zabezpieczenia roszczeń Zamawiającego z tytułu należytego wykonania umowy wystawił i przedłożył Zamawiającemu weksel gwarancyjny na kwotę 1.094.626,18 zł. Z każdej faktury wystawionej przez Wykonawcę, Inwestor zatrzyma 2,5% wartości netto tytułem kaucji gwarancyjnej. Zwrot kaucji będzie po upływie okresu gwarancji tj. po 40 miesiącach od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie i po wykonaniu odbioru pogwarancyjnego, pod warunkiem, że nie wystąpiły wady (usterki) lub stwierdzone wady Wykonawcy sam usunie w terminie wyznaczonym przez Inwestora. Zwrot tej części kaucji następuje na pisemny wniosek Wykonawcy w terminie 60 dni. Wykonawca ma prawo częściowej zamiany zatrzymanej kaucji na bezwarunkową gwarancję bankową lub ubezpieczeniową w treści uzgodnionej i zaakceptowanej przez Zamawiającego płatną na pierwsze żądanie na wartość 80% zatrzymanej kwoty kaucji.

Strony ustaliły, iż Spółce będzie przysługiwały następujące kary umowne: (i) za zwłokę w wykonaniu etapu przedmiotu umowy np. budynku wynikającą z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 0,1% wartości netto opóźnionego etapu za każdy dzień opóźnienia, (ii) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi za wady w wysokości 0,1% wartości netto elementu, w którym wystąpiła wada za każdy dzień opóźnienia, liczony od następnego dnia po dniu, w którym miało nastąpić usunięcie wady, (iii) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 5% od wartości umowy. Spółka zastrzegła sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

Wykonawca udzielił 40 miesięcznej gwarancji na przedmiot umowy, liczonej od dnia odbioru końcowego i po dostarczeniu dokumentacji powykonawczej, za wyjątkiem urządzeń i materiałów, na które producent udziela gwarancji dłuższej niż 40 miesiące.

Umowa została wykonana w całości. Inwestor naliczył karę umowną z tytułu nieterminowego wykonania obowiązków umownych (nota obciążeniowa NK 10/13/DKP na kwotę: 2.268.519,94 zł). Na dzień prospektu emisyjnego kara umowna nie została zapłacona. Wynagrodzenie Wykonawcy zostało zapłacone w całości. Inwestor posiada zatrzymaną kaucję w wysokości 1.094.626,17 zł.

#### **4.4 Umowa nr 20000087/013/09/11H z dnia 29 września 2011 r., aneksowana w dniu 17 listopada 2011 r., 31 stycznia 2012 r., 3 lutego 2012 r.,**

Przedmiotem umowy jest kompleksowe wybudowanie w systemie generalnego wykonawstwa robót budowlano-montażowych w 4 budynkach w raz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą na osiedlu „Lewandów I” przy ul. Lewandów w Warszawie wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie.

Termin zakończenia prac został ustalony na dzień 31 grudnia 2012 r., a termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu w terminie 30 dni od daty odbioru końcowego.

Wynagrodzenie ryczałtowe Wykonawcy zostało ustalone na kwotę 25.544.102,00 zł (netto).

Wykonawca celem zabezpieczenia roszczeń Zamawiającego z tytułu należytego wykonania umowy oraz gwarancji i rękojmi wystawił i przedłożył Zamawiającemu 2 weksle gwarancyjne na kwotę 638.602,55 każdy weksel (łącna kwota zabezpieczenia wekslowego wynosi 1.277.205,10 zł)

W przypadku nie złożenia weksli Zamawiający miał możliwość zatrzymania z każdej faktury wystawionej przez Wykonawcę, Inwestor zatrzyma 5% wartości netto tytułem kaucji gwarancyjnej. Zwrot kaucji będzie odbywać się w następujący sposób:

- a) 2,5% wartości faktur w terminie 45 dni od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie na przedmiot umowy oraz po usunięcia ewentualnych wad i usterek stwierdzonych podczas odbioru końcowego przedmiotu umowy;
- b) 2,5% wartości faktur po upływie okresu gwarancji tj. po 48 miesiącach licząc od daty dokonania końcowego odbioru przedmiotu umowy, pod warunkiem, że nie wystąpiły wady (usterki) lub stwierdzone wady Wykonawca sam usunie w terminie wyznaczonym przez Inwestora. Zwrot tej części kaucji następuje na pisemny wniosek Wykonawcy w terminie 45 dni.

Ze względu na złożone weksle kaucji z faktur nie zatrzymywano.

Strony ustaliły, iż Spółce będzie przysługiwały następujące kary umowne: (i) za opóźnienie w wykonaniu etapu przedmiotu umowy wynikające z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 0,1% wartości netto opóźnionego etapu za każdy dzień opóźnienia, (ii) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi za wady w wysokości 0,1% wartości netto elementu, w którym wystąpiła wada za każdy dzień opóźnienia, liczony od następnego dnia po dniu, w którym miało nastąpić usunięcie wady, (iii) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 5% od wartości umowy. Spółka zastrzegła sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

Wykonawca udzielił 48 miesięcznej gwarancji na przedmiot umowy, liczonej od dnia odbioru końcowego i po dostarczeniu dokumentacji powykonawczej, za wyjątkiem urządzeń i materiałów, na które producent udziela gwarancji dłuższej niż 48 miesięcy.

Umowa została wykonana w całości. Inwestor nie naliczył kar umownych. Wynagrodzenie Wykonawcy zostało zapłacone w całości. Inwestor nie posiada zatrzymanej kaucji, gdyż w ramach zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wykonawca złożył weksle.

#### **4.5 Umowa nr 200000087/02/10/11H z dnia 4 października 2011 r., aneksowana w dniu 17 listopada 2011 r.**

Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa z materiałów Wykonawcy robót budowlano-montażowych w 3 budynkach wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą na osiedlu przy ul. Światowida w Warszawie.

Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie ustalono na dzień 31 marca 2013 r.

Wynagrodzenie ryczałtowe Wykonawcy zostało ustalone na kwotę 31.920.717,00 zł (netto). Wykonawca celem zabezpieczenia roszczeń Zamawiającego z tytułu należytego wykonania umowy oraz gwarancji i rękojmi wystawił i przedłożył Zamawiającemu 2 weksle gwarancyjne na kwotę 798.017,92 zł każdy weksel (łącna kwota zabezpieczenia wekslowego wynosi 1.596.035,84 zł)

W przypadku nie złożenia weksli Zamawiający miał możliwość zatrzymania z każdej faktury wystawionej przez Wykonawcę, Inwestor zatrzyma 5% wartości netto tytułem kaucji gwarancyjnej. Zwrot kaucji będzie odbywać się w następujący sposób:

- a) 2,5% wartości faktur w terminie 60 dni od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie na przedmiot umowy oraz po usunięcia ewentualnych wad i usterek; Wykonawca ma prawo zamiany zatrzymanej kaucji na weksel własny w treści uzgodnionej i zaakceptowanej przez Zamawiającego;
- b) 2,5% wartości faktur po upływie okresu gwarancji tj. po 42 miesiącach licząc od daty dokonania końcowego odbioru przedmiotu umowy, pod warunkiem, że nie wystąpiły wady (usterki) lub stwierdzone wady Wykonawca sam usunie w terminie wyznaczonym przez Inwestora. Zwrot tej części kaucji następuje na pisemny wniosek Wykonawcy w terminie 30 dni.

Strony ustaliły, iż Spółce będzie przysługiwały następujące kary umowne: (i) za opóźnienie w wykonaniu faz (kamieni milowych) przedmiotu umowy, wynikające z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 0,2% wartości netto opóźnionego terminu – kamienia milowego za każdy dzień opóźnienia, (ii) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi za wady w wysokości 0,2% wartości netto elementu, w którym wystąpiła wada za każdy dzień opóźnienia, liczony od następnego dnia po dniu, w którym miało nastąpić usunięcie wady, (iii) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 10% od wartości umowy. Spółka zastrzegła sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

Wykonawca udzielił 42 miesięcznej gwarancji na przedmiot umowy, liczonej od dnia nieprawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie z wyłączeniem gwarancji na urządzenia, której okres gwarancji będzie zgodny z okresem gwarancji producenta, lecz nie mniej niż 12 miesięcy.

Umowa została wykonana w całości. Inwestor naliczył kary z tytułu nieterminowego wykonania obowiązków umownych (nota obciążeniowa NK 11/13/DKP na kwotę: 633.975,40 zł). Wynagrodzenie Wykonawcy zostało zapłacone w całości. Inwestor nie posiada zatrzymanej kaucji, gdyż w ramach zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wykonawca złożył weksle.

**4.6 Umowa nr 200000087/001/10/11H z dnia 4 października 2011 r., aneksowana w dniu 14 listopada 2011 r., 15 czerwca 2012 r., 12 lipca 2012 r., 12 października 2012 r.**

Przedmiotem umowy jest wykonanie zadania inwestycyjnego polegającego na budowie Ośrodka Wczasowego „Czarny Potok” wraz z infrastrukturą techniczną i wyposażeniem zlokalizowanego w Krynicy-Zdrój przy ul. Czarny Potok 65.

Termin zakończenia prac został ustalony na dzień 31 lipca 2012 r., a termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu do 30 września 2012 r.

Wynagrodzenie ryczałtowe Wykonawcy zostało ustalone na kwotę 44.737.845,00 zł (netto). Z każdej faktury wystawionej przez Wykonawcę, Inwestor zatrzyma 2% wartości wykonanych i odebranych robót netto tytułem kaucji gwarancyjnej. Zwrot kaucji będzie odbywać się w następujący sposób:

- a) 50% wartości kaucji – w terminie 21 dni od daty dokonania odbioru końcowego oraz po usunięcia ewentualnych wad i usterek;
- b) 50% wartości kaucji po upływie okresu rękojmi.

Strony ustaliły, iż Spółce będzie przysługiwały następujące kary umowne: (i) za odstąpienie od umowy z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę w wysokości 10% wynagrodzenia umownego; (ii) za każdy dzień zwłoki w wykonaniu prac w stosunku do harmonogramu w wysokości 0,01% wartości wynagrodzenia za dany etap robót/cześć robót, stanowiące odrębny przedmiot odbioru, jednakże w razie dotrzymania terminu końcowego kary będą anulowane; (iii) za każdy dzień zwłoki w usuwaniu wad i usterek w okresie rękojmi w wysokości 0,01% wartości elementu, w których wystąpiła wada. Spółka zastrzegła sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

Wykonawca udzielił 36 miesięcznej rękojmi na obiekt budowlany, a na elementy wykończenia i wyposażenia na okres 12 miesięcy liczone od daty końcowego odbioru przedmiotu umowy.

Umowa została wykonana w całości. Inwestor nie naliczył kar umownych. Wynagrodzenie Wykonawcy zostało zapłacone w całości. Inwestor posiada zatrzymaną kaucję w wysokości 894.756,92 zł.

**4.7 Umowa nr 200000087/038/03/12H z dnia 30 marca 2012 r., aneksowana w dniu 2 października 2012 r.**

Przedmiotem umowy jest wykonanie robót na inwestycji Nowa Dana położonej przy Al. Wyzwolenia w Szczecinie:

- (i) opracowanie projektu wykonawczego i wykonanie ściany szczelinowej,
- (ii) wykonania wykopu właściwego i wyrównanie podłoża pod izolację i płytę denną wraz z niezbędnym odwodnieniem do czasu wykonania płyty dennej i jej uszczelnienia ze ścianą szczelinową, oraz
- (iii) wykonanie konstrukcji żelbetonowej budynku wielofunkcyjnego z garażem podziemnym I etap – podziemnie do poziomu 0,00 oraz kanalizacji sanitarnej w płycie żelbetonowej.

Termin zakończenia prac wskazanych w pkt (i) – (ii) został ustalony na dzień 22 sierpnia 2012 r., a prac wskazanych w pkt (iii) 31 stycznia 2013 r.

Wynagrodzenie ryczałtowe Wykonawcy zostało ustalone na kwotę 22.468.523,00 zł (netto). Z każdej faktury wystawionej przez Wykonawcę, Inwestor zatrzyma 2% wartości wykonanych i odebranych robót netto tytułem kaucji gwarancyjnej. Zwrot kaucji będzie odbywać się w następujący sposób:

- a) 50% wartości kaucji – w terminie 21 dni od daty dokonania odbioru końcowego oraz po usunięcia ewentualnych wad i usterek;
- b) 50% wartości kaucji po upływie okresu rękojmi.

Strony ustaliły, iż Spółce będzie przysługiwały następujące kary umowne: (i) za odstąpienie od umowy z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę w wysokości 10% wynagrodzenia umownego; (ii) za każdy dzień zwłoki w wykonaniu prac w stosunku do harmonogramu w wysokości 0,01% wartości wynagrodzenia za dany etap robót/cześć robót, stanowiące odrębny przedmiot odbioru, jednakże w razie dotrzymania terminu końcowego kary będą anulowane; (iii) za każdy dzień zwłoki w usuwaniu wad i usterek w okresie rękojmi w wysokości 0,01% wartości elementu, w których wystąpiła wada. Spółka zastrzegła sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

Wykonawca udzielił 36 miesięcznej rękojmi na obiekt budowlany. Termin rękojmi biegnie od daty końcowego odbioru przedmiotu umowy.

Umowa nie została wykonana w całości. Inwestor nie naliczył kar umownych gdyż opóźnienie nie wynikało z winy Wykonawcy. Pozostały do wykonania i zafakturowania prace o wartości 3.673.705,87 zł. Pozostałe wynagrodzenie Wykonawcy zostało zapłacone w całości. Inwestor posiada zatrzymaną kaucję w wysokości 375.896,34 zł.

#### **4.8 Umowa nr 010/09/12H z dnia 12 września 2012 r., aneksowana w dniu 3 lutego 2014 r.**

Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie z materiałów Wykonawcy robót budowlano-montażowych budynku mieszkalnego – wielorodzinnego składającego się z 2 segmentów mieszkalnych: A i B wraz z dwupoziomowym garażem podziemnym i infrastrukturą na działce 587/92 i 587/93 w obrębie Piątkowo.

Termin zakończenia prac został ustalony na dzień 30 stycznia 2014 r., a termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie do dnia 30 marca 2014 r.

Wynagrodzenie ryczałtowe Wykonawcy zostało ustalone na kwotę 34.986.333,00 zł (netto). Z każdej faktury wystawionej przez Wykonawcę, Inwestor zatrzyma 2% wartości wykonanych i odebranych robót netto tytułem kaucji gwarancyjnej. Zwrot kaucji będzie odbywać się w następujący sposób:

- a) 50% wartości kaucji – w terminie 21 dni od daty dokonania odbioru końcowego oraz po usunięciu ewentualnych wad i usterek;
- b) 50% wartości kaucji po upływie okresu rękojmi.

Celem zabezpieczenia roszczeń Inwestora z tytułu należytego wykonania umowy Wykonawca ma prawo dokonania kaucji gwarancyjnej na weksel własny na kwotę 2% wartości netto umowy.

Strony ustaliły, iż Spółce będzie przysługiwały następujące kary umowne: (i) za odstąpienie od umowy z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę w wysokości 5% wynagrodzenia umownego; (ii) za każdy dzień zwłoki w wykonaniu prac w stosunku do harmonogramu w wysokości 0,01% wartości wynagrodzenia za dany etap robót/cześć robót, stanowiące odrębny przedmiot odbioru; (iii) za każdy dzień zwłoki w usuwaniu wad i usterek w okresie rękojmi w wysokości 0,01% wartości elementu, w których wystąpiła wada. Spółka zastrzegła sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

Wykonawca udzielił 36 miesięcznej rękojmi na obiekt budowlany oraz 12 miesięcznej rękojmi w stosunku do : 1) urządzeń w inst. Sanitarnych, gazowych i elektrycznych w pomieszczeniach; 2) osprzęt instalacji sanitarnych, gazowych i elektrycznych; 3) malowania wewnętrznego ścian, stropów, stolarki, elementów metalowych; 4) grzejników, podłóg; 5) zieleni przy obiekcie, krzewów i trawników. Termin rękojmi biegnie od daty końcowego odbioru przedmiotu umowy.

Łączna wartość umów opisanych w pkt. 4.1-4.8. przekracza wartość 10% kapitałów własnych Spółki. Umowy istotne ze względu na łączną wartość.

Umowa została wykonana w całości. Inwestor nie naliczył kar umownych. Wynagrodzenie Wykonawcy zostało zapłacone w całości. Inwestor nie posiada zatrzymanej kaucji, gdyż w ramach zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wykonawca złożył weksle.

#### **4.9 Umowa nr 003/10/08 z dnia 03.10.2008 r. aneksowana w dniu 02 grudnia 2010r., 19 sierpnia 2011r., i 22 września 2011 r.**

Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie zespołu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych w ramach osiedla „Kręczki Kaputy” IA i IB o łącznej powierzchni PUM ~17.808,80m<sup>2</sup> (działki nr ew. 3/27 i3/28 obr PGR Kręczki Kaputy) gm Ozarów oraz kompleksowe wykonanie robót zewnętrznych – całej infrastruktury zewnętrznej z drogami i przyłączami dla inwestycji „Kręczki Kaputy 1” o powierzchni PUM (wg koncepcji projektowej ~89.240,79m<sup>2</sup>.

Termin zakończenia prac został ustalony na dzień 30 grudnia 2011 r.,

Wynagrodzenie ryczałtowe Wykonawcy zostało ustalone na kwotę 94.426.718,00 zł (netto). Z każdej faktury wystawionej przez Wykonawcę, Inwestor zatrzyma 2% wartości wykonanych i odebranych robót netto tytułem kaucji gwarancyjnej. Zwrot kaucji będzie odbywać się w następujący sposób:

- a) 50% wartości kaucji – w terminie 21 dni od daty dokonania odbioru końcowego oraz po usunięciu ewentualnych wad i usterek;
- b) 50% wartości kaucji po upływie okresu rękojmi.

Strony ustaliły, iż Zamawiającemu będą przysługiwały następujące kary umowne: (i) za odstąpienie od umowy z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę w wysokości 10% wynagrodzenia umownego; (ii) za każdy dzień zwłoki w wykonaniu prac w stosunku do harmonogramu w wysokości 0,01% wartości wynagrodzenia za dany etap robót/cześć robót, stanowiące odrębny przedmiot odbioru; (iii) za każdy dzień zwłoki w usuwaniu wad i usterek w okresie rękojmi w wysokości 0,01% wartości elementu, w których wystąpiła wada. Zamawiający zastrzegła sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody. Za odstąpienie od umowy z przyczyn Zamawiającego Wykonawcy przysługuje kara w wysokości 10% wynagrodzenia umownego.

Wykonawca udzielił 36 miesięcznej rękojmi na obiekt budowlany a na elementy wykończenia i wyposażenia na okres 12 miesięcy liczone od daty końcowego odbioru przedmiotu umowy.

Umowa nie jest jeszcze do końca wykonana. Pozostały do wykonania i zafakturowania prace o wartości 9.955.062,03 zł. Pozostałe wynagrodzenie Wykonawcy zostało zapłacone w całości. Kary umowne nie zostały naliczone. Inwestor posiada zatrzymaną kaucję w wysokości 1.689.433,12 zł.

Pozostałe umowy zawarte przez Spółkę z J.W. Construction S.A. w okresie objętym danymi finansowymi oraz do daty zatwierdzenia Prospektu emisyjnego zostały wskazane w pkt 19 Prospektu emisyjnego.



**5. Umowy zawarte pomiędzy podmiotem zależnym Spółki J.W. Construction Spółka Akcyjna z siedzibą w Żąbkach – obecnie J.W. Construction Sp. z o.o. („Zlecający”) a SPS Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Kielcach („Wykonawca”)**

**5.1 Umowa nr 100006367/001/06/11 z dnia 3 czerwca 2011 r. (aneksowana dnia 17 czerwca 2011 r., 26 października 2011 r.)**

Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie z materiałów Wykonawcy robót budowlano – montażowych w 11 (o nr 7-11 oraz 13-18) budynkach wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz projektami wykonawczymi na terenie osiedla „Zielona Dolina I” w rejonie ul. Ostródzkiej i Zdziarskiej w Warszawie wraz z uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na użytkowanie.

Termin zakończenia realizacji przedmiotu Umowy na dzień 22 listopada 2012 r, a uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie został ustalony na dzień 22 grudnia 2012 r. Wynagrodzenie z tytułu wykonania Umowy zostało ustalone na kwotę 42.083.111,70 zł netto, jako wynagrodzenie ryczałtowe.

Wykonawca udzielił Zamawiającemu gwarancji na okres 40 miesięcznej, liczonej się od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie przedmiotu umowy i po dostarczeniu dokumentacji pogwarancyjne. Zlecający zatrzyma z każdej wystawionej przez Wykonawcę faktury 5 % wartości wykonanych i odebranych prac netto tytułem kaucji gwarancyjnej. Kaucja gwarancyjna będzie zwrócona Wykonawcy:

- a) 2,5 % po odbiorze końcowym.  
Wykonawca dostarczył weksel, jako zabezpieczenie roszczeń z tytułu należytego wykonania umowy;
- b) 2,5 % po 40 miesiącach licząc od uzyskania pozwolenia na użytkowanie, pod warunkiem usunięcia ewentualnych wad i usterek, i po dokonaniu odbioru pogwarancyjnego, Wykonawca ma prawo zamiany części zatrzymanej kwoty kaucji. Wykonawca ma prawo do częściowej zamiany zatrzymanej kaucji na bezwarunkową gwarancję bankową lub ubezpieczeniową na wartość 80% zatrzymanej kwoty kaucji, płatną na pierwsze żądanie Zlecającego.

Strony ustaliły, iż Zlecającemu będzie przysługiwała kara umowna od Wykonawcy: (i) za opóźnienie w wykonaniu etapu przedmiotu umowy, w stosunku do terminów określonych w harmonogramie, wynikające z przyczyn leżących po stronie Generalnego Wykonawcy, w wysokości 0,25% wartości netto opóźnionego etapu za każdy dzień opóźnienia; (ii) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi za wady w wysokości 0,5% wartości netto elementu, w którym wystąpiła wada za każdy dzień opóźnienia, liczony od następnego dnia po dniu, w którym zgodnie z wezwaniem Zlecającego lub protokołem odbioru miało nastąpić usunięcie wad; (iii) tytułem odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 10% wartości robót netto. Automatyczna anulacja kar częściowych nastąpi w przypadku terminowego zakończenia przedmiotu umowy.

Wykonawca może naliczyć Zamawiającemu kare umowną za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 10% wartości wynagrodzenia pozostałego do wypłaty robót w przypadku opóźnienia w zapłacie wynagrodzenia powyżej 30 dni od terminu określonego w pisemnym wezwaniu.

Wykonawca i Zlecający mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych do wysokości faktycznie poniesionej szkody.

Umowa została wykonana. Kary umowne nie zostały naliczone. Strony w dniu 22 kwietnia 2014r. spisały porozumienie do umowy w zakresie zwiększenia wynagrodzenia o kwotę 73.726,00 zł z uwagi na wykonanie robót dodatkowych. Określono termin płatności dodatkowego wynagrodzenia na 30 dni od daty wystawienia faktury na mocy zawartego między stronami porozumienia z 22 kwietnia 2014 r. Wynagrodzenie pozostałe do zapłaty wynosi 88.839,83 zł. Pozostałe wynagrodzenie Wykonawcy zostało zapłacone w całości. Zlecający posiada zatrzymaną II część kaucji (2,5%) w wysokości 1.053.920,94 zł.

**5.2 Umowa nr 100006367/003/06/12 z dnia 19 czerwca 2012 r. (aneksowana dnia 31 sierpnia 2012 r., 8 marca 2013 r., 20 maja 2013 r., 7 października 2013r.)**

Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie z materiałów Wykonawcy robót budowlano – montażowych budynku mieszkalnego - wielorodzinnego składającego się z 2 segmentów mieszkalnych A i B wraz z dwupoziomowym garażem podziemnym i infrastrukturą na działce 587/92 i 587/93 w obrębie Piątkowo, zakres prac obejmuje również wykonanie sieci wod-kan zasilających budynek zgodnie z pozwoleniem na budowę, przy ul. Mariana Jaroczyńskiego w Poznaniu.

Termin zakończenia realizacji przedmiotu Umowy został ustalony na dzień 31 grudnia 2013 r., natomiast uzyskanie pozwolenia na użytkowanie na dzień 25.02.2014r. Wynagrodzenie z tytułu wykonania Umowy zostało ustalone na kwotę 32.687.130,84 zł netto, jako wynagrodzenie ryczałtowe.

Wykonawca udzielił Zamawiającemu gwarancji na okres 40 miesięcznej, liczonej się od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie przedmiotu umowy i po dostarczeniu dokumentacji pogwarancyjne. Zlecający zatrzyma z każdej wystawionej przez Wykonawcę faktury 5 % wartości wykonanych i odebranych prac netto tytułem kaucji gwarancyjnej. Kaucja gwarancyjna będzie zwrócona Wykonawcy:

- a) 2,5 % - Wykonawca dostarczył weksel, jako zabezpieczenie roszczeń z tytułu należytego wykonania umowy;
- b) 2,5 % - po 40 miesiącach licząc od uzyskania pozwolenia na użytkowanie, pod warunkiem usunięcia ewentualnych wad i usterek, i po dokonaniu odbioru pogwarancyjnego, Wykonawca ma prawo zamiany części zatrzymanej kwoty kaucji. Wykonawca ma prawo do częściowej zamiany zatrzymanej kaucji na bezwarunkową

gwarancję bankową lub ubezpieczeniową na wartość 80% zatrzymanej kwoty kaucji, płatną na pierwsze żądanie Zlecającego.

Aneks 2 dokonano zmiany – dla prac etapu I kaucja zatrzymana 2,5 %; dla prac etapu II dostarczony weksel. Strony ustaliły, iż Zlecającemu będzie przysługiwała kara umowna od Wykonawcy: (i) za opóźnienie w wykonaniu etapu przedmiotu umowy, w stosunku do terminów określonych w harmonogramie, wynikające z przyczyn leżących po stronie Generalnego Wykonawcy, w wysokości 0,25% wartości netto opóźnionego etapu za każdy dzień opóźnienia; (ii) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi za wady w wysokości 0,5% wartości netto elementu, w którym wystąpiła wada za każdy dzień opóźnienia, liczony od następnego dnia po dniu, w którym zgodnie z wezwaniem Zlecającego lub protokołem odbioru miało nastąpić usunięcie wad; (iii) tytułem odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 10% wartości robót netto. Automatyczna anulacja kar częściowych nastąpi w przypadku terminowego zakończenia przedmiotu umowy.

Wykonawca może naliczyć Zamawiającemu kare umowną za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 10% wartości wynagrodzenia pozostałego do wypłaty robót w przypadku opóźnienia w zapłacie wynagrodzenia powyżej 30 dni od terminu określonego w pisemnym wezwaniu.

Wykonawca i Zlecający mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych do wysokości faktycznie poniesionej szkody.

Umowa została wykonana. Kary umowne nie zostały naliczone. Wynagrodzenie pozostałe do zapłaty wynosi 61.539,37 zł. Zlecający posiada zatrzymaną II część kaucji:

- a) zatrzymaną kaucję w wysokości 402.475,56 zł;
- b) zabezpieczenie roszczeń z tytułu gwarancji oraz rękojmi w postaci weksla z dnia 15 maja 2013r na kwotę 413.524,45 zł.

Łączna wartość umów opisanych w pkt. 5.1-5.2. przekracza wartość 10% kapitałów własnych Spółki.

Umowy istotne ze względu na łączną wartość.

#### **6.4.3. Opis umów zawieranych z podmiotami powiązanymi.**

Spółka zawierала w przeszłości i zamierza zawierać w przyszłości transakcje z podmiotami powiązanymi, które wynikają ze specyfiki prowadzonej działalności deweloperskiej, w tym przede wszystkim z faktu:

- realizacji części projektów deweloperskich poprzez spółki celowe,
- świadczeniu określonych usług przez wybrane spółki na rzecz pozostałych podmiotów Grupy Kapitałowej (usługi generalnego wykonawstwa, dzierżawa znaku towarowego),
- udzielaniu finansowania ze strony podmiotów powiązanych.

Wszystkie istotne umowy zawierane z podmiotami powiązanymi zostały zaprezentowane i opisane w pkt. 6.4.2. oraz w pkt. 22. Poniżej natomiast przedstawiono opis umów zawartych z podmiotami powiązanymi, które związane były ze sprzedażą gruntu, udzieleniem finansowania oraz w przypadku, gdy jednostkowa wartość umowy przekroczyła 10 mln zł. Zaprezentowane zostały umowy zawarte od 1 stycznia 2011 r. do dnia zatwierdzenia Prospektu, oraz wcześniejsze, jeśli w okresie od 1 stycznia 2011 r. do dnia zatwierdzenia Prospektu pozostawały aktywne.

#### **Umowy sprzedaży gruntu i dokumentacji projektowej**

##### **Umowa przeniesienia własności nieruchomości z dnia 30 listopada 2012 r. zawarta pomiędzy Spółką a J.W. 4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie Seahouse Sp. z o.o.) („Nabywca”), Rep. A 9581/2012**

W wykonaniu zawartej w dniu 31 października 2012 r. warunkowej umowy sprzedaży (Rep A nr 8587/2012), Spółka sprzedała Nabywcy:

- (i) własność nieruchomości położonej w Gdyni, przy ul. Powstania Wielkopolskiego o pow. 0,4150 ha (GD1Y/001062603/0), za cenę w kwocie 10.400.880,00 zł brutto;
- (ii) wszelkie decyzje, porozumienia oraz uzgodnienia dotyczące ww. nieruchomości za cenę 196.800,00 zł brutto.

##### **Umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego z dnia 24 września 2013 r. zawarta pomiędzy Spółką a Nowe Tysiąclecie Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Nabywca”), Rep. A 11815/2013**

W wykonaniu zawartej w dniu 20 sierpnia 2013 r. warunkowej umowy sprzedaży (Rep A nr 9610/2013), Spółka sprzedała Nabywcy:

- (i) prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Katowicach, o łącznej pow. 0,7054 ha (KA1K/00044050/7), za cenę w kwocie 3.581.760 zł brutto;
- (ii) wszelkie decyzje, porozumienia oraz uzgodnienia dotyczące ww. nieruchomości oraz dokumentację projektową za cenę 405.217,35 zł brutto.

**Umowa sprzedaży z dnia 3 kwietnia 2014 r. zawarta pomiędzy Spółką a Dana Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Nabywca”), Rep. A 3821/2014**

Na mocy umowy Spółka sprzedała Nabywcy:

- (i) działkę gruntu oznaczoną w ewidencji nr 22/4 o pow. 0,1022 ha z obrębem 1026, Śródmieście 26, wchodzącą w skład nieruchomości położonej w Szczecinie (SZ1S/00082677/6), za cenę w kwocie 2.850.000 zł;
- (ii) wszelkie decyzje, porozumienia oraz uzgodnienia dotyczące ww. nieruchomości oraz dokumentację projektową za cenę 1.230.000 zł brutto.

**Umowa sprzedaży z dnia 1 marca 2014 r. zawarta pomiędzy Spółką a Łódź Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Nabywca”), Rep. A 3310/2014**

Na mocy umowy Spółka sprzedała Nabywcy:

- (i) własność nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Tymienieckiego 16A, o powierzchni 0,7014 ha stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu oznaczoną w ewidencji nr 104/5 z obrębem nr 9 (LD1M/00111879/7), za cenę w kwocie 4.305.000 zł brutto
- (ii) wszelkie decyzje, porozumienia oraz uzgodnienia dotyczące ww. nieruchomości oraz dokumentację projektową za cenę 239.850 zł brutto.

**Umowa sprzedaży z dnia 19 czerwca 2013 r. zawarta pomiędzy Spółką a J.W. 6 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Nabywca”), Rep. A 4015/2013**

Na mocy umowy Spółka sprzedała Nabywcy nieruchomość położoną w Zegrzu Południowym Rybaki, obejmującą działkę gruntu o nr 140/4 o pow. 0,93 ha (WA1L/00019916/3), za cenę w kwocie 17.404.500,00 zł brutto.

**Warunkowa umowa sprzedaży z dnia 16 maja 2014 r. zawarta pomiędzy J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. („Sprzedawca”) a Bliska Wola 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Nabywca”), Rep. A 212/2014 zmieniona aktem notarialnym z dnia 30 maja 2014 r., Rep. A 591/2014**

Na mocy umowy Sprzedawca sprzedał prawo użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Warszawie, przy ul. Kasprzaka 29/31 o pow. 17.827m<sup>2</sup>, oznaczonych numerami: 3/13 i 3/12 za cenę w kwocie brutto 26.190.740,55 zł, pod warunkiem, że Miasto Stołeczne Warszawa nie wykona prawa pierwokupu w terminie miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia o treści umowy sprzedaży. Miasto Stołeczne Warszawa nie skorzystało z przysługującego mu prawa pierwokupu. Sprzedawca zobowiązał się do sprzedaży w umowie przenoszącej własność wszelkich decyzji, porozumień oraz uzgodnień dotyczących ww. nieruchomości oraz dokumentacji projektowej, jak również przenieść na Nabywcę wszelkie prawa z decyzji nr 119/WOL/2014 wydanej z up. Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 3 kwietnia 2014 r.

**Warunkowa umowa sprzedaży z dnia 16 maja 2014 r. zawarta pomiędzy J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. („Sprzedawca”) a Bliska Wola 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Nabywca”), Rep. A 207/2014**

Na mocy umowy Sprzedawca sprzedał prawo użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Warszawie, przy ul. Kasprzaka 29/31 o pow. 7.120m<sup>2</sup>, oznaczonych numerami: 3/17 i 3/18 za cenę w kwocie brutto 13.912.233,57 zł, pod warunkiem, że Miasto Stołeczne Warszawa nie wykona prawa pierwokupu w terminie miesiąca od dnia otrzymania zawiadomienia o treści umowy sprzedaży. Miasto Stołeczne Warszawa nie skorzystało z przysługującego mu prawa pierwokupu. Sprzedawca zobowiązał się do sprzedaży w umowie przenoszącej własność wszelkich decyzji, porozumień oraz uzgodnień dotyczących ww. nieruchomości oraz dokumentacji projektowej, jak również przenieść na Nabywcę wszelkie prawa z decyzji nr 151/WOL/2014 wydanej z up. Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 5 maja 2014 r.

**Umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz oświadczenie o ustanowieniu służebności gruntowej z dnia 3 lipca 2014 r. zawarta pomiędzy J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. („Sprzedawca”) a Bliska Wola 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Nabywca”), Rep. A Nr 1555/2014**

Na mocy umowy Sprzedawca w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy warunkowej sprzedaży z dnia 16 maja 2014 roku Rep. A Nr 212/2014, zmienionej w dniu 30 maja 2014 roku za Rep. A Nr 591/2014, przeniósł na rzecz Nabywcy, prawo użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w m.st. Warszawie, przy ulicy Kasprzaka 29/31, o powierzchni 17.827 m<sup>2</sup>, oznaczonych w ewidencji: nr 3/13 i nr 3/12 z obrębem 6-05-05, objęte księgą wieczystą Kw Nr WA4M/00440538/1, za cenę w kwocie brutto 26.190.740,55. Sprzedawca w przedmiotowej zbył na rzecz Nabywcy wszelkie decyzje, porozumienia oraz uzgodnienia dotyczące ww. nieruchomości wraz z dokumentacją projektową, oraz wszelkie prawa z decyzji nr 119/WOL/2014 wydanej z up. Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 3 kwietnia 2014 r. Ponadto, Sprzedawca ustanowił na działce gruntu nr 3/6, o powierzchni 0,4389 ha, położonej w Warszawie przy ulicy Kasprzaka, objętej Kw Nr WA4M/00440028/3, na rzecz każdego z użytkowników wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Kasprzaka 29/31, o powierzchni 17.827 m<sup>2</sup>, stanowiącej działki gruntu oznaczone nr 3/13 i nr 3/12 z objętej księgą wieczystą Kw Nr WA4M/00440538/1, niedpłatną i na czas nieoznaczony służebność

gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu oraz prawie poprowadzenia przez tę nieruchomości infrastruktury technicznej i przyłączenia się do tej infrastruktury.

**Umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego oraz oświadczenie o ustanowieniu służebności gruntowej z dnia 3 lipca 2014 r. zawarta pomiędzy J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. („Sprzedawca”) a Bliska Wola 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Nabywca”), Rep. A Nr 1562/2014**

Na mocy umowy Sprzedawca w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy warunkowej sprzedaży z dnia 16 maja 2014 roku Rep. A Nr 207/2014 przeniósł na rzecz Nabywcy prawo użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w m.st. Warszawie, przy ulicy Kasprzaka 29/31, o powierzchni 7.120 m<sup>2</sup>, oznaczonych w ewidencji: nr 3/17 i nr 3/18 z obrębu 6-05-05, objęte księgą wieczystą Kw Nr WA4M/00440539/8, za cenę w kwocie brutto 13.912.233,57. Sprzedawca w przedmiotowej zbył na rzecz Nabywcy wszelkie decyzje, porozumienia oraz uzgodnienia dotyczące ww. nieruchomości wraz dokumentacji projektowej, oraz wszelkie prawa z decyzji nr 151/WOL/2014 wydanej z up. Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 5 maja 2014 r. Ponadto, Sprzedawca ustanowił na działce gruntu nr 3/6 o powierzchni 0,4389 ha, położonej w Warszawie przy ulicy Kasprzaka, objętej Kw Nr WA4M/00440028/3, na rzecz kaźdoczesnego użytkownika wieczystego położonej w Warszawie przy ulicy Kasprzaka 29/31, o powierzchni 7.120 m<sup>2</sup>, oznaczonych w ewidencji: nr 3/17 i nr 3/18, objęte księgą wieczystą Kw Nr WA4M/00440539/8, nieodpłatną i na czas nieoznaczony służebność gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu oraz prawie poprowadzenia przez tę nieruchomości infrastruktury technicznej i przyłączenia się do tej infrastruktury.

**Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego z dnia 3 lipca 2014 r. zawarta pomiędzy J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. („Sprzedawca”) a Bliska Wola 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Nabywca”), Rep. A nr 1569/2014**

Na mocy umowy Sprzedawca zbył na rzecz Nabywcy z nieruchomości objętej Kw Nr WA4M/00440028/3, prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości położonej w m.st. Warszawie, w dzielnicy Wola, w województwie mazowieckim, przy ulicy Kasprzaka 29/31, stanowiącej działki gruntu nr 3/5 o powierzchni 4 m<sup>2</sup> i nr 3/6 o powierzchni 4.389 m<sup>2</sup> za cenę w kwocie brutto 6.448.149,54 złotych.

**Umowy o udzielenie finansowania:**

**Umowa pożyczki z dnia 29 sierpnia 2006 r. zawarta pomiędzy Spółką a Towarzystwem Budownictwa Społecznego „Marki” sp. z o.o. („Pożyczkodawca”) z późniejszymi zmianami**

Przedmiotem umowy jest udzielenie Spółce pożyczki w wysokości 1.500.000,00 zł wraz z oprocentowaniem według obowiązującej w dniu spłaty pożyczki stawki 3M WIBOR powiększonej o marżę. Pożyczka została zabezpieczona wekslem własnym in blanco oraz oświadczeniem Spółki o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc. Pożyczka została udzielona do dnia 31.12.2014 r.

**Umowa pożyczki z dnia 12 czerwca 2006 r. zawarta pomiędzy Spółką a Towarzystwem Budownictwa Społecznego „Marki” sp. z o.o. („Pożyczkodawca”) z późniejszymi zmianami**

Przedmiotem umowy jest udzielenie Spółce pożyczki w wysokości 7.000.000,00 zł wraz z oprocentowaniem według stawki 3M WIBOR powiększonej o marżę. Pożyczka została zabezpieczona wekslem własnym in blanco oraz oświadczeniem Spółki o poddaniu się w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc. Pożyczka została udzielona do dnia 31.12.2014 r.

**Umowa pożyczki z dnia 26 marca 2008 r. zawarta pomiędzy Spółką a Towarzystwem Budownictwa Społecznego „Marki” sp. z o.o. („Pożyczkodawca”) z późniejszymi zmianami**

Przedmiotem umowy jest udzielenie Spółce pożyczki w wysokości 6.000.000,00 zł wraz z oprocentowaniem według stawki 3M WIBOR powiększonej o marżę. Pożyczka została udzielona do dnia 31.12.2014 r.

**Umowa pożyczki z dnia 07 kwietnia 2008 r. zawarta pomiędzy Spółką a Towarzystwem Budownictwa Społecznego „Marki” sp. z o.o. („Pożyczkodawca”) z późniejszymi zmianami**

Przedmiotem umowy jest udzielenie Spółce pożyczki w wysokości 4.200.000,00 zł wraz z oprocentowaniem według stawki 3M WIBOR powiększonej o marżę. Pożyczka została udzielona do dnia 31.12.2014 r.

**Umowa pożyczki z dnia 21 grudnia 2009 r. zawarta pomiędzy Yakor House sp. z o.o. z siedzibą w Rosji a Spółką („Pożyczkodawca”) z późniejszymi zmianami**

Przedmiotem umowy jest udzielenie Yakor House pożyczki w wysokości 451.000,00 USD na cele prowadzenia działalności gospodarczej wraz z oprocentowaniem według stawki 3M LIBOR powiększonej o marżę. Pożyczka została udzielona na okres do dnia 31 grudnia 2015 r.

**Umowa pożyczki z dnia 09 czerwca 2008 r. zawarta pomiędzy Yakor House sp. z o.o. z siedzibą w Rosji a Spółką („Pożyczkodawca”) z późniejszymi zmianami**

Przedmiotem umowy jest udzielenie Yakor House pożyczki w wysokości 350.000,00 USD na cele prowadzenia działalności gospodarczej wraz z oprocentowaniem według stawki 3M WIBOR powiększonej o marżę. Pożyczka została udzielona na okres do dnia 31 grudnia 2015 r.

**Umowa pożyczki z dnia 05 listopada 2008 r. zawarta pomiędzy Yakor House sp. z o.o. z siedzibą w Rosji a Spółką („Pożyczkodawca”) z późniejszymi zmianami**

Przedmiotem umowy jest udzielenie Yakor House pożyczki w wysokości 830.000,00 USD na cele realizacji inwestycji budowlanej w Soczi wraz z oprocentowaniem według stawki 3M LIBOR powiększonej o marżę. Pożyczka została udzielona na okres do dnia 31 grudnia 2015 r.

**Umowa przelewu wierzytelności z dnia 13 lutego 2012 r. zawarta pomiędzy J.W. Consulting spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W. 3 S.K.A. a Spółką**

Przedmiotem umowy jest przelew wierzytelności przysługującej J.W. Consulting spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W. 3 S.K.A. z pożyczki udzielonej przez J.W. Consulting spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W. 3 S.K.A. spółce Yakor House sp. z o.o. z siedzibą w Rosji na mocy umowy z dnia 05 listopada 2008 r. w wysokości 830.000,00 USD wraz z odsetkami od pożyczki w wysokości 63.972,87 USD na rzecz Spółki w zamian za kwotę 2.828.798,35 zł.

**Umowa pożyczki z dnia 30 kwietnia 2008 r. zawarta pomiędzy Yakor House sp. z o.o. z siedzibą w Rosji a Spółką („Pożyczkodawca”) z późniejszymi zmianami**

Przedmiotem umowy jest udzielenie Yakor House pożyczki w wysokości 1.200.000,00 USD na cele prowadzenia działalności gospodarczej wraz z oprocentowaniem według stawki 3M WIBOR powiększonej o marżę. Pożyczka została udzielona na okres do dnia 31 grudnia 2015 r.

**Umowa pożyczki z dnia 25 marca 2008 r. zawarta pomiędzy J.W. Construction Bulgaria EOOD z siedzibą w Sofii a Spółką („Pożyczkodawca”) z późniejszymi zmianami**

Przedmiotem umowy jest udzielenie J.W. Construction Bulgaria EOOD pożyczki w wysokości 7.778.867,42 Euro wraz z oprocentowaniem według stawki 3M LIBOR powiększonej o marżę. Pożyczka została udzielona na okres do dnia 31 grudnia 2014 r.

**Umowa pożyczki z dnia 26 kwietnia 2013 r. zawarta pomiędzy Spółką a J.W. Consulting spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W. 5 S.K.A. („Pożyczkodawca”)**

Przedmiotem umowy jest udzielenie Spółce pożyczki w wysokości 1.000.000,00 zł wraz z oprocentowaniem 8,20% w skali roku. Pożyczka została udzielona do dnia 31.01.2016 r.

**Umowa pożyczki z dnia 17 stycznia 2008 r. zawarta pomiędzy Ośrodek Wypoczynkowy „Ogoniok” sp. z o.o. (obecnie Yakor House sp. z o.o.) z siedzibą w Soczi a Spółką („Pożyczkodawca”) z późniejszymi zmianami**

Przedmiotem umowy jest udzielenie Ośrodkowi Wypoczynkowemu „Ogoniok” sp. z o.o. (obecnie Yakor House sp. z o.o.) pożyczki w wysokości 500.000,00 USD na cele prowadzenia działalności gospodarczej wraz z oprocentowaniem według stawki 3M WIBOR powiększonej o marżę. Pożyczka została udzielona na okres do dnia 31 grudnia 2015 r.

**Umowa pożyczki z dnia 23 marca 2014 r. zawarta pomiędzy Spółką a Józefem Wojciechowskim („Pożyczkodawca”)**

Przedmiotem umowy jest udzielenie Spółce pożyczki w wysokości 6.000.000 zł na okres do dnia złożenia przez Pożyczkodawcę zapisów na akcje Spółki emitowane na podstawie uchwały NWZ Spółki z dnia 9 kwietnia 2014 r., nie później niż do dnia 30 września 2014 r. Pożyczka jest oprocentowana według stawki 3M WIBOR powiększonej o marżę. Spółka zobowiązała się do zawarcia z Pożyczkodawcą umowy potrącenia przysługującej jej wierzytelności z tytułu opłacenia zapisów na akcje Spółki emitowane na podstawie uchwały NWZ Spółki z dnia 9 kwietnia 2014 r., z wierzytelnością Pożyczkodawcy o zwrot kapitału pożyczki. Odsetki od pożyczki zostaną zapłacone wymagalne na dzień zawarcia umowy potrącenia zostaną zapłacone przez Spółkę przelewem na wskazany rachunek bankowy.

**Umowa pożyczki z dnia 24 kwietnia 2014 r. zawarta pomiędzy Spółką a Józefem Wojciechowskim („Pożyczkodawca”)**

Przedmiotem umowy jest udzielenie Spółce pożyczki w wysokości 4.800.000 zł na okres do dnia złożenia przez Pożyczkodawcę zapisów na akcje Spółki emitowane na podstawie uchwały NWZ Spółki z dnia 9 kwietnia 2014 r., nie później niż do dnia 30 września 2014 r. Pożyczka jest oprocentowana według stawki 3M WIBOR powiększonej o marżę.

Spółka zobowiązała się do zawarcia z Pożyczkodawcą umowy potrącenia przysługującej jej wierzytelności z tytułu opłacenia zapisów na akcje Spółki emitowane na podstawie uchwały NWZ Spółki z dnia 9 kwietnia 2014 r., z wierzytelnością Pożyczkodawcy o zwrot kapitału pożyczki. Odsetki od pożyczki wymagalne na dzień zawarcia umowy potrącenia zostaną zapłacone przez Spółkę przelewem na wskazany rachunek bankowy.

**Umowa pożyczki z dnia 24 kwietnia 2014 r. zawarta pomiędzy Spółką a Józefem Wojciechowskim („Pożyczkodawca”)**

Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce pożyczki w wysokości 14.700.000 zł na okres do dnia złożenia przez Pożyczkodawcę zapisów na akcje Spółki emitowane na podstawie uchwały NWZ Spółki z dnia 9 kwietnia 2014 r., nie później niż do dnia 30 września 2014 r. Pożyczka jest oprocentowana według stawki 3M WIBOR powiększonej o marżę. Spółka zobowiązała się do zawarcia z Pożyczkodawcą umowy potrącenia przysługującej jej wierzytelności z tytułu opłacenia zapisów na akcje Spółki emitowane na podstawie uchwały NWZ Spółki z dnia 9 kwietnia 2014 r., z wierzytelnością Pożyczkodawcy o zwrot kapitału pożyczki. Odsetki od pożyczki wymagalne na dzień zawarcia umowy potrącenia zostaną zapłacone przez Spółkę przelewem na wskazany rachunek bankowy.

**Umowa pożyczki z dnia 28 maja 2014 r. zawarta pomiędzy Spółką a Józefem Wojciechowskim („Pożyczkodawca”)**

Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce pożyczki w wysokości 5.000.000 zł na okres do dnia złożenia przez Pożyczkodawcę zapisów na akcje Spółki emitowane na podstawie uchwały NWZ Spółki z dnia 9 kwietnia 2014 r., nie później niż do dnia 30 września 2014 r. Pożyczka jest oprocentowana według stawki 3M WIBOR powiększonej o marżę. Spółka zobowiązała się do zawarcia z Pożyczkodawcą umowy potrącenia przysługującej jej wierzytelności z tytułu opłacenia zapisów na akcje Spółki emitowane na podstawie uchwały NWZ Spółki z dnia 9 kwietnia 2014 r., z wierzytelnością Pożyczkodawcy o zwrot kapitału pożyczki. Odsetki od pożyczki wymagalne na dzień zawarcia umowy potrącenia zostaną zapłacone przez Spółkę przelewem na wskazany rachunek bankowy.

**Umowa pożyczki nr 01/27/06/2014 z dnia 27 czerwca 2014 r. zawarta pomiędzy Spółką a Józefem Wojciechowskim („Pożyczkodawca”)**

Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce pożyczki w wysokości 1.500.000 zł na okres od dnia 30 czerwca 2014 r. do dnia złożenia przez Pożyczkodawcę zapisów na akcje Spółki emitowane na podstawie uchwały NWZ Spółki z dnia 9 kwietnia 2014 r., nie później niż do dnia 30 września 2014 r. Pożyczka jest oprocentowana według stawki 3M WIBOR powiększonej o marżę. Spółka zobowiązała się do zawarcia z Pożyczkodawcą umowy potrącenia przysługującej jej wierzytelności z tytułu opłacenia zapisów na akcje Spółki emitowane na podstawie uchwały NWZ Spółki z dnia 9 kwietnia 2014 r., z wierzytelnością Pożyczkodawcy o zwrot kapitału pożyczki. Odsetki od pożyczki wymagalne na dzień zawarcia umowy potrącenia zostaną zapłacone przez Spółkę przelewem na wskazany rachunek bankowy.

**Umowa pożyczki nr 02/27/06/2014 z dnia 27 czerwca 2014 r. zawarta pomiędzy Spółką a Józefem Wojciechowskim („Pożyczkodawca”)**

Przedmiotem umowy jest udzielenie spółce pożyczki w wysokości 1.500.000 zł na okres od dnia 30 czerwca 2014 r. do dnia złożenia przez Pożyczkodawcę zapisów na akcje Spółki emitowane na podstawie uchwały NWZ Spółki z dnia 9 kwietnia 2014 r., nie później niż do dnia 30 września 2014 r. Pożyczka jest oprocentowana według stawki 3M WIBOR powiększonej o marżę. Spółka zobowiązała się do zawarcia z Pożyczkodawcą umowy potrącenia przysługującej jej wierzytelności z tytułu opłacenia zapisów na akcje Spółki emitowane na podstawie uchwały NWZ Spółki z dnia 9 kwietnia 2014 r., z wierzytelnością Pożyczkodawcy o zwrot kapitału pożyczki. Odsetki od pożyczki wymagalne na dzień zawarcia umowy potrącenia zostaną zapłacone przez Spółkę przelewem na wskazany rachunek bankowy.

**Porozumienia wekslowe**

**Porozumienie regulujące zasady wystawienia weksla z dnia 28 czerwca 2013 r. zawarte pomiędzy Spółką a J.W. Construction Sp. z o.o. („Nabywca”)**

Spółka wystawiła w dniu 28 czerwca 2013 r. na rzecz Nabywcy weksel własny na kwotę 15.952.755,80 wraz oprocentowaniem w skali roku w wysokości 3M WIBOR + marża („Weksel”). Przyjęcie Weksla wraz ze spłatą kwoty 2.741.786,93 zł stanowi spłatę weksla wystawionego przez Spółkę w dniu 30 grudnia 2011 r. Na mocy zawartych porozumień Spółka dokonywała częściowej spłaty kwoty głównej Weksla, tj.

- a) Porozumienie z dnia 3 kwietnia 2014 r. dot. spłaty kwoty 400.000,00 zł;
- b) Porozumienie z dnia 18 kwietnia 2014 r. dot. spłaty kwoty 350.000,00 zł;
- c) Porozumienie z dnia 6 maja 2014 r. dot. spłaty kwoty 360.000,00 zł;
- d) Porozumienie z dnia 14 maja 2014 r. dot. spłaty kwoty 360.000,00 zł;
- e) Porozumienie z dnia 28 maja 2014 r. dot. spłaty kwoty 374.700 zł;

- f) Porozumienie z 3 czerwca 2014 r. dot. spłaty kwoty 400.000 zł;
- g) Porozumienie z 9 czerwca 2014 r. dot. spłaty kwoty 400.000 zł.
- h) Porozumienie z 26 czerwca 2014 r. dot. spłaty kwoty 750.000 zł.
- i) Porozumienie z 1 lipca 2014 r. dot. spłaty kwoty 329.000 zł.

**Porozumienie z dnia 24 października 2013 r. zawarte pomiędzy Spółką a J.W. Construction Sp. z o.o. („Nabywca”)**

Spółka wystawiła w dniu 24 października 2013 r. na rzecz Nabywcy weksel na kwotę 2.400.000 zł wraz oprocentowaniem w skali roku w wysokości 3M WIBOR + marża („Weksel”). Zapłata przez Nabywcę ceny za weksel nastąpiła przelewem na konto Spółki. Weksel zostanie przedstawiony do wykupu do dnia 31 grudnia 2016 r. Weksel został spłacony przed terminem.

**Porozumienie dot. spłaty weksla z dnia 31 grudnia 2013 r. zawarte pomiędzy Spółką a J.W. Construction Sp. z o.o. („Nabywca”)**

Spółka wystawiła w dniu 24 października 2013 r. na rzecz Nabywcy weksel na kwotę 2.400.000 zł wraz oprocentowaniem w wysokości 3M WIBOR + 2,2% marży w skali roku („Weksel”) (opisany w porozumieniu z dnia 24 października 2013 r.). Strony postanowiły, że Spółka wykupi Weksel w dniu 31 grudnia 2013 r. poprzez wystawienie nowego weksla na kwotę 1.621.692,67 zł oraz spłatę gotówką kwoty 800.000,00 zł. Weksel został spłacony przed terminem.

**Porozumienie z dnia 2 stycznia 2014 r. zawarte pomiędzy Spółką a Porta-Transport Sp. z o.o. w likwidacji („Nabywca”)**

Spółka wystawiła w dniu 2 stycznia 2014 r. na rzecz Nabywcy weksel na kwotę 3.296.508,80 zł wraz oprocentowaniem w skali roku w wysokości 3M WIBOR + marża („Weksel”). Nabywca przyjął Weksel w zamian za wydanie weksla wystawionego w dniu 20 czerwca 2013 r. na kwotę 300.000,00 zł oraz weksla wystawionego w dniu 9 lutego 2011 r. na kwotę 2.486.044,40 zł.

**Porozumienie z dnia 21 czerwca 2013 r. zawarte pomiędzy Spółką a Towarzystwem Budownictwa Społecznego Marki Sp. z o.o. („Nabywca”)**

Spółka wystawiła w dniu 21 czerwca 2013 r. na rzecz Nabywcy weksel na kwotę 2.000.000,00 zł wraz oprocentowaniem w skali roku w wysokości 3M WIBOR + marża („Weksel”). Zapłata przez Nabywcę ceny za weksel nastąpiła przelewem na konto Spółki. Weksel został spłacony.

**Porozumienie z dnia 2 stycznia 2014 r. zawarte pomiędzy Spółką a Towarzystwem Budownictwa Społecznego Marki Sp. z o.o. („Nabywca”)**

Spółka wystawiła w dniu 2 stycznia 2014 r. na rzecz Nabywcy weksel na kwotę 1.642.465,21 zł wraz oprocentowaniem w skali roku w wysokości 3M WIBOR + marża („Weksel”). Nabywca przyjął Weksel w zamian za wydanie weksla wystawionego w dniu 21 czerwca 2013 r. na kwotę 2.000.000,00 zł wraz ze spłatą kwoty 400.000,00 zł. Weksel zostanie przedstawiony do wykupu do dnia 31 grudnia 2015 r.

**Porozumienie z dnia 26 kwietnia 2012 r. zawarte pomiędzy Spółką a Porta-Transport Sp. z o.o. w likwidacji („Nabywca”)**

Spółka wystawiła w dniu 26 kwietnia 2012 r. na rzecz Nabywcy weksel na kwotę 1.300.000,00 zł wraz oprocentowaniem w wysokości 7,8% w skali roku („Weksel”). Zapłata przez Nabywcę ceny za weksel nastąpiła przelewem na konto Spółki.

**Porozumienie z dnia 31 grudnia 2012 r. zawarte pomiędzy Spółką a Towarzystwem Budownictwa Społecznego Marki Sp. z o.o. („Nabywca”)**

Spółka wystawiła w dniu 31 grudnia 2012 r. na rzecz Nabywcy weksel na kwotę 2.393.216,97 zł wraz oprocentowaniem w wysokości 7,5% w skali roku („Weksel”). Nabywca przyjął Weksel w zamian za wydanie weksli: wystawionego w dniu 31 grudnia 2010 r. na kwotę 680.332,98 zł, wystawionego w dniu 31 grudnia 2010 r. na kwotę 325.725 zł oraz wystawionego w dniu 31 grudnia 2010 r. na kwotę 1.075.000 zł. Weksel zostanie przedstawiony do wykupu do dnia 31 grudnia 2014 r.

**Porozumienie z dnia 24 kwietnia 2013 r. zawarte pomiędzy Spółką a „J.W. Consulting” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W.3 S.K.A. („Nabywca”)**

Spółka wystawiła w dniu 24 kwietnia 2013 r. na rzecz Nabywcy weksel na kwotę 3.119.115,62 zł wraz z oprocentowaniem w skali roku w wysokości 3M WIBOR + marża („Weksel”). Nabywca przyjął Weksel w zamian za wydanie weksla wystawionego w dniu 31 grudnia 2012 r. na kwotę 75.814.474,36 zł. Przyjęcie Weksla przez Nabywcę,

wraz z dokonaną przez Spółkę częściową spłatą w wysokości 74.640.000,00 zł stanowi całkowitą spłatę zobowiązania z weksla wystawionego przez Spółkę na rzecz Nabywcy w dniu 31 grudnia 2012 r.

**Porozumienie z dnia 9 lutego 2011 r. zawarte pomiędzy Spółką a Porta-Transport Sp. z o.o. w likwidacji („Nabywca”)**

Spółka wystawiła w dniu 9 lutego 2011 r. na rzecz Nabywcy weksel na kwotę 2.486.044,40 zł oprocentowany 7,00% w skali roku („Weksel”). Nabywca przyjął Weksel w zamian za wydanie weksla wystawionego w dniu 09 lutego 2010 r. na kwotę 2.300.000,00 zł. Przyjęcie Weksla przez Nabywcę stanowi całkowitą spłatę zobowiązania z weksla wystawionego przez Spółkę na rzecz Nabywcy w dniu 9 lutego 2011 r. Weksel został spłacony.

**Porozumienie dot. wymiany weksla z dnia 21 marca 2013 r. zawarte pomiędzy Spółką a „J.W. Consulting” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W. 5 S.K.A. („Nabywca”)**

Spółka wystawiła w dniu 17 lutego 2011 r. na rzecz Nabywcy weksel na kwotę 1.500.000,00 zł wraz z oprocentowaniem w wysokości 8,50% w skali roku („Weksel”). Nabywca przyjął od Spółki weksel oraz dokonał zapłaty ceny weksla na konto Spółki. W wystawionym wekslu nastąpiła oczywista omyłka pisarska w nazwie Nabywcy weksla, w związku z czym Strony postanowiły o wymianie weksla na prawidłowy. Weksel został spłacony przed terminem.

**Porozumienie z dnia 31 grudnia 2012 r. zawarte pomiędzy Spółką a „J.W. Consulting” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W. 4 S.K.A. („Nabywca”)**

Spółka wystawiła w dniu 31 grudnia 2012 r. na rzecz Nabywcy weksel na kwotę 10.818.661,24 zł wraz z oprocentowaniem w wysokości 8,10% w skali roku („Weksel”). Nabywca przyjął od Spółki weksel w zamian za wydanie weksla wystawionego w dniu 30 grudnia 2011 r. na kwotę 10.589.178,34 zł oraz weksla wystawionego w dniu 28 października 2011 r. na kwotę 856.424,38 zł. Przyjęcie Weksla przez Nabywcę wraz ze spłatą w kwocie 1.500.00,00 zł dokonaną w dniu 29 czerwca 2012 r. stanowi całkowitą spłatę zobowiązania z weksli. Weksel został spłacony przed terminem.

**Porozumienie z dnia 30 grudnia 2011 r. zawarte pomiędzy Spółką a „J.W. Consulting” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W. 3 S.K.A. („Nabywca”)**

Spółka wystawiła w dniu 30 grudnia 2011 r. na rzecz Nabywcy weksel na kwotę 122.723.178,83 zł wraz z oprocentowaniem 8,10 % w skali roku („Weksel”). Nabywca przyjął od Spółki weksel w zamian za wydanie weksli wystawionych przez Spółkę w dniu: 30 czerwca 2010 roku na kwotę 14.300.231,25 zł, 31 grudnia 2010 roku na kwotę 15.325.447,86 zł, 31 grudnia 2010 roku na kwotę 31.905.070,54 zł, 14 stycznia 2011 roku na kwotę 9.070.000,00 zł, 31 grudnia 2010 roku na kwotę 16.927.231,40 zł, 31 grudnia 2010 roku na kwotę 17.958.039,00, 30 czerwca 2010 roku na kwotę 17.132.444,44 zł. Przyjęcie Weksla przez Nabywcę stanowi całkowitą spłatę zobowiązań z wymienionych weksli. Weksel został spłacony.

**Porozumienie z dnia 31 grudnia 2012 r. zawarte pomiędzy Spółką a „J.W. Consulting” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W. 3 S.K.A. („Nabywca”)**

Spółka wystawiła w dniu 31 grudnia 2012 r. na rzecz Nabywcy weksel na kwotę 75.814.474,36 zł wraz z oprocentowaniem 8,10% w skali roku („Weksel”). Nabywca przyjął od Spółki weksel w zamian za wydanie weksla wystawionego w dniu 30 grudnia 2011 r. na kwotę 122.723.178,83 zł. Przyjęcie Weksla przez Nabywcę wraz z zapłatą z dnia 29 czerwca 2012 r. kwoty 54.612.884,37 zł stanowi całkowitą spłatę zobowiązania z Weksla wystawionego przez Spółkę na rzecz Nabywcy w dniu 30 grudnia 2011 roku. Weksel został spłacony.

**Porozumienie z dnia 16 października 2013 r. zawarte pomiędzy Spółką a „Wronia” J.W. 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. (obecnie J.W. Consulting Sp. z o.o. w związku z połączeniem spółek) („Nabywca”)**

Spółka wystawiła w dniu 16 października 2013 r. na rzecz Nabywcy weksel na kwotę 1.000.000,00 zł wraz z oprocentowaniem w skali roku w wysokości 3M WIBOR + marża („Weksel”). Weksel zostanie przedstawiony do wykupu do dnia 31 grudnia 2016 roku.

**Porozumienie z dnia 17 maja 2011 r. zawarte pomiędzy Spółką a „J.W. Consulting” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W. 4 S.K.A. („Nabywca”)**

Spółka wystawiła w dniu 31 grudnia 2010 r. na rzecz Nabywcy weksel na kwotę 10.791.132,83 zł wraz z oprocentowaniem 7,70% w skali roku płatny 7 dni po okazaniu („Weksel”). Spółka dokonała wykupu Weksla z dniem 17 maja 2011 r. oraz dokonała zapłaty odsetek w wysokości 313.902,06 zł oraz części kwoty weksla w wysokości 686.097,94 zł. Na pokrycie pozostałej wartości Weksla tj. 10.105.034,89 zł Spółka wystawiła w dniu 17 maja 2011 r. na rzecz Nabywcy weksel na kwotę 10.105.034,89 zł wraz z oprocentowaniem 7,70% w skali roku. Weksel został spłacony.



**Porozumienie z dnia 29 czerwca 2012 r. zawarte pomiędzy Spółką a „J.W. Consulting” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W. 5 S.K.A. („Nabywca”)**

Spółka wystawiła w dniu 29 czerwca 2012 r. na rzecz Nabywcy weksel na kwotę 4.500.000,00 zł wraz z oprocentowaniem 8,50% w skali roku („Weksel”). Weksel zostanie przestawiony do wykupu do dnia 31 grudnia 2015 r. Weksel został spłacony.

**Porozumienie z dnia 31 grudnia 2012 r. zawarte pomiędzy Spółką a Porta-Transport Sp. z o.o. w likwidacji („Nabywca”)**

Spółka wystawiła w dniu 31 grudnia 2012 r. na rzecz Nabywcy weksel na kwotę 6.946.799,23 zł wraz z oprocentowaniem 8,10% w skali roku („Weksel”). Nabywca przyjmie Weksel w zamian za wydanie weksli wystawionych przez Spółkę w dniu: 27 kwietnia 2010 r. na kwotę 300.000,00 zł, 06 września 2010 r. na kwotę 2.640.000,00 zł, 13 stycznia 2011 r. na kwotę 3.070.000 zł. Przyjęcie Weksla stanowi całkowitą spłatę zobowiązań z wymienionych weksli.

**Porozumienie z dnia 28 czerwca 2013 r. zawarte pomiędzy Spółką a J.W. Construction spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („JWC”)**

Wobec udzielenia przez Spółkę na rzecz JWC pożyczek w łącznej kwocie 694.111,06 zł (wraz z odsetkami) oraz wobec wystawienia przez Spółkę na rzecz JWC weksla na kwotę 18.694.542,73 zł (wraz z odsetkami, „Weksel”) oraz wobec wystawienia przez JWC na rzecz Spółki weksli o łącznej wartości 2.071.631,42 zł (wraz z odsetkami) Strony dokonały wzajemnej spłaty zobowiązań do kwoty 2.765.742,48 zł. Pozostała kwota z Weksla tj. 15.952.755,80 zł została spłacona przez wystawianie przez Spółkę na rzecz JWC weksla własnego na kwotę 15.952.755,80 zł wraz z oprocentowaniem w skali roku w wysokości 3M WIBOR + marża z terminem wykupu do dnia 31.12.2016 r. Weksel został spłacony.

**Umowy o roboty budowlane:**

**Umowa nr 011/05/14H zawarta w dniu 9 maja 2014 r. pomiędzy Łódź Invest Sp. z o.o. („Zamawiający”) a Spółką**

Przedmiotem umowy jest rozpoczęcie przez Spółkę na nieruchomości położonej w Łodzi, przy ul. Tymienieckiego 16a, stanowiącej własność Zamawiającego, realizacji inwestycji w postaci osiedla mieszkaniowego „Centrum III” w Łodzi, zgodnie z uzyskaną decyzją o pozwoleniu na budowę, w tym w szczególności prowadzenie tej inwestycji oraz wykonywanie nadzoru inwestorskiego. Spółka pełnić będzie rolę generalnego wykonawcy ww. inwestycji. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy został ustalony na 30 października 2015 r.

Łączne wynagrodzenie ryczałtowe zostało ustalone na kwotę 12.755.849,00 zł netto. Z każdej wystawionej faktury, Zamawiający zatrzymać będzie 5% jej wartości netto tytułem kaucji gwarancyjnej. Zwrot kaucji będzie odbywać się w następujący sposób: (i) 2% wartości faktur w terminie do 60 dni od daty dokonania odbioru końcowego przedmiotu umowy oraz po usunięciu ewentualnych wad i usterek, (ii) 3% wartości faktur po upływie okresu gwarancji tj. po 36 miesiącach licząc od daty dokonania odbioru końcowego przedmiotu umowy, pod warunkiem, że nie wystąpiły wady (usterki) lub stwierdzone wady Spółka sama usunie w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego. Zwrot tej części kaucji nastąpi na pisemny wniosek spółki w terminie do 60 dni.

Zamawiający jest uprawniony do naliczenia Spółce następujących kar umownych: (i) za opóźnienie w wykonaniu etapu przedmiotu umowy wynikające z przyczyn leżących po stronie Spółki, w wysokości 0,1% wartości netto opóźnionego etapu za każdy dzień opóźnienia, (ii) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi za wady w wysokości 0,1% wartości netto elementu, w którym wystąpiła wada za każdy dzień opóźnienia, liczony od następnego dnia po dniu, w którym miało nastąpić usunięcie wady, (iii) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Spółki, w wysokości 5% od wartości umowy.

Spółka udzieliła 36 miesięcznej gwarancji na przedmiot umowy, liczonej od dnia odbioru końcowego i po dostarczeniu dokumentacji powykonawczej, z wyłączeniem gwarancji na urządzenia i materiały, na które producent udziela gwarancji dłuższej niż 36 miesięcy.

**Umowa nr 018/04/14H zawarta w dniu 15 kwietnia 2014 r. pomiędzy Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. („Zamawiający”) a Spółką**

Przedmiotem umowy jest realizacja zamówienia polegającego na kompleksowym wykonaniu z materiałów Wykonawcy robót budowlano-montażowych budynku wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą na osiedlu przy ul. Tysiąclecia w Katowicach. Spółka pełnić będzie rolę generalnego wykonawcy ww. inwestycji. Termin odbioru osiedla i uzyskania pozwolenia na użytkowanie został ustalony na 27 października 2015 r. Łączne wynagrodzenie ryczałtowe zostało ustalone na kwotę 21.022.296,00 zł netto. Spółka celem zabezpieczenia roszczeń Zamawiającego z tytułu należytego wykonania umowy wystawi i przedłoży Zamawiającemu weksel gwarancyjny na kwotę 525.557,40 zł. Weksel zabezpieczy należyte wykonanie umowy od dnia przejęcia placu budowy do dnia odbioru końcowego. Ponadto z każdej faktury wystawionej przez Spółkę zostanie zatrzymana przez Zamawiającego kaucja gwarancyjna w wysokości 3% wartości netto faktury. Zwrot kaucji nastąpi po upływie okresu gwarancji, tj. po 40

miesiącach licząc od uzyskania pozwolenia na użytkowanie na przedmiot umowy, pod warunkiem, że nie wystąpiły wady (usterki) lub stwierdzone wady Spółka sama usunie w terminie wyznaczonym przez inwestora. Zwrot tej części kaucji nastąpi na pisemny wniosek Spółki w terminie 60 dni. Spółka ma prawo zamiany zatrzymanej kaucji na weksel. Zamawiający w terminie 60 dni od dnia otrzymania ww. weksla zobowiązuje się do zwrotu uprzednio zatrzymanych kwot z tytułu kaucji. Zamawiający jest uprawniony do naliczenia Spółce następujących kar umownych: (i) za opóźnienie w wykonaniu etapu przedmiotu umowy wynikające z przyczyn leżących po stronie Spółki, w wysokości 0,1% wartości netto opóźnionego etapu za każdy dzień opóźnienia, (ii) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi za wady w wysokości 0,1% wartości netto elementu, w którym wystąpiła wada za każdy dzień opóźnienia, liczony od następnego dnia po dniu, w którym miało nastąpić usunięcie wady, (iii) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Spółki, w wysokości 5% od wartości umowy.

Spółka udzieliła 40 miesięcznej gwarancji na przedmiot umowy, liczonej od dnia odbioru końcowego i po dostarczeniu dokumentacji powykonawczej, z wyłączeniem gwarancji na urządzenia i materiały, na które producent udziela gwarancji dłuższej niż 40 miesięcy.

**Umowa nr 011/04/14H zawarta w dniu 23 kwietnia 2014 r. pomiędzy Dana Invest Sp. z o.o. („Zamawiający”) a J.W. Construction Sp. z o.o. („Wykonawca”)**

Przedmiotem umowy jest wykonanie zadania inwestycyjnego polegającego na rozbudowie Budynku Hotelowego „Stara Dana” wraz z infrastrukturą techniczną i wyposażeniem zlokalizowanego w Szczecinie przy al. Wyzwolenia/ul. Odzieżowej. Termin zakończenia robót został ustalony na 30 kwietnia 2015 r. natomiast termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie został ustalony na dzień 15.06.2015 r.

Łączne wynagrodzenie ryczałtowe zostało ustalone na kwotę 18.605.070,00 zł netto. Z każdej faktury wystawionej przez Wykonawcę zostanie zatrzymana przez Zamawiającego kaucja gwarancyjna w wysokości 5% wartości wykonanych i odebranych robót. Zwrot kaucji będzie odbywać się w następujący sposób: (i) 50% wartości kaucji – w terminie 21 od daty dokonania odbioru końcowego przedmiotu umowy oraz po usunięciu ewentualnych wad i usterek. Wykonawca ma prawo zamiany zatrzymanej kaucji na weksel własny w treści uzgodnionej i zaakceptowanej przez Zamawiającego, (ii) 50% wartości kaucji po upływie okresu rękojmi i gwarancji. Zwrot tej części kaucji nastąpi na pisemny wniosek spółki w terminie 30 dni. Wykonawca ma prawo zamiany zatrzymanej kaucji na weksel własny w treści uzgodnionej i zaakceptowanej przez Zamawiającego.

Zamawiający jest uprawniony do naliczenia Wykonawcy następujących kar umownych: (i) za odstąpienie od umowy z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę w wysokości 10% wartości wynagrodzenia umownego, (ii) za każdy dzień zwłoki w wykonaniu prac w stosunku do harmonogramu w wysokości 0,1% wartości wynagrodzenia za dany etap robót/część robót, stanowiące odrębny przedmiot odbioru, jednakże w razie dotrzymania terminu końcowego kary będą anulowane, (iii) za każdy dzień zwłoki w usuwaniu wad i usterek w okresie rękojmi w wysokości 0,01% wartości elementu, w którym wystąpiła wada.

Wykonawca udzielił 36 miesięcznej gwarancji na obiekt budowlany, oraz 12 miesięcznej gwarancji na urządzenia, liczonych od daty końcowego odbioru.

**Umowa nr 010/09/13H zawarta w dniu 13 września 2013 r. pomiędzy J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 SKA Sp. z o.o. („Zamawiający”) a J.W. Construction Sp. z o.o. („Wykonawca”)**

Przedmiotem umowy jest kompleksowe wykonanie z materiałów Wykonawcy robót budowlano-montażowych budynków wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem tereny, infrastrukturą na osiedlu przy ul. Kasprzaka w Warszawie. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy został ustalony na 30 marca 2015 r.

Łączne wynagrodzenie ryczałtowe zostało ustalone na kwotę 25.914.532,00 zł netto. Wykonawca celem zabezpieczenia roszczeń Zamawiającego z tytułu należytego wykonania umowy wystawi i przedłoży Zamawiającemu weksel gwarancyjny na kwotę 647.863,30 zł. Weksel zabezpieczy należyte wykonanie umowy od dnia przejęcia placu budowy do dnia odbioru końcowego. Ponadto z każdej faktury wystawionej przez Wykonawcę zostanie zatrzymana przez Zamawiającego kaucja gwarancyjna w wysokości 2,5% wartości wartości netto faktury. Zwrot kaucji nastąpi po upływie okresu gwarancji, tj. po 40 miesiącach licząc od uzyskania pozwolenia na użytkowanie na przedmiot umowy, pod warunkiem, że nie wystąpiły wady (usterki) lub stwierdzone wady Wykonawca sam usunie w terminie wyznaczonym przez inwestora. Zwrot tej części kaucji nastąpi na pisemny wniosek Wykonawcy w terminie 60 dni. Wykonawca ma prawo częściowej zamiany zatrzymanej kaucji na bezwarunkową treść uzgodnioną i zaakceptowaną przez Zamawiającego płatną na pierwsze żądanie na wartość 80% zatrzymane kwoty kaucji.

Zamawiający jest uprawniony do naliczenia Spółce następujących kar umownych: (i) za opóźnienie w wykonaniu etapu przedmiotu umowy wynikające z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 0,1% wartości netto opóźnionego etapu za każdy dzień opóźnienia, (ii) za opóźnienie w usunięciu wad stwierdzonych przy odbiorze lub w okresie gwarancji i rękojmi za wady w wysokości 0,1% wartości netto elementu, w którym wystąpiła wada za każdy dzień opóźnienia, liczony od następnego dnia po dniu, w którym miało nastąpić usunięcie wady, (iii) z tytułu odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Spółki, w wysokości 5% od wartości umowy.

Wykonawca udzielił 40 miesięcznej gwarancji na przedmiot umowy, liczonej od dnia odbioru końcowego i po dostarczeniu dokumentacji powykonawczej, z wyłączeniem gwarancji na urządzenia i materiały, na które producent udziela gwarancji dłuższej niż 40 miesięcy.

**Umowa nr 200000087/003/10/08 o wykonanie inwestycji z dnia 3 października 2008r. zawarta pomiędzy Spółką („Zamawiający”) a J.W. Construction S.A. (obecnie J.W. Construction sp. z o.o.) („Wykonawca”), zmieniona aneksami z dnia 2 grudnia 2010 r., 19 sierpnia 2011 r., oraz 22 września 2011 r.**

Przedmiotem umowy jest kompleksowa budowa zespołu 11 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach osiedla „Kręczki-Kaputy” IA i IB oraz kompleksowe wykonanie robót zewnętrznych dla inwestycji „Kręczki Kaputy 1”. Termin zakończenia robót został ustalony na 30 grudnia 2011 r. Łączne wynagrodzenie ryczałtowe wypłacone na podstawie umowy wynosiło 94.426.718,00 zł netto. Z każdej faktury wystawionej przez Wykonawcę została zatrzymana przez Zamawiającego kaucja gwarancyjna w wysokości 2% wartości netto faktury. Zwrot kaucji nastąpić miał w następujący sposób: (i) 50% wartości kaucji – w terminie 21 dni od daty dokonania odbioru końcowego oraz po usunięciu ewentualnych wad i usterek, (ii) 50% wartości kaucji po upływie okresu rękojmi.

Zamawiający jest uprawniony do naliczenia Spółce następujących kar umownych: (i) za odstąpienie od umowy z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę w wysokości 10% wartości wynagrodzenia umownego, (ii) za każdy dzień zwłoki w wykonaniu prac w stosunku do harmonogramu w wysokości 0,01% wartości wynagrodzenia za dany etap robót/część robót, stanowiące odrębny przedmiot odbioru, (iii) za każdy dzień zwłoki w usuwaniu wad i usterek w okresie rękojmi w wysokości 0,01% wartości elementu, w którym wystąpiła wada.

Wykonawca udzielił 36 miesięcznej gwarancji na obiekt budowlany, oraz 12 miesięcznej gwarancji na urządzenia, liczonych od daty końcowego odbioru.

Umowa została wykonana. Kary umowne nie zostały naliczone. Wartość pozostała do wykonania i zafakturowana 9.955.062,03 zł. Spółka posiada zatrzymaną I i II część kaucji w wysokości 1.689.433,12 zł;

**Umowa nr 200000087/039/10/10H z dnia 26 października 2010 r. zawarta pomiędzy Spółką a J.W. Construction S.A. (obecnie J.W. Construction sp. z o.o.) („Wykonawca”), zmieniona aneksami z dnia 26 sierpnia 2011 r. oraz 1 sierpnia 2013 r.**

Przedmiotem umowy jest wykonanie czynności polegających na aranżacji wnętrz lokali na następujących inwestycjach w Warszawie: „Górczewska Park”, „Lewandów Park” I, Lewandów Park” II, „Aleja Wiślana”, Ogrody Bema, Osada Wiślana, Osiedle Bursztynowe, Lazurowa, Pyry I i Pyry II, Łukowska, Zielona Dolina, osiedle przy ul. Światowida, oraz na inwestycji Słoneczny Park w Kręczki Kaputy.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony z prawem jej wypowiedzenia przez każdą ze stron z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

Wynagrodzenie Wykonawcy zostało ustalone, jako wysokość faktycznie poniesionych i zgromadzonych na aranżacjach lokali kosztów rzeczywistych powiększoną o marżę w wysokości 3% plus podatek VAT. Wykonawca udzielił rocznej gwarancji i trzyletniej rękojmi na całość wykonanych robót dla poszczególnych lokali, liczonej od daty odbioru lokalu przez lokatora.

**Umowa nr 300000066/002/01/09 o wykonanie inwestycji z dnia 6 stycznia 2009 r. zawarta pomiędzy Spółką a J.W. Construction S.A. (obecnie J.W. Construction sp. z o.o.) („Wykonawca”), zmieniona aneksami z dnia 6 stycznia 2009 r., 22 grudnia 2009 r., 10 listopada 2010 r., 20 maja 2011 r., 28 czerwca 2011 r., 12 lipca 2012 r. oraz Porozumieniem z dnia 1 września 2009 r.**

Przedmiotem umowy była realizacja zadania inwestycyjnego polegającego na dokończeniu kompleksowej modernizacji i rozbudowy Ośrodka Wczasowego „Czarny Potok” wraz z infrastrukturą techniczną zlokalizowanego w Krynicy-Zdroju. Termin zakończenia robót został ustalony na 30 września 2012 r. Wynagrodzenie z tytułu wykonanych prac stanowiło kwotę 59.700.504,00 zł.

Z każdej faktury Wykonawcy, Zamawiający był uprawniony do zatrzymania kaucji gwarancyjnej w wysokości 2% wartości wykonanych i odebranych prac netto. Zwrot zatrzymanej kaucji miał nastąpić w następujący sposób: (i) 50% wartości kaucji – w terminie 21 dni od daty dokonania odbioru końcowego oraz po usunięciu ewentualnych wad i usterek, (ii) 50% wartości kaucji po upływie okresu rękojmi. Spółka była uprawniona do naliczania kar umownych: (i) za odstąpienie od umowy z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę w wysokości 10% wartości wynagrodzenia umownego, (ii) za każdy dzień zwłoki w wykonaniu prac w stosunku do harmonogramu w wysokości 0,01% wartości wynagrodzenia za dany etap robót/część robót, stanowiące odrębny przedmiot odbioru, (iii) za każdy dzień zwłoki w usuwaniu wad i usterek w okresie rękojmi w wysokości 0,01% wartości elementu, w którym wystąpiła wada.

Wykonawca udzielił 36 miesięcznej gwarancji na obiekt budowlany, oraz 12 miesięcznej gwarancji na urządzenia, liczonych od daty końcowego odbioru.

Umowa została wykonana. Kary umowne nie zostały naliczone. Wynagrodzenie zostało zapłacone w całości. Spółka posiada zatrzymaną I i II część kaucji w wysokości 1.194.010,02 zł;

**Umowa nr 20000087/001/03/10H o wykonanie inwestycji z dnia 2 marca 2010 r. zawarta pomiędzy Spółką a J.W. Construction S.A. (obecnie J.W. Construction sp. z o.o.) („Wykonawca”), zmieniona aneksami z dnia 2 grudnia 2010 r., 10 marca 2011 r..**

Przedmiotem umowy była realizacja zadania inwestycyjnego polegającego na budowie budynku biurowego z parkingiem oraz infrastrukturą techniczną na nieruchomości położonej przy al. Jerozolimskich/ul. Badyłarska w Warszawie. Wynagrodzenie z tytułu wykonanych prac stanowiło kwotę 19.777.018 zł netto plus 2353 Euro netto.

Z każdej faktury Wykonawcy, Zamawiający był uprawniony do zatrzymania kaucji gwarancyjnej w wysokości 2% wartości wykonanych i odebranych prac netto. Zwrot zatrzymanej kaucji miał nastąpić w następujący sposób: (i) 50% wartości kaucji – w terminie 21 dni od daty dokonania odbioru końcowego oraz po usunięciu ewentualnych wad i usterek, (ii) 50% wartości kaucji po upływie okresu rękojmi. Spółka była uprawniona do naliczania kar umownych: (i) za odstąpienie od umowy z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę w wysokości 10% wartości wynagrodzenia umownego, (ii) za każdy dzień zwłoki w wykonaniu prac w stosunku do harmonogramu w wysokości 0,01% wartości wynagrodzenia za dany etap robót/część robót, stanowiące odrębny przedmiot odbioru, (iii) za każdy dzień zwłoki w usuwaniu wad i usterek w okresie rękojmi w wysokości 0,01% wartości elementu, w którym wystąpiła wada.

Wykonawca udzielił 36 miesięcznej gwarancji na konstrukcję budynku, oraz 12 miesięcznej gwarancji na pozostałe roboty, liczonych od daty końcowego odbioru.

Umowa została zasadniczo wykonana. Wartość pozostała do wykonania i zafakturowana 55.546,74zł. Pozostałe wynagrodzenie zostało zapłacone. Zatrzymano kaucję w wysokości 394.617,67 zł.

**Umowa nr 024/03/10H o wykonanie inwestycji z dnia 5 marca 2010 r. zawarta pomiędzy Spółką a J.W. Construction S.A. (obecnie J.W. Construction sp. z o.o.) („Wykonawca”), zmieniona aneksami z dnia 2 grudnia 2010 r., 30 czerwca 2011r., 3 lutego 2012 r.**

Przedmiotem umowy była realizacja zadania inwestycyjnego polegającego na budowie 8 domków mieszkalnych typu jednorodzinnego, Aneksem nr 2 zwiększono zakres o wykonanie kolejnych 4 domków przy ul. Sochaczewskiej, Gmina Ożarów Mazowiecki. Wynagrodzenie z tytułu wykonanych prac stanowiło kwotę 6.011.525,56 zł netto.

Z każdej faktury Wykonawcy, Zamawiający był uprawniony do zatrzymania kaucji gwarancyjnej w wysokości 2% wartości wykonanych i odebranych prac netto. Zwrot zatrzymanej kaucji miał nastąpić w następujący sposób: (i) 50% wartości kaucji – w terminie 21 dni od daty dokonania odbioru końcowego oraz po usunięciu ewentualnych wad i usterek, (ii) 50% wartości kaucji po upływie okresu rękojmi. Spółka była uprawniona do naliczania kar umownych: (i) za odstąpienie od umowy z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę w wysokości 10% wartości wynagrodzenia umownego, (ii) za każdy dzień zwłoki w wykonaniu prac w stosunku do harmonogramu w wysokości 0,01% wartości wynagrodzenia za dany etap robót/część robót, stanowiące odrębny przedmiot odbioru, (iii) za każdy dzień zwłoki w usuwaniu wad i usterek w okresie rękojmi w wysokości 0,01% wartości elementu, w którym wystąpiła wada.

Wykonawca udzielił 36 miesięcznej gwarancji na konstrukcję budynku, oraz 12 miesięcznej gwarancji na pozostałe roboty, liczonych od daty końcowego odbioru.

Umowa została zasadniczo wykonana. Wartość pozostała do wykonania i zafakturowana 36.000,00zł. Pozostałe wynagrodzenie zostało zapłacone. Zatrzymano kaucję w wysokości 119.510,52 zł.

**Umowa nr 029/03/10H o wykonanie inwestycji z dnia 5 marca 2010 r. zawarta pomiędzy Spółką a J.W. Construction S.A. (obecnie J.W. Construction sp. z o.o.) („Wykonawca”), zmieniona aneksami z dnia 7 kwietnia 2010 r., 16 sierpnia 2011r.**

Przedmiotem umowy była realizacja zadania inwestycyjnego polegającego na budowie domu mieszkalnego typu jednorodzinnego w Warszawie, ul. Leśny Potok. Wynagrodzenie z tytułu wykonanych prac stanowiło kwotę 4.369.669 zł netto.

Z każdej faktury Wykonawcy, Zamawiający był uprawniony do zatrzymania kaucji gwarancyjnej w wysokości 1% wartości wykonanych i odebranych prac netto. Zwrot zatrzymanej kaucji miał nastąpić w następujący sposób: (i) 50% wartości kaucji – w terminie 21 dni od daty dokonania odbioru końcowego oraz po usunięciu ewentualnych wad i usterek, (ii) 50% wartości kaucji po upływie okresu rękojmi. Spółka była uprawniona do naliczania kar umownych: (i) za odstąpienie od umowy z przyczyn zawinionych przez Wykonawcę w wysokości 10% wartości wynagrodzenia umownego, (ii) za każdy dzień zwłoki w wykonaniu prac w stosunku do harmonogramu w wysokości 0,01% wartości wynagrodzenia za dany etap robót/część robót, stanowiące odrębny przedmiot odbioru, (iii) za każdy dzień zwłoki w usuwaniu wad i usterek w okresie rękojmi w wysokości 0,01% wartości elementu, w którym wystąpiła wada.

Wykonawca udzielił 36 miesięcznej gwarancji na konstrukcję budynku, oraz 12 miesięcznej gwarancji na pozostałe roboty, liczonych od daty końcowego odbioru.

Umowa została wykonana. Wynagrodzenie zostało zapłacone w całości. Zatrzymano kaucję w wysokości 42.327,35 zł.

#### **Umowy sprzedaży udziałów:**

##### **Umowa sprzedaży udziałów z dnia 30 października 2013 r. zawarta pomiędzy Spółką a „Business Financial Construction” sp. z o.o. („Kupujący”)**

Na mocy Umowy Spółka sprzedała Kupującemu 258.308 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy, w spółce Porta Transport Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Ząbkach za łączną cenę w wysokości 19.309.914,41 zł. Aneks nr 3 do Umowy zawartym dnia 16 kwietnia 2014 r. do Umowy zostało wprowadzone prawo odstąpienia od Umowy w terminie do dnia 31.12.2015 r. Dnia 24 kwietnia 2014 r. Kupujący złożył Spółce oświadczenie o odstąpieniu od Umowy.

##### **Umowa sprzedaży udziałów z dnia 06 lutego 2014 r. zawarta pomiędzy „Business Financial Construction” sp. z o.o. („Sprzedający”) a „J.W. Consulting” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W. 5 S.K.A. („Kupujący”)**

Na mocy Umowy Sprzedający sprzedał Kupującemu 258.308 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy, w spółce Porta Transport Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Ząbkach za łączną cenę w wysokości 19.550.00,00 zł. Aneks nr 3 do Umowy zawartym dnia 18 lutego 2014 r. do Umowy zostało wprowadzone prawo odstąpienia od Umowy w terminie do dnia 31.12.2015 r. Dnia 18 lutego 2014 r. Kupujący złożył Sprzedającemu oświadczenie o odstąpieniu od Umowy.

##### **Umowa sprzedaży udziałów z dnia 09 lutego 2012 r. zawarta pomiędzy Spółką a Jerzym Skrzypczyńskim („Kupujący”)**

Na mocy Umowy Spółka sprzedała Kupującemu udział w wysokości 100% kapitału założycielskiego spółki J.W. Construction International z siedzibą w Moskwie (Rosja) o wartości nominalnej 157.995.670,00 rubli za cenę 12.000,00 rubli. Sprzedawany udział został utworzony m.in. w drodze podwyższenia kapitału zakładowego dokonanego w dniu 21.12.2011 r., kiedy to J.W. Construction Holding S.A. jako jedyny udziałowiec w spółce pod firmą J.W. Construction International z siedzibą w Moskwie podjął postanowienie o zwiększeniu kapitału zakładowego o kwotę 157.985.670 rubli tj. do kwoty 157.995.670 rubli. Zwiększenie kapitału zostało pokryte należnościami przysługującymi J.W. Construction Holding S.A. od spółki J.W. Construction International z siedzibą w Moskwie.

##### **Przedwstępna umowa sprzedaży udziałów z dnia 30 września 2013 r. zawarta pomiędzy Spółką a „J.W. Consulting Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W. 5 S.K.A. („Kupujący”)**

Na mocy Umowy Spółka zobowiązała się sprzedać Kupującemu 93.495 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy, w spółce SEAHOUSE Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach za łączną cenę w wysokości 4.800.033,30 pod warunkiem wyrażenia zgody na przedmiotową sprzedaż przez Bank Zachodni WBK S.A. oraz podjęcia niezbędnych uchwał przez zgromadzenie wspólników tej spółki. W dniu 25 marca 2014 r. Strony zawarły porozumienie w sprawie rozwiązania przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów z dnia 30 września 2013 r.

#### **Umowy poręczenia:**

##### **Umowa poręczenia z dnia 07 czerwca 2002 r. zawarta pomiędzy Spółką a Dyrektorem Departamentu Krajowego Funduszu Mieszkaniowego („Wierzyciel”)**

Na mocy Umowy Spółka udzieliła Wierzycielowi solidarnego poręczenia w formie poręczenia finansowego do kwoty 4.200.000,00 zł za zobowiązanie Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Marki” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego ze środków Wierzyciela zgodnie z umową kredytową nr 12001367/44/2001 („Umowa kredytu”). Poręczenie jest ważne do dnia spłaty ww. kredytu wraz z odsetkami.

##### **Umowa poręczenia z dnia 08 kwietnia 2002 r. zawarta pomiędzy Spółką a Dyrektorem Departamentu Krajowego Funduszu Mieszkaniowego („Wierzyciel”)**

Na mocy Umowy Spółka udzieliła Wierzycielowi solidarnego poręczenia w formie poręczenia finansowego do kwoty 1.400.000,00 zł za zobowiązanie Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Marki” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego ze środków Wierzyciela zgodnie z umową kredytową nr 12001367/13/2002 („Umowa kredytu”). Poręczenie jest ważne do dnia spłaty ww. kredytu wraz z odsetkami.

##### **Umowa poręczenia z dnia 12 sierpnia 2002 r. zawarta pomiędzy Spółką a Dyrektorem Departamentu Krajowego Funduszu Mieszkaniowego („Wierzyciel”)**

Na mocy Umowy Spółka udzieliła Wierzycielowi solidarnego poręczenia w formie poręczenia finansowego do kwoty 3.500.000,00 zł za zobowiązanie Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Marki” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego ze środków Wierzyciela zgodnie z umową kredytową nr 12001367/103/2002 („Umowa kredytu”). Poręczenie jest ważne do dnia spłaty ww. kredytu wraz z odsetkami.

##### **Umowa poręczenia z dnia 11 lipca 2002 r. zawarta pomiędzy Spółką a Dyrektorem Departamentu Krajowego Funduszu Mieszkaniowego („Wierzyciel”)**

Na mocy Umowy Spółka udzieliła Wierzycielowi solidarnego poręczenia w formie poręczenia finansowego do kwoty 8.500.000,00 zł za zobowiązanie Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Marki” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego ze środków Wierzyiciela zgodnie z umową kredytową nr 12001367/74/2002 („Umowa kredytu”). Poręczenie jest ważne do dnia spłaty ww. kredytu wraz z odsetkami.

**Umowa poręczenia z dnia 26 listopada 2002 r. zawarta pomiędzy Spółką a Dyrektorem Departamentu Krajowego Funduszu Mieszkaniowego („Wierzyciel”)**

Na mocy Umowy Spółka udzieliła Wierzycielowi solidarnego poręczenia w formie poręczenia finansowego do kwoty 600.000,00 zł za zobowiązanie Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Marki” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego ze środków Wierzyiciela zgodnie z umową kredytową nr 12001367/234/2001 („Umowa kredytu”). Poręczenie jest ważne do dnia spłaty ww. kredytu wraz z odsetkami.

**Umowa poręczenia z dnia 14 lipca 2000 r. zawarta pomiędzy Spółką a Bankiem Gospodarstwa Krajowego („Wierzyciel”)**

Na mocy Umowy Spółka udzieliła Wierzycielowi solidarnego poręczenia w formie poręczenia finansowego do kwoty 4.200.000,00 zł za zobowiązanie Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Marki” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego ze środków Wierzyiciela zgodnie z umową kredytową nr 12001367/122/2000 („Umowa kredytu”). Poręczenie jest ważne do dnia spłaty ww. kredytu wraz z odsetkami.

**Umowa poręczenia z dnia 20 września 2011 r. zawarta pomiędzy Spółką a Bank Millennium S.A. („Wierzyciel”) w brzmieniu zmienionym aneksem z dnia 20.09.2011 r. oraz aneksem z dnia 20.09.2011 r.**

Na mocy Umowy Spółka udzieliła Wierzycielowi solidarnego poręczenia w formie poręczenia finansowego w kwocie 50.000.000,00 zł za zobowiązanie J.W. Wronia sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach wynikające z Umowy o odnawialny kredyt na finansowanie budownictwa mieszkaniowego Nr 2806/11/408/04 z dnia 02.08.2011 r. („Umowa kredytu”). Poręczenie zostało udzielone do dnia 30.05.2014 r. i wygasło w związku z całkowitą spłatą ww., kredytu na mocy oświadczenia Wierzyiciela z dnia 23 sierpnia 2013 r.

**Umowa wsparcia i poręczenia z dnia 29 maja 2013 r. zawarta pomiędzy Seahouse sp. z o.o., Spółką a Bankiem Zachodnim WBK S.A. („Kredytodawca”) w brzmieniu zmienionym aneksem z dnia 20.09.2011 r. oraz aneksem z dnia 20.09.2011 r.**

Na mocy Umowy Spółka udzieliła Wierzycielowi nieodwołalnego poręczenia w formie poręczenia finansowego do kwoty 25.500.000,00 zł za zobowiązanie Seahouse sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach wynikające z Umowy kredytu nr KKWA0016/13 dotyczącej budowy osiedla mieszkaniowego w Gdyni z dnia 9 maja 2013 r. („Umowa kredytu”). Poręczenie zostało udzielone dnia, w którym wszystkie wierzytelności Kredytodawcy na podstawie Umowy kredytu zostaną nieodwołalnie, bezwarunkowo oraz w pełni zaspokojone i spłacone jednak nie później niż do dnia 31 czerwca 2018 r. Na mocy art. 96 oraz art. 97 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe oraz na mocy oświadczenia z dnia 29 maja 2013 r. Spółka poddała dobrowolnej egzekucji do ww. kwoty.

**Poręcznie wekslowe udzielone przez Spółkę na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski („Kredytodawca”) na podstawie oświadczenia z dnia 02 sierpnia 2013 r. złożonego przez Spółkę na wekslu własnym niezupelnym (in blanco) („Weksel”)**

Na mocy Oświadczenia Spółka złożyła do dyspozycji Kredytodawcy weksel własny niezupelny (in blanco) jako zabezpieczenie wierzytelności Kredytodawcy z tytułu kredytu w rachunku bieżącym udzielonego na podstawie Umowy kredytu w rachunku bieżącym nr 02 1020 1156 0000 7402 0088 3942 z dnia 05 lipca 2012 r. z późniejszymi zmianami, w kwocie 7.000.000,00 zł. W razie niedotrzymania terminów spłaty wynikających z ww. Umowy kredytu Kredytodawca ma prawo wypełnić Weksel w każdym czasie na sumę odpowiadającą zadłużeniu Spółki wobec Kredytodawcy łącznie z odsetkami, prowizją i kosztami oraz zaopatrzyć go datą płatności według własnego uznania, zawiadamiając Spółkę listem poleconym najpóźniej na 7 dni przed terminem płatności.

**Poręcznie wekslowe udzielone przez Spółkę na rzecz Banku Zachodniego WBK Spółka Akcyjna z siedzibą we Wrocławiu („Kredytodawca”) na podstawie deklaracji z dnia 15 maja 2014 r. złożonej przez Spółkę o poręczeniu za zobowiązanie wekslowe z weksla in blanco wystawionego przez DANA INVEST sp. z o.o. („Weksel”)**

Na mocy Deklaracji Spółka poręczyła za zobowiązanie wekslowe DANA INVEST sp. z o.o. wynikające z weksla złożonego w celu zabezpieczenia pożyczki zaciągniętej przez DANA INVEST sp. z o.o. w Banku Zachodnim WBK S.A. na podstawie umowy o pożyczkę inwestycyjną Jessica nr K01149/13 zawartą w dniu 30 grudnia 2013 r. Na podstawie złożonej Deklaracji Kredytodawca, w razie niedotrzymania terminów spłaty wynikających z ww. Umowy, ma prawo do wypełnienia Weksla w każdym czasie na sumy odpowiadające aktualnym roszczeniom Kredytodawcy oraz zaopatrzenia go datą płatności według własnego uznania, zawiadamiając Spółkę listem poleconym najpóźniej na 7 dni przed terminem płatności.

**Umowa o udzielenie gwarancji w PLN 7332/14/GW/04 z dnia 9 czerwca 2014 r. zawarta pomiędzy J.W. Construction sp. z o.o. a Bankiem Millennium S.A.**

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Bank na rzecz CMC Poland Sp. z o.o.(Beneficjent) gwarancji terminowej zapłaty za zamówiony towar (stal) na potrzeby realizacji kontraktu na generalne wykonawstwo inwestycji KASPRZAKA - Etap B1 w kwocie 3.000.000,00 zł z terminem do 31 sierpnia 2014 r.

Zabezpieczenie spłaty wierzytelności Banku stanowi przewłaszczenie kwoty pieniężnej do dnia 3 września 2014 r. w wysokości 3.090.000 z rachunku lokaty prowadzonego w Banku na rzecz Bałtycka Sp. z o.o.

**Umowa poręczenia z dnia 12 czerwca 2014 r. zawarta pomiędzy Getin Noble Bank S.A. a Spółką**

Przedmiotem umowy jest udzielenie przez Spółkę poręczenia spłaty kredytu udzielonego przez Bank spółce Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. na podstawie umowy kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucjonalnych nr KRI/13A3AJY z dnia 4 grudnia 2013 r.. Poręczenie udzielone przez Spółkę obejmuje zobowiązania do kwoty 31.500.000,00 zł. Poręczenie jest nieodwołalne i ważne do dnia 20 grudnia 2018 r.

**Umowa zastawu rejestrowego na udziałach w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością zawarta w dniu 6 maja 2014 r. pomiędzy Spółką a Bankiem Zachodnim WBK S.A. (aneksowana w dniu 10 czerwca 2014 r.)**

Przedmiotem umowy jest ustanowienie zastawu rejestrowego oraz zastawu finansowego do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 21.042.731,64 zł na 115.300 udziałach w kapitale zakładowym spółki DANA INVEST sp. z o.o. o wartości nominalnej 50,00 zł każdy reprezentujących cały kapitał zakładowy tej spółki. Zastaw zabezpiecza spłatę wierzytelności Banku z pożyczki zaciągniętej przez DANA INVEST sp. z o.o. w Banku Zachodnim WBK S.A. na podstawie umowy o pożyczkę inwestycyjną Jessica nr K01149/13 zawartej w dniu 30 grudnia 2013 r.

**6.5. Założenia wszelkich oświadczeń emitenta dotyczących jego pozycji konkurencyjnej**

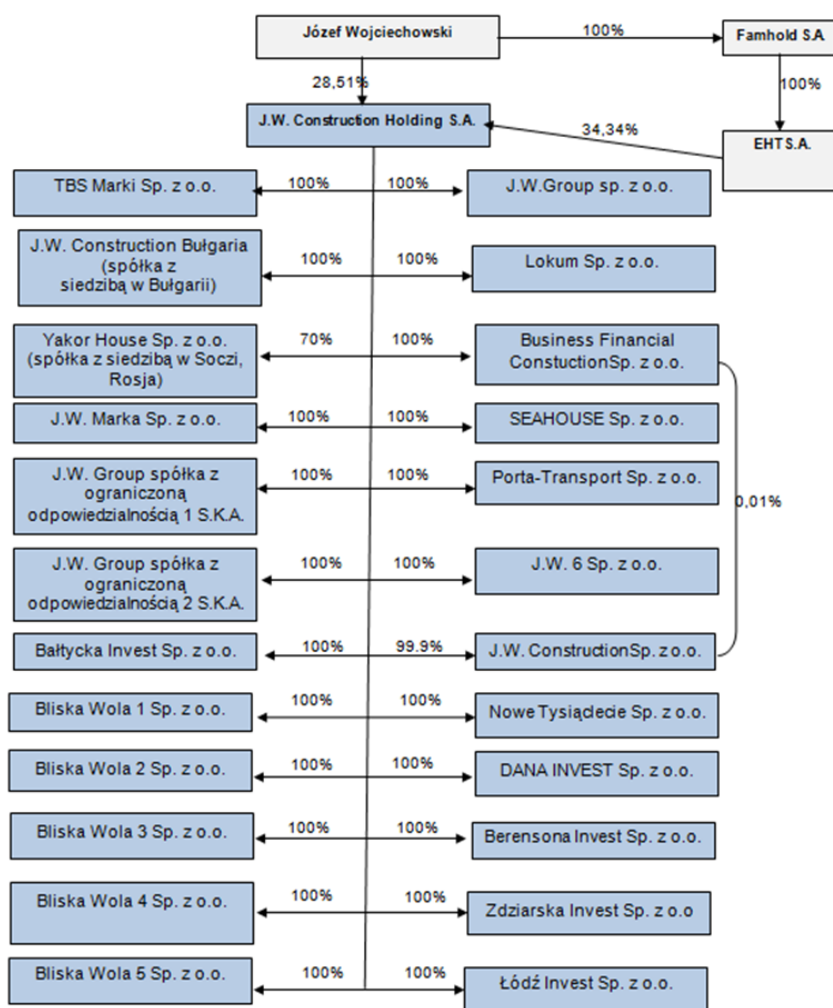
Wszelkie stwierdzenia dotyczące potencjalnej pozycji konkurencyjnej Grupy Kapitałowej zawarte w Prospekcie opierają się na wiedzy Zarządu, a także na danych dotyczących rynków działania Spółki i jej Grupy Kapitałowej pochodzących z ogólnodostępnych publikacji prasowych, materiałów przygotowanych przez podmioty opracowujące dane statystyczne oraz innych powszechnie dostępnych informacji umożliwiających dokonywanie porównań rynkowych i mogą być obciążone błędem.

## **7. Struktura organizacyjna**

### **7.1. Opis grupy kapitałowej oraz miejsca emitenta w tej grupie**

W ramach Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. jest głównym podmiotem prowadzącym działalność deweloperską. J.W. Construction Holding S.A. stanowi również spółkę holdingową dla spółek zależnych z Grupy. J.W. Construction Holding S.A. utworzyła kilkanaście spółek celowych dla potrzeb realizacji konkretnych inwestycji (projektów deweloperskich). J.W. Construction Holding S.A. prowadzi i obsługuje te inwestycje na podstawie stosownych umów zawartych ze spółkami celowymi.

#### **Schemat Grupy Kapitałowej**



## 7.2. Istotne podmioty zależne od emitenta

Lp.	Firma Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Charakter powiązania	Data objęcia kontroli	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
1	TBS Marki Sp.z o.o.	Warszawa	budownictwo społeczne	jednostka zależna	14.11.2003	100%
2	Business Financial Construction Sp. z o.o.	Warszawa	działalność usługowa	jednostka zależna	16.06.2003	100%
3	Lokum Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	13.09.2005	100%
4	J.W. Construction Bułgaria EOOD	Warna (Bułgaria)	działalność deweloperska	jednostka zależna	08.10.2007	100%
5	Yakor House Sp. z o.o.	Soczi (Rosja)	działalność deweloperska	jednostka zależna	07.12.2007	70 %
6	J.W. Construction Sp. z o.o.	Ząbki	produkcja wyrobów prefabrykowanych dla budownictwa	jednostka zależna	19.02.2008	99%
7	JW. Marka Sp. z o.o.	Ząbki	dzierzawa własności intelektualnej	jednostka zależna	23.08.2011	100%



Lp.	Firma Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Charakter powiązania	Data objęcia kontroli	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
8	J.W. Group Sp. z o.o.	Ząbki	zarządzanie innymi podmiotami	jednostka zależna	23.02.2012	100%
9	J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	26.03.2012	100%
10	J.W. Group Sp. z o.o. 2 SKA	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	26.03.2012	100%
11	Seahouse Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	18.10.2012	100%
12	J.W. 6 Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	16.11.2012	100%
13	Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	11.06.2013	100%
14	Dana Invest Sp. z o.o.	Ząbki	działalność deweloperska	jednostka zależna	22.11.2013	100%
15	Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	Szczecin	działalność transportowa	jednostka zależna	12.11.2007	100%
16	Bałtycka Invest sp. z o.o.	Ząbki	zagospodarowanie nieruchomości	jednostka zależna	23.01.2014	100%
17	Berensona Invest sp. z o.o.	Ząbki	zagospodarowanie nieruchomości	jednostka zależna	28.01.2014	100%
18	Bliska Wola 1 sp. z o.o.	Ząbki	zagospodarowanie nieruchomości	jednostka zależna	22.01.2014	100%
19	Bliska Wola 2 sp. z o.o.	Ząbki	zagospodarowanie nieruchomości	jednostka zależna	29.01.2014	100%
20	Bliska Wola 3 sp. z o.o.	Ząbki	zagospodarowanie nieruchomości	jednostka zależna	23.01.2014	100%
21	Bliska Wola 4 sp. z o.o.	Ząbki	zagospodarowanie nieruchomości	jednostka zależna	24.01.2014	100 %
22	Bliska Wola 5 sp. z o.o.	Ząbki	zagospodarowanie nieruchomości	jednostka zależna	29.01.2014	100%
23	Zdziarska Invest sp. z o.o.	Ząbki	zagospodarowanie nieruchomości	jednostka zależna	22.01.2014	100%
24	Łódź Invest sp. z o.o.	Ząbki	zagospodarowanie nieruchomości	jednostka zależna	22.01.2014	100%

## 8. Środki trwałe

### 8.1. Informacje dotyczące istniejących znaczących rzeczowych aktywów trwałych

W poniższej tabeli zamieszczono informację na temat rzeczowych aktywów trwałych Grupy Kapitałowej według stanu na dzień 31 maja 2014 r.

**Tabela 21 Rzeczowe aktywa trwałe Grupy Kapitałowej wg stanu na dzień 31 maja 2014 (zł)**

Rzeczowe aktywa trwałe	Stan na dzień 31 maja 2013
a) środki trwałe, w tym:	389 756 333,95
- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	38 806 867,39
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	321 665 142,33
- urządzenia techniczne i maszyny	18 070 240,31
- środki transportu	815 669,89
- inne środki trwałe	10 398 414,03
b) środki trwałe w budowie	17 421 388,50
c) zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00
<b>Rzeczowe aktywa trwałe, razem</b>	<b>407 177 722,45</b>

Przez znaczące rzeczowe aktywa trwałe, Spółka uważa aktywa trwałe, których wartość przekracza 10% kapitałów własnych na dzień 31 maja 2014 r. tj. kwotę 53 mln zł.

Istotnym aktywem trwałym Grupy Kapitałowej jest hotel „Czarny Potok Resort & SPA” zlokalizowany przy ul. Czarny Potok 65, 33-380 Krynica-Zdrój (na jego wartość składają się grunty, budynki, obiekty inżynierii lądowej i wodnej, kotły i maszyny energetyczne, maszyny i urządzenia ogólne, specjalistyczne maszyny, urządzenia i aparaty, urządzenia techniczne, narzędzia, przyrządy, ruchomości i wyposażenie, obiekty inżynierii lądowej i wodnej) o łącznej wartości księgowej na dzień 31 maja 2014 r. wynoszącej 171.262.492,28zł. Szczegółowy opis nieruchomości został zawarty poniżej w pkt w tabeli 8.3 Rozdział III Prospektu.

Istotnym aktywem trwałym posiadanym przez podmiot zależy od J.W. Construction Holding S.A. – spółkę TBS Marki Sp. z o.o. jest osiedle „Kowalczyka” zlokalizowane w Markach, przy ul. Kowalczyka (na jego wartość składają się grunty oraz budynki wchodzące w skład tego osiedla) o łącznej wartości księgowej na dzień 31 maja 2014 r. wynoszącej 70.751.437,88zł. Szczegółowy opis nieruchomości został zawarty poniżej w pkt 8.2.

Poza wyżej wymienionymi J.W. Construction Holding S.A. ani spółki z Grupy Kapitałowej nie posiadają środków trwałych o wartości jednostkowej przekraczającej 10% kapitałów własnych Spółki.

Spółka w swojej działalności wyróżnia również niżej wskazane aktywa trwałe, których wartość jednostkowa nie przekracza 10% kapitałów własnych, lecz mają one znaczenie dla działalności prowadzonej przez J.W. Construction Holding S.A. bądź podmioty z Grupy Kapitałowej. Do tej grupy rzeczowych aktywów trwałych należą:

- biurowiec przy ul. Radzywińskiej w Ząbkach – siedziba Spółki (użytkowana na podstawie umowy leasingu opisanej w pkt 8.2. poniżej) o wartości księgowej na dzień 31 maja 2014 r. 15.973.982,13 zł;
- oczyszczalnia ścieków w Ożarowie o wartości księgowej na dzień 31 maja 2014 r. 7.509.470,99zł;
- zakład produkcji budowlanej w Tłuszczu i inne środki trwałe związane z produkcją budowlaną o wartości księgowej na dzień 31 maja 2014 r. 16.312.787,45zł;
- hotel w Tarnowie Podgórnym (w części użytkowany na podstawie umowy leasingu opisanej poniżej, w części w oparciu ośrodki własne) o łącznej wartości księgowej na dzień 31 maja 2014 r. 30.878.378,68 zł;
- hotel w Strykowie o wartości księgowej na dzień 31 maja 2014 r. 12.622.784,27zł;
- osiedle Marki V w Markach o wartości księgowej na dzień 31 maja 2014 r. 20.237.028,61zł;
- osiedle Lisi Jar w Markach o wartości księgowej na dzień 31 maja 2014 r. 23.021.931,23 zł;
- osiedle w Sochaczewie o wartości księgowej na dzień 31 maja 2014 r. 7.668.500,42 zł;

Większość rzeczowych aktywów trwałych jest własnością Spółki lub spółek zależnych. Niewielką część rzeczowych aktywów trwałych Grupa Kapitałowa wykorzystuje na podstawie umów leasingu. Informacje o leasingowanych rzeczowych aktywach trwałych przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 22 Podział środków trwałych posiadanych przez Grupę Kapitałową na podstawie umów leasingu:**

Rzeczowe aktywa trwałe użytkowane na podstawie umów leasingu	Wycena bilansowa na dzień 31.05.2014
Grunty	4 530 436,00
Budynki i budowle	41 978 421,43
Urządzenia techniczne i maszyny	144 309,98
Środki transportu	81 120,82
<b>Razem</b>	<b>46 734 288,23</b>

W ramach leasingowanych rzeczowych aktywów trwałych Grupy Kapitałowej największą wartość ma budynek biurowy, w którym mieści się aktualna siedziba Spółki oraz hotel w Tarnowie Podgórnym należący do sieci „Hotel 500”. Informacja o umowach leasingowych wskazanych aktywów trwałych została zaprezentowana poniżej.

**Tabela 23 Leasingi środków trwałych przez Grupę Kapitałową**

Lp.	Data umowy	Data spłaty	Numer umowy	Nazwa środka trwałego	Wycena bilansowa na 31.05.2014
1	29.12.2004	29.12.2014	0/WA/2004/615/N	Biurowiec ul. Radzymińska Ząbki	15 973 982,13
2	30.11.2004	01.11.2014	0002FA	Hotel w Tarnowie Podgórnym	30 527 885,28

Na Dzień Prospektu stan aktywów Grupy Kapitałowej nie uległ istotnej zmianie.

#### **Umowa leasingu nieruchomości położonej w Ząbkach przy ul Radzymińskiej 326 pomiędzy Spółką a Bankowym Funduszem Leasingowym S.A. z dnia 29 grudnia 2004 r.**

Umowa dotyczy zabudowanej nieruchomości położonej w Ząbkach przy ul. Radzymińskiej 326, na której położony jest budynek ekspozycyjno-biurowy - obecne miejsce siedziby Spółki. Na podstawie umowy leasingu z dnia 29 grudnia 2004 r. ze Spółką, Bankowy Fundusz Leasingowy S.A., (finansujący) zobowiązał się nabyć od spółki JB Financial Trust sp. z o.o. (później połączonej ze Spółką) nieruchomości położoną w Ząbkach przy ul. Radzymińskiej 326, dla której Sąd Rejonowy IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Wołominie prowadzi księgę wieczystą nr WA1W/00034173/2 i następnie oddać Spółce w leasing. Zabezpieczeniem umowy stanowią trzy weksle własne in blanco z deklaracją wekslową. Spółka zobowiązana jest na podstawie umowy do wnoszenia depozytu gwarancyjnego w kwocie ok. 70.000 zł miesięcznie. Cenę sprzedaży strony ustaliły na 8.602.124 zł netto.

Wartość netto przedmiotu leasingu określono na 20.000.000 zł, natomiast łączne wynagrodzenie finansującego na 35.550.878 zł. Okres leasingu wynosi 10 lat. Spółka zobowiązała się, że na żądanie finansującego utworzyć spółkę celową, w której finansujący obejmie 100% udziałów. W przypadku rozwiązania umowy leasingu przed upływem jej okresu, w szczególności ze względu na naruszenie umowy przez leasingobiorcę, leasingobiorca zobowiązany jest zapłacić pozostających płatności leasingowych, pomniejszonych m.in. o kwotę uzyskaną przez finansującego ze sprzedaży nieruchomości, chyba że finansującemu nie uda się sprzedać nieruchomości w ciągu 90 dni. Umowa została zawarta w formie pisemnej. W tym samym dniu strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego (Rep. A Nr 18917/2004), w której finansujący, jako właściciel nieruchomości zgodnie z umową sprzedaży z dnia 29 grudnia 2004 r. - akt notarialny (Rep. A Nr 18910/2004), zobowiązał się do przeniesienia na korzystającego własności przedmiotu leasingu po zakończeniu umowy.

#### **Umowa leasingu nieruchomości oraz umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości pomiędzy Spółką a Raiffeisen-Leasing Polska S.A. z dnia 30 listopada 2004 r.**

Umowa leasingu z dnia 30 listopada 2004 r. (akt notarialny Rep A 12967/2004) dotyczy nieruchomości w Tarnowie Podgórnym, składającej się z działki gruntu, na której postawiony jest m.in. hotel, należący do sieci „Hotel 500”. Jednocześnie w tym samym akcie notarialnym zawarto umowę przedwstępną sprzedaży ww. nieruchomości.

Zgodnie z umową sprzedaży z tego samego dnia (akt notarialny - Rep. A 12958/2004) Spółka sprzedała finansującemu przedmiot umowy za kwotę 37.264.900 zł. Przedmiot umowy wyceniono na 30.545.000 zł. Przy kalkulacji opłat leasingowych przyjmuje się zmienną stawkę jednomiesięczny WIBOR powiększony o marżę. Jednocześnie określono łączne wynagrodzenie finansującego z tytułu umowy leasingu na 52.526.924 zł netto. Zabezpieczeniami roszczeń finansującego, w szczególności ceny przyszłej odsprzedaży nieruchomości, są: weksel własny in blanco, kaucja gwarancyjna w kwocie 9.545.000 zł, oświadczenia o podaniu się egzekucji, upoważnienie do dysponowania rachunkiem bankowym. Okres leasingu wynosi 10 lat. Po zakończeniu okresu leasingu przedmiot umowy ma być powrotnie sprzedany Spółce, zgodnie z umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości zawartą w przedmiotowym akcie notarialnym. Cena odsprzedaży ma wynieść 13.810.000 zł netto. Finansujący zobowiązał się przenieść własność nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń. W przypadku rozwiązania umowy leasingu przed upływem jej okresu, w szczególności ze względu na naruszenie umowy przez leasingobiorcę, leasingobiorca – zgodnie z dołączonymi do umowy ogólnymi warunkami leasingu - zobowiązany jest zapłacić pozostających zdyskontowanych płatności leasingowych, pomniejszonych o kwotę uzyskaną przez finansującego ze sprzedaży przedmiotu leasingu.

## **8.2. Nieruchomości**

Nieruchomości posiadane przez Grupę Kapitałową, ujęte w aktywach trwałych, w zależności od ich przeznaczenia lub bieżącego wykorzystania, ujmowane są w bilansie, jako rzeczowe aktywa trwałe, bądź jako nieruchomości inwestycyjne. Spółka ujmuje składniki rzeczowych aktywów trwałych wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości, Grupa stosuje model wyceny wg wartości godziwej. Raporty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych dotyczące nieruchomości, których wartość przekracza 10 mln zł, zostały zamieszczone w Załączniku nr 4 Prospektu. Zdecydowana większość użytkowanych nieruchomości jest własnością Spółki bądź spółek z Grupy Kapitałowej.

### **8.2.1. Nieruchomości będące własnością Grupy Kapitałowej lub w użytkowaniu wieczystym**

Poniżej przedstawiono informację na temat nieruchomości, znajdujących się w posiadaniu Spółki oraz jej podmiotów zależnych, istotnych z punktu widzenia prowadzonej działalności deweloperskiej.

Tabela 24: Nieruchomości będące własnością Grupy Kapitałowej lub w użytkowaniu wieczystym

Lp.	Nr Księgi Wieczystej oraz tytuł prawny	Położenie	Obszar	Przeznaczenie	Obciążenia
1.	NS1M/00007069/8 Użytkowanie wieczyste Spółki	Krynica Zdrój	2,9011 ha	Nieruchomość gruntowa zabudowana, na nieruchomości znajduje się hotel Czarny Potok Resort&Spa. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie, jako środek trwały.	- hipoteka umowna zwykła 66.803.028,00 zł ustanowiona na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna 15 Oddział w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu inwestycyjnego nr 95 1020 1156 0000 7996 0010 2095 w walucie polskiej z dnia 24 października 2008 r. z późn zm.; - hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 20.040.908,00 zł ustanowiona na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna 15 Oddział w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie kredytu inwestycyjnego nr 95 1020 1156 0000 7996 0010 2095 w walucie polskiej z dnia 24 października 2008 r. z późn zm.; - hipoteka umowna łączna w wysokości 135.000.000,00 zł z tytułu zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy ustanowiona na podstawie oświadczenia z dnia 21 grudnia 2012 r.; administratorem hipoteki jest Biedecki Biedecki i Partnerzy Radcowie Prawni Sp.p.; księgi współobciążone to: WA1M/00149632/9, WA1M/00006117/5 oraz WA1M/00006116/8; - służebność przesyłu polegającej na prawie zabudowy na działce nr 174/8 stacji transformatorowej nr 82505 "czarny potok 8", złączy kablowych oraz linii kablowych elektroenergetycznych, rozbudowy tych urządzeń, w tym wyprowadzania nowych linii w istniejących trasach, eksploatacji i modernizacji urządzeń, usuwania awarii oraz remontów, a także polegająca na prawie dostępu do tych urządzeń na czas określony tj. do dnia wykupu przez spółkę Tauron Dystrybucja Spółka Akcyjna w Krakowie prawa użytkowania wieczystego działki nr 174/8.
2.	NS1M/00024738/4 Własność Spółki	Krynica Zdrój	0,0186 ha	Nieruchomość gruntowa niezabudowana, zakupiona pod rekreację, wykorzystywana na potrzeby hotelu Czarny Potok Resort & Spa.. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie, jako środek trwały	- nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu pasem szerokości 4 metrów oznaczonym na mapie podziału nr 44517/2005 linią przerywaną koloru czerwonego przez działkę ew. 160/1 na rzecz każdorazowych właścicieli działki ew. 160/2 obj.kw.nr NS1M/00023880/7 (działka nr 160/1 podzieliła się na 160/3,160/4,160/5 i 160/6).
3.	WA4M/00440028/3 Użytkowanie wieczyste J.W. GROUP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 spółka komandytowo-akcyjna	Warszawa, ul. Kasprzaka 29/31	łącznie 51.354 m <sup>2</sup>	Nieruchomość gruntowa zabudowana, nieruchomość jest przygotowywana do budowy kolejnych etapów osiedla mieszkaniowego Bliska Wola (etapy C-E). Obecnie trwają prace projektowe nad kolejnymi etapami osiedla, w tym prace biura architektonicznego, przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę. Dla nieruchomości jest miejscowy plan zagospodarowania (zabudowa mieszalna z przewagą biur i usług, dopuszczona także zabudowa	- hipoteka umowna łączna w wysokości 125.000.000,00 zł z tytułu zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy obligacji serii JWX0116; administratorem hipoteki jest Biedecki, Biedecki i Partnerzy Radcowie Prawni Sp.p. - na działce gruntu nr 3/6, o powierzchni 0,4389 ha, położonej w Warszawie przy ulicy Kasprzaka, objętej Kw Nr WA4M/00440028/3, na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Kasprzaka 29/31, o powierzchni 17.827 m <sup>2</sup> , stanowiącej działki gruntu oznaczone nr 3/13 i nr 3/12 z objętej księgą wieczystą Kw Nr WA4M/00440538/1, nieodpłatną i na czas nieoznaczony służebność gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu oraz prawie poprowadzenia przez tę nieruchomość infrastruktury technicznej i przyłączenia się do tej infrastruktury; - na działce gruntu nr 3/6 o powierzchni 0,4389 ha, położonej w Warszawie przy ulicy Kasprzaka, objętej Kw Nr WA4M/00440028/3, na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego położonej w Warszawie przy ulicy Kasprzaka 29/31, o powierzchni 7.120 m <sup>2</sup> , oznaczonych w ewidencji: nr 3/17 i nr 3/18, objęte księgą wieczystą Kw Nr WA4M/00440539/8, nieodpłatną i na czas nieoznaczony służebność gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu oraz prawie poprowadzenia przez tę nieruchomość infrastruktury technicznej i przyłączenia się do tej infrastruktury.

III. Dokument rejestracyjny

Lp.	Nr Księgi Wieczystej oraz tytuł prawny	Położenie	Obszar	Przeznaczenie	Obciążenia
				mieszkaniowa wielorodzinna).. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna i w części jako produkcja w toku..	
4.	WA4M/00440538/1 Użytkowanie wieczyste Bliska Wola 1 Sp. z o.o.	Warszawa, ul. Kasprzaka 29/31	17.827 m <sup>2</sup>	Nieruchomość gruntowa niezabudowana, nieruchomość jest przygotowywana do budowy osiedla mieszkaniowego Bliska Wola etap B1. Wydane zostało prawomocne pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej. Prace budowlane rozpoczęte. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna.	brak obciążeń.
5.	WA4M/00440539/8 Użytkowanie wieczyste Bliska Wola 2 Sp. z o.o.	Warszawa, ul. Kasprzaka 29/31	7.120 m <sup>2</sup>	Nieruchomość gruntowa zabudowana, nieruchomość jest przygotowywana do budowy osiedla mieszkaniowego Bliska Wola etap B2. Prawomocne pozwolenie na budowę inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna	brak obciążeń.
6.	WA3M/00210786/6 Własność Spółki	Warszawa, ul. Aluzyjna	8.214 m <sup>2</sup>	Nieruchomość niezabudowana przeznaczona pod działalność deweloperską. Spółka jest w trakcie procedury uzyskiwania warunków zabudowy. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna.	- hipoteka umowna łączna do kwoty 25.500.000,00 zł ustanowiona na rzecz Invest-Bank Spółka Akcyjna w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu obrotowego w rachunku bieżącym i należności ubocznych, udzielonego na podstawie umowy nr 10/GOSP/2005 z dnia 28 września 2005 r., z późn. zm., księgi współobciążone to: WA3M/00439732/4, WA3M/00430534/3, WA3M/00448890/5, WA3M/00446233/8, WA3M/00446234/5, KA1K/00039883/7, KA1K/00073066/4, KA1K/00071988/9, oraz KA1K/0071987/2.
7.	WA3M/00222031/6 Własność Spółki	Warszawa, ul. Leona Berensona	0,4779 ha	Nieruchomość niezabudowana przeznaczona pod działalność deweloperską. Spółka jest w trakcie procedury uzyskiwania pozwolenia na budowę.	- hipoteka umowna łączna do kwoty 17.000.000,00 zł ustanowiona na rzecz Banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna II Regionalny Oddział Korporacyjny w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy nr 69 1020 1156 0000 7902 0008 1174 z dnia 28 kwietnia 2011 r. z późn. zm., księgi współobciążone to: WA3M/00446890/1, WA3M/00446889/1, WA3M/0044713 /7,

III. Dokument rejestracyjny

Lp.	Nr Księgi Wieczystej oraz tytuł prawny	Położenie	Obszar	Przeznaczenie	Obciążenia
				Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna.	WA3M/00446888/4, WA3M/00446891/8, WA3M/00447980/6, WA3M/00447251/7, WA3M/00448432/7, WA3M/00165783/4.
8.	WA2M/00110066/5 użytkowanie wieczyste Spółki	Warszawa, ul Pileckiego	0,7622 ha	Nieruchomość gruntowa niezabudowana, przeznaczona do sprzedaży. Nieruchomość ujmowana w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna.	<p>- hipoteka umowna do kwoty 2.550.000,00 zł ustanowiona na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 3 października 2011 roku nr 3078943/38/k/re/2011 wraz z późniejszymi zmianami (w ramach umowy konsorcjum bankowego nr 2/2011/1419 z dnia 9 września 2011 roku pomiędzy Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. w Warszawie a Bankiem Spółdzielczym w Jasieńcu); Hipoteka wpisana na opróżnione miejsce hipoteczne po wykreślonej spod numeru 5 hipotece do wysokości 51.000.000 zł; hipoteka o równym pierwszeństwie z hipoteką do kwoty 2.550.000 zł wpisaną pod numerem 7 na rzecz Banku Spółdzielczego w Jasieńcu;</p> <p>- hipoteka umowna do kwoty 2.550.000,00 zł ustanowiona na rzecz Banku Spółdzielczego w Jasieńcu tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 3 października 2011 roku nr 3078943/38/k/re/2011 wraz z późniejszymi zmianami (w ramach umowy konsorcjum bankowego nr 2/2011/1419 z dnia 9 września 2011 roku pomiędzy Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. w Warszawie a Bankiem Spółdzielczym w Jasieńcu); Hipoteka wpisana na opróżnione miejsce hipoteczne po wykreślonej spod numeru 5 hipotece do wysokości 51.000.000 zł; hipoteka o równym pierwszeństwie z hipoteką do kwoty 2.550.000 zł wpisaną pod numerem 6 na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. w Warszawie</p> <p>- w dniu 18 czerwca 2014 r. Spółka zawarła ze spółką Pileckiego Sp. z o.o. w organizacji przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.</p>
9.	WA1M/00149632/9 Własność Spółki	Warszawa Włochy, Al. Jerozolimskie 216	3.999 m <sup>2</sup>	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem biurowym oddanym do użytkowania (Jerozolimskie Point). Spółka poszukuje najemcy, który byłby skłonny wynająć cały budynek.. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna.	<p>- hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 14.250.000,00 zł ustanowiona na rzecz Banku Millennium S.A. w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu nr 1382/10/301/03 z dnia 09 lipca 2010 R. wraz z późniejszymi zmianami;</p> <p>- hipoteka umowna łączna do kwoty 135.000.000,00 zł ustanowiona celem zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy wynikających z wyemitowanych przez spółkę „J.W. Construction Holding” S.A. z siedzibą w Ząbkach na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 12 grudnia 2012 r., w sprawie emisji obligacji serii jwc0116 i warunkach wskazanych w załączniku nr 1 do tej uchwały; Administratorem hipoteki jest Biedecki, Biedecki i Partnerzy Radcowie Prawni Sp.p.; księgi współobciążone to: NS1M/00007069/8, WA11/00006117/5 i KW NR WA11/00006116/8.</p> <p>- odpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu polegająca na eksploatacji linii średniego napięcia, prawie dostępu do niej w celu dokonywania czynności związanych z remontami, naprawą, eksploatacją, konserwacją, modernizacją, usuwaniem awarii oraz odbudową, w pasie gruntu o szerokości 1 metra wzdłuż przebudowanej linii średniego napięcia na odcinku ok. 24 metrów, zgodnie ze szkicem stanowiącym załącznik do aktu notarialnego z dnia 21.10.2010 r., rep. a nr 9174/2010 na rzecz RWE Stoen Operator Sp. z o.o.</p> <p>- nieodpłatna i na czas nieokreślony służebność przesyłu, polegająca na korzystaniu z działki nr 62/2 w celu wybudowania stacji transformatorowej, linii kablowych sn 15kv oraz korzystaniu z urządzeń zgodnie z ich przeznaczeniem, tj. w zakresie całodobowego wstępu, przechodu, przejazdu do stacji transformatorowej w celu jej rozbudowy, konserwacji, modernizacji i</p>

III. Dokument rejestracyjny

Lp.	Nr Księgi Wieczystej oraz tytuł prawny	Położenie	Obszar	Przeznaczenie	Obciążenia
					<p>przyłączenia nowych odbiorców, jednocześnie ograniczając wykonanie prawa do nieruchomości pod stacją o pow. 40 m<sup>2</sup> oraz swobodnego dostępu do pasa gruntu o szer. 1,5 m wzdłuż tras przebiegu elektroenergetycznych linii kablowych, w celu wykonywania czynności związanych z remontem, konserwacją, modernizacją oraz rozbudową polegającą na dołożeniu kabla. te czynności nie mogą zakłócać normalnego funkcjonowania osiedla, przy czym spółka RWE Stoen Operator sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie będzie każdorazowo zobowiązana do przywrócenia działki do stanu pierwotnego.</p> <p>- zawiadomienie o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego na rzecz Skarbu Państwa w stosunku do działek o nr ew. 62/1 o pow 46 m<sup>2</sup> oraz 62/3 o pow 213 m<sup>2</sup> stanowiących część działki 62.</p>
10.	GD1Y/00102254/8 Własność Spółki	Gdynia, ul. Sochaczewska	0,7825 ha	<p>Nieruchomość gruntowa niezabudowana, przeznaczona pod zabudowę wielorodzinną (robocza nazwa inwestycji „Sochaczewska”), Spółka prowadzi postępowanie zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie, jako nieruchomość inwestycyjna.</p>	brak obciążeń.
11.	WA3M/00474927/5 Własność Spółki	Warszawa Białoleśka	8749 m <sup>2</sup>	<p>Nieruchomość gruntowa niezabudowana ul. Lewandów IV pod zabudowę wielorodzinną. Przygotowywane zostało studium zagospodarowania działki. Robocza nazwa inwestycji „Lewandów IV”. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna.</p>	<p>- nieodpłatna, na czas nieoznaczony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 95/2 opisanej w niniejszej księdze polegająca na prawie przejazdu i przechodu oraz przeprowadzania mediów wraz z prawem wykonywania wszelkich czynności związanych z naprawami, remontami, konserwacją i eksploatacją instalacji doprowadzających media do nieruchomości władnącej na części gruntu działki nr 95/1 objętej księgą wieczystą WA3M/00145640/4, w pasie o szerokości 1,5 (półtora) metra wzdłuż południowej granicy działki do ulicy Lewandów – wpisane w księdze wieczystej KW nr 145640 w dziale III pod nr 1.</p> <p>- nieodpłatna, na czas nieokreślony służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 95/2 opisanej w niniejszej księdze polegająca na prawie przejazdu i przechodu oraz przeprowadzania mediów wraz z prawem wykonywania wszelkich czynności związanych z naprawami, remontami, konserwacją i eksploatacją instalacji doprowadzających media do nieruchomości władnącej, na części działki gruntu nr 92/1 objętej księgą wieczystą WA3M/00152794/0, w pasie o szerokości 3 m o długości około 73 m wzdłuż północnej granicy działki do ulicy Lewandów.</p> <p>- prawo przejścia i przejazdu przez działki nr 117 i 92/1 objętych kw 152797, z działek 118 i 93 objętych niniejszą księgą wieczystą, w pasie oznaczonym na mapie k.5 w kw 152798 po przeniesieniu z księgi wieczystej kw WA3M/00152796/4</p> <p>- ustanowiona nieodpłatnie na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą WA3M/00474927/5 służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu po istniejących oraz zorganizowanych w przyszłości ciągach komunikacyjnych oraz na prawie przeprowadzenia stałego umiejscowienia wszelkiego rodzaju urządzeń infrastruktury technicznej jaka okaże się niezbędna oraz przyłączenia się do tej infrastruktury w szczególności do sieci wodno-kanalizacyjnej i deszczowej, energetycznej, w tym stacji</p>

III. Dokument rejestracyjny

Lp.	Nr Księgi Wieczystej oraz tytuł prawny	Położenie	Obszar	Przeznaczenie	Obciążenia
					trafo, sieci teletechnicznej i gazowej oraz korzystania z urządzeń infrastruktury technicznej istniejących na nieruchomości obciążonej w zakresie przejścia i przejazdu do czasu wybudowania przewidzianej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego drogi publicznej dochodzącej do nieruchomości władnącej, zaś w pozostałym zakresie na czas nieoznaczony.
12.	SZ1S/00082677/6 Własność Dana Invest Sp. z o.o.	Szczecin, Al. Wyzwolenia 50	1022ha	Nieruchomość zabudowana budynkiem usługowym. Planowana rewitalizacja hotelu. Wydane zostało prawomocne pozwolenie na budowę (adaptację istniejącego budynku) na hotel z centrum konferencyjnym i spa. Prace budowlane trwają. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna.	- hipoteka umowna do kwoty 21.042.731,64 zł ustanowiona na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. celem zabezpieczenia roszczeń o: spłatę pożyczki udzielonej na podstawie umowy pożyczki inwestycyjnej Jessica nr K01149/13 z dnia 30 grudnia 2013 r., odsetki umowne od wykorzystanej pożyczki, odsetki umowne lub ustawowe należne za opóźnienie w spłacie pożyczki lub za opóźnienie w spłacie odsetek, zapłatę prowizji i opłat wynikających z umowy, zwrot kosztów ustanowienia, utrzymania, zmiany zabezpieczenia pożyczki, zwrot kosztów dochodzenia roszczeń objętych zabezpieczeniem hipotecznym, roszczenia banku o naprawienie szkód wynikłych z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z czynności bankowej udzielenia pożyczki lub czynności zabezpieczenia spłaty tej pożyczki
13.	SZ1S/00082676/9 Własność Spółki	Szczecin, ul. Odzieżowa 33, Al. Wyzwolenia	0,5261 ha	Nieruchomość niezabudowana przeznaczona pod inwestycję Hanza Tower. Wydane zostało prawomocne pozwolenie na budowę budynku biurowo-usługowego, czasowo wstrzymane prace budowlane na etapie kondygnacji podziemnych. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna.	- brak obciążeń.
14.	KA1K/00044050/7 Użytkowanie wieczyste Spółki	Katowice	16.433 m <sup>2</sup>	Nieruchomość niezabudowana przeznaczona pod kolejny etap osiedla budowlanego. Wydane zostało pozwolenie na budowę. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna z zastrzeżeniem, że działki pod etap B o nr 52/5 i 43/9 na które jest wydane pozwolenie na budowę zostały przeniesione do produkcji w toku. Spółka uzyskała zgodę	- hipoteka umowna do wysokości 7.000.000,00 zł ustanowiona na rzecz banku Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Centralny Regionalny Oddział Korporacyjny w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu nr 02102011560000740200883942 z dnia 05 lipca 2012 r. z późn. zm. - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność drogi polegająca na prawie przechodu i przejazdu po działce nr 43/1 na rzecz każdorazowych właścicieli, użytkowników wieczystych lub posiadaczy działki nr 43/2; - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność gruntowa na rzecz każdorazowych właścicieli, użytkowników wieczystych i posiadaczy działki nr 43/2 na działkach nr 43/1, 43/3, 43/4 polegająca na tym iż każdorazowy właściciel bądź użytkownik wieczysty nieruchomości obciążonej będzie ograniczony w rozporządzaniu tą nieruchomością i nie będzie mógł wybudować na niej obiektu handlowego o charakterze spożywczym, obiektu branży spożywczej o charakterze dyskontu, marketu, hipermarketu z tym iż zastrzeżenie to nie dotyczy sklepu przy stacji paliw o pow. do 200 m <sup>2</sup> .



III. Dokument rejestracyjny

Lp.	Nr Księgi Wieczystej oraz tytuł prawny	Położenie	Obszar	Przeznaczenie	Obciążenia
				na ich bez obciążeniowe odłączenie do osobnej księgi wieczystej. Obecnie przygotowany jest wniosek o odłączenie.	
15.	GD1Y/00104622/3 Własność Spółki	Gdynia, ul. Spokojna 48-52	1,5189 ha	Nieruchomość niezabudowana. przeznaczona pod zabudowę usługowo – biurową. Projekt w fazie koncepcyjnej. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna.	- hipoteka umowna łączna do wysokości 32.250.000,00 zł ustanowiona na rzecz Banku Millenium Spółka Akcyjna w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu w rachunku bieżącym nr 169/DKS/01 z dnia grudnia 2001 r. z późn. zm. - odpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę 54/1 i 37/1 oraz na prawie przechodu i przejazdu przez działkę 47/1 przy granicy działki nr 55/1 w ramach nie wydzielonego geodezyjnie dojazdu, zapewniając dostęp do drogi publicznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr 55/1 obszaru 18205 m2 objętej księgą wieczystą kw. nr 72719.
16.	GD1Y/00112532/4 Własność Spółki	Gdynia	4,2299 ha	Nieruchomość niezabudowana, przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Obecnie trwają prace nad uzyskaniem pozwolenia na budowę. Nazwa robocza inwestycji to "Spokojna". Nieruchomość ujmowana jest w bilansie, jako nieruchomość inwestycyjna.	- odpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę 54/1 i 37/1 oraz na prawie przechodu i przejazdu przez działkę 47/1 przy granicy działki nr 55/1 w ramach nie wydzielonego geodezyjnie dojazdu, zapewniając dostęp do drogi publicznej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr 55/1 obszaru 18205 m2 objętej księgą wieczystą kw. nr 72719.
17.	LD1M/00111879/7 Własność Łódź Invest Sp. z o.o.	Łódź, ul. Tymienieckiego nr 16a	0,7014 ha	Nieruchomość niezabudowana, przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną Spółka uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę III etapu osiedla Łódź Centrum. W kwietniu rozpoczęły się prace budowlane osiedla Łódź Centrum III Nieruchomość ujmowana jest w bilansie, jako produkcja w toku..	- brak obciążeń.
18.	WA1/00006117/5 Własność Lokum Sp. z o.o.	Konstancin-Jeziorna, ul. Bielawska	15066 m <sup>2</sup>	Nieruchomość niezabudowana. Uchwalony został miejski plan zagospodarowania przestrzennego – spółka Lokum Sp. z o.o. odwołuje się od jego ustaleń. Do czasu rozstrzygnięcia sprawy planu	- hipoteka umowna łączna do kwoty 135.000.000,00 zł ustanowiona celem zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy wynikających z wyemitowanych przez spółkę „J.W. Construction Holding” S.A. z siedzibą w Żąbkach na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 12 grudnia 2012 r., w sprawie emisji obligacji serii jwc0116 i warunkach wskazanych w załączniku nr 1 do tej uchwały; Administratorem hipoteki jest Biedecki, Biedecki i Partnerzy Radcowie Prawni Sp.p.; księgi współobciążone: NS1M/00007069/8, WA1M/00149632/9, WA1/00006116/8;

III. Dokument rejestracyjny

Lp.	Nr Księgi Wieczystej oraz tytuł prawny	Położenie	Obszar	Przeznaczenie	Obciążenia
				miejscowego wstrzymane zostały wszystkie prace. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna.	- prawo użytkowania na rzecz Zakładu Energetycznego Warszawa Teren S.A. z siedzibą w Warszawie, lub jego następcy prawnego, przy czym jego wykonywanie ogranicza do części tej nieruchomości niezbędnej do wybudowania stacji transformatorowej, linii kablowych i złącz kablowych, które polegać będzie na prawie wykonywania wszelkich czynności związanych z instalacją, budową i rozbudową stacji transformatorowej, wyprowadzenia linii kablowych i napowietrznych, średniego i niskiego napięcia, zgodnie z potrzebami terenu, ich eksploatacją, konserwacją, odbudową ,odnową oraz dostarczaniem i przesyłaniem energii elektrycznej, na prawie dostępu w każdym czasie do działki.
19.	WA11/00006116/8 Własność Lokum Sp. z o.o.	Konstancin- Jeziorna, ul. Bielawska	29 m <sup>2</sup>	Nieruchomość niezabudowana. Uchwalony został miejski plan zagospodarowania przestrzennego – spółka Lokum Sp. z o.o. odwołuje się od jego ustaleń. Do czasu rozstrzygnięcia sprawy planu miejscowego wstrzymane zostały wszystkie prace. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna.	- hipoteka umowna łączna do kwoty 135.000.000,00 zł ustanowiona celem zabezpieczenia roszczeń obligatariuszy wynikających z wyemitowanych przez spółkę „J.W. Construction Holding” S.A. z siedzibą w Żąbkach na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Spółki z dnia 12 grudnia 2012 r., w sprawie emisji obligacji serii jwc0116 i warunkach wskazanych w załączniku nr 1 do tej uchwały; Administratorem hipoteki jest Biedecki, Biedecki i Partnerzy Radcowie Prawni Sp.p.; księgi współobciążone: NS1M/00007069/8 oraz WA1M/00149632/9; WA11/00006117/5; - prawo użytkowania na rzecz Zakładu Energetycznego Warszawa Teren S.A. z siedzibą w Warszawie, lub jego następcy prawnego, przy czym jego wykonywanie ogranicza do części tej nieruchomości niezbędnej do wybudowania stacji transformatorowej, linii kablowych i złącz kablowych, które polegać będzie na prawie wykonywania wszelkich czynności związanych z instalacją, budową i rozbudową stacji transformatorowej, wyprowadzenia linii kablowych i napowietrznych, średniego i niskiego napięcia, zgodnie z potrzebami terenu, ich eksploatacją, konserwacją, odbudową, odnową oraz dostarczaniem i przesyłaniem energii elektrycznej, na prawie dostępu w każdym czasie do działki; - nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowego właściciela zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę numer 86/5, objętej księgą wieczystą WA5M/00309397/7, polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez nieruchomość obciążoną po istniejących oraz zorganizowanych w przyszłości ciągach komunikacyjnych oraz na prawie przeprowadzenia infrastruktury technicznej i stałego jej umiejscowienia, z prawem dokonywania napraw i konserwacji.
20.	SZ1S/00086430/1, SZ1S/00086428/4, SZ1S/00089429/2, SZ1S/00092419/3, SZ1S/00093245/9 Użytkowanie wieczyste Spółki	Szczecin ul. Blizińskiego, ul. Kołobrzeska, ul. Lubeckiego, ul. Modrzewiowa ul. Ludowa	łącznie 10,2528 ha	Nieruchomość zabudowana. Nieruchomość częściowo zabudowana halami oraz placami utwardzonymi, oddała w dzierżawę spółce zależnej Porta Transport Sp. z o.o. z likwidacji. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna.	- hipoteka umowna łączna w wysokości 51.000.000,00 zł ustanowiona na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna Oddział Regionalny w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego na podstawie umowy kredytu nr 3078943/8/K/RE/2012 z dnia 16 kwietnia 2012 roku;
21.	SL1L/00032981/6 Własność Spółki	Łeba	3,6367 ha	Nieruchomość zabudowana, stanowiąca teren byłej jednostki wojskowej – zlokalizowane na niej są garaże, schrony z przeznaczeniem do rozbiórki. Obecnie brak prac	- brak obciążeń

III. Dokument rejestracyjny

Lp.	Nr Księgi Wieczystej oraz tytuł prawny	Położenie	Obszar	Przeznaczenie	Obciążenia
				związanych z zagospodarowaniem działki. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna.	
22.	SL1L/00032459/8 Własność Spółki	Łeba	1,7405 ha	Nieruchomość zabudowana, stanowiąca teren byłej jednostki wojskowej – zlokalizowane na niej są garaże, schrony z przeznaczeniem do rozbiórki. Obecnie brak prac związanych z zagospodarowaniem działki. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna.	- brak obciążeń
23.	SL1L/00031306/4 Współwłasność Spółki (546/3822), "MEGATEM" Sp. z o.o. (135/3822), PBG S.A. (270/1274), ECO INSTAL HOLDING Sp. z o.o. (270/3822) oraz osób fizycznych	Łeba	1,9749 ha	Nieruchomość niezabudowana z przeznaczeniem pod drogi dojazdowe do nieruchomości wskazanych w pkt 21 i 22. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako nieruchomość inwestycyjna.	- hipoteka przymusowa w wysokości 5.069.717,00 zł zabezpieczająca roszczenia wynikającego z nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Poznaniu I Wydział Cywilny z dnia 25 czerwca 2012 roku wydanego w sprawie I Nc 240/12 w postępowaniu nakazowym z wniosku przeciwko Jackowi Günther-Ślaski na rzecz osób fizycznych (obciążony jest udział we współwłasności osoby fizycznej); - hipoteka przymusowa w wysokości 200.000,00 zł celem zabezpieczenia roszczenia na kwotę 1.592.099 zł, na którą składa się kwota 1.483.380 zł tytułem należności głównej, kwota 25.888 zł tytułem odsetek ustawowych od należności głównej, liczonych od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 20 lutego 2013 r., kwota 1085 zł (tj. 5 x 217 zł) tytułem kosztów wykonania zabezpieczenia oraz kwota 81.386 zł (74.169 tyt. opłaty sądowej, 7.200 tyt. kosztów minimalnych z tyt. zastępstwa, radcowskiego, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa) tytułem przewidywanych kosztów postępowania, 360 zł tytułem kosztów opłaty od wniosków o odpisy aktualne z załączonych ksiąg wieczystych ustanowiona na rzecz Przedsiębiorstwo Remontu i Montażu Urządzeń Energetycznych "Energoserwis" S.A. z Siedzibą w Lublinie; (obciążony jest udział we innym podmiocie niż Spółka).
24.	WA3M/00236979/4 Własność Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Marki" Sp. z o.o.	Marki, ul. Kowalczyka	19.884 m <sup>2</sup>	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkaniowym wielorodzinnym – Osiedle Kowalczyka w Markach. Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako aktywo trwałe.	- hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 29.850.000,00 zł ustanowiona na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego realizację przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej. Oprocentowanie kredytu na dzień uruchomienia kredytu ustalono w wysokości 7,75%.; - hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 46.500.000,00 zł ustanowiona na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu z oprocentowaniem w dniu uruchomienia kredytu wynoszącego 5% w stosunku rocznym.; - hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 19.400.000,00 zł ustanowiona na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie tytułem zabezpieczenia spłaty kredytu z oprocentowaniem w dniu uruchomienia kredytu wynoszącego 5% w stosunku rocznym.
25.	NS1M/00029318/9 Własność Spółki	Krynica – Zdrój	0,0728ha	Nieruchomość niezabudowana z przeznaczeniem pod drogi.	- hipoteka umowna w wysokości 53.000.000 zł ustanowiona na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”). Hipoteka zabezpiecza spłatę udzielonego przez Bank Spółce kredytu w wysokości 66.803.028 zł, odsetek, prowizji i

III. Dokument rejestracyjny

Lp.	Nr Księgi Wieczystej oraz tytuł prawny	Położenie	Obszar	Przeznaczenie	Obciążenia
				Nieruchomość ujmowana jest w bilansie jako aktywo trwałe.	opłat oraz innych należności ubocznych;

**8.2.2. Nieruchomości dzierżawione / najmowane**

Spółka oraz jej podmioty zależne są dzierżawcami / najemcami nieznacznych nieruchomości przeznaczonych m.in. pod plac budowy czy banery reklamowe.

### 8.3. Planowane nabycie znaczących aktywów trwałych emitenta

Z uwagi na prowadzoną działalność gospodarczą, intencją Spółki jest nabywanie w przyszłości środków trwałych. Jednak na Dzień Zatwierdzenia Prospektu, poza zobowiązaniami wynikającymi z umów leasingu opisanych w pkt 8.1, J.W. Construction Holding S.A. ani spółki z Grupy Kapitałowej nie planują nabycia żadnych skonkretyzowanych znaczących rzeczowych aktywów trwałych.

### 8.4. Ochrona środowiska

W ocenie Zarządu nie występują istotne zagadnienia związane z ochroną środowiska, które mogą mieć wpływ na wykorzystanie przez Spółkę lub jej podmioty zależne istotnych rzeczowych aktywów trwałych. Tym niemniej, Spółka i inne podmioty z Grupy, prowadząc działalność gospodarczą są zobowiązane do spełnienia wymogów z zakresu szeroko rozumianego prawa ochrony środowiska. Zastosowanie mają w szczególności przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku - Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2008.25.150 j.t.) ustawy z dnia 18 lipca 2001 roku - Prawo wodne (Dz.U.2012.145 j.t.), ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz.U.2009.151.1220 j.t.), ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2004 roku Nr 121, poz. 1266). Spółka jest właścicielem oczyszczalni ścieków w Ożarowie. Ponadto, w szczególności w zakresie prowadzenia działalności deweloperskiej, w zależności od charakteru inwestycji, lokalizacji oraz rodzaju gruntów, na których realizowana jest dana inwestycja, Spółka jest zobowiązana uzyskać m.in. następujące decyzje i pozwolenia:

- zezwolenie na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej;
- zezwolenie na usunięcie drzew i krzewów;
- pozwolenie wodno-prawne np. na odprowadzanie wód z wykopów budowlanych do wód powierzchniowych.

W wielu przypadkach na Spółkę zostaje nałożony obowiązek przesadzenia drzew z terenu, na którym jest prowadzona budowa, co powoduje konieczność poniesienia dodatkowych kosztów – są to jednak sytuacje możliwe do przewidzenia i uwzględniane w budżetowaniu inwestycji.

W przypadku realizacji przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, inwestor ma obowiązek uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia. Do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się m.in. budowę garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów dla nie mniej niż 300 samochodów osobowych. Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach poprzedzone jest przeprowadzeniem postępowania administracyjnego w sprawie oceny oddziaływania danego przedsięwzięcia na środowisko. W trakcie takiego postępowania Spółka może zostać zobowiązana do sporządzenia raportu o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko i dołączenia go do wniosku o wydanie decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych. Konieczność uzyskania dla danej inwestycji decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może w sposób znaczący wydłużyć proces uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Podmioty działające na zlecenie Spółki w ramach swoich obowiązków dokonują segregacji odpadów. Spółka stosuje technologie i materiały ograniczające ilość wytwarzanych odpadów. Ponadto w zakresie działalności hoteli, stwierdza się, iż obiekty te posiadają wszelkie zgody na korzystanie ze środowiska oraz wykonują obowiązki nałożone na przepisy prawa na tego typu obiekty

W przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby na terenie inwestycji, Spółka, jako władający powierzchnią ziemi będzie zobowiązana do przywrócenia jakości gleby i ziemi do stanu zgodnego ze standardami. Proces oczyszczania gleby może być bardzo kosztowny i czasochłonny. Przed zakupem gruntu Spółka dokonuje wstępnej analizy środowiskowej, w szczególności w celu ustalenia czy nie doszło do zanieczyszczenia gleby przez poprzednich władających.

Spółka spełnia wymagania dotyczące korzystania ze środowiska w procesie inwestycyjnym i nie są jej znane żadne istotne naruszenia przepisów z zakresu ochrony środowiska.

Spółka nie realizuje ani nie planuje realizować przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Dotychczas wydane dla Spółki decyzje środowiskowe dowodzą, że realizacja inwestycji Spółki nie wymaga przeprowadzania oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub po przeprowadzeniu takiej oceny nie wynika potrzeba wykonania kompensacji przyrodniczej ani zapobiegania, ograniczania oraz monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Tytułem przykładu należy wskazać decyzję z dnia 09 lipca 2013 r. nr 636/OŚ/2013 o środowiskowych uwarunkowaniach oraz decyzję z dnia 30 lipca 2013 r. nr UD-XVII-WOŚ-DS.6220.3514.2013.MPO o środowiskowych uwarunkowaniach, mocą których Prezydent m.st. Warszawy stwierdził, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na realizacji garaży i parkingów samochodowych przy ul. Orдона/ul. Kasprzaka w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy oraz na budowie dróg i nawierzchni twardej oraz sieci kanalizacji w rejonie ul. Orдона, ul. Kasprzaka i Al. Prymasa Tysiąclecia w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.

Mocą decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 30 października 2012 r. nr UOD.6220.24.2011.KP Prezydent Miasta Gdyni po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko ustalił środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla mieszkaniowego położonego w Gdyni przy ul. Spokojnej i Leśnej oraz stwierdził, że nie wynika potrzeba wykonania kompensacji przyrodniczej ani zapobiegania, ograniczania oraz monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

## 9. Przegląd sytuacji operacyjnej i finansowej

Analiza zarządzania zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej została przeprowadzona na podstawie historycznych informacji finansowych za lata 2011-2013 oraz śródrocznych informacji finansowych za I kwartał 2014 roku zawartych w:

- skonsolidowanych rocznych informacjach finansowych na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, sporządzonych według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które podlegały badaniu przez biegłego rewidenta,
- skonsolidowanych rocznych informacjach finansowych na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku, sporządzonych według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które podlegały badaniu przez biegłego rewidenta,
- skonsolidowanych rocznych informacjach finansowych na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku, sporządzonych według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które podlegały badaniu przez biegłego rewidenta,
- skonsolidowanych kwartalnych informacjach finansowych na dzień 31 marca 2014 roku oraz za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 marca 2014 roku, sporządzonych według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Analiza sytuacji operacyjnej i finansowej została sporządzona w oparciu o analizę wskaźnikową w odniesieniu do działalności kontynuowanej na bazie historycznych i śródrocznych informacji finansowych. W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi działalność zaniechana nie wystąpiła.

### 9.1. Sytuacja finansowa

Dominacja segmentu deweloperskiego w strukturze działalności w sposób istotny wpływa na prezentację oraz ocenę wyników finansowych Grupy Kapitałowej. Główne elementy, które powinny być brane pod uwagę przy ocenie i analizie sprawozdań finansowych oraz sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej powinny uwzględniać przede wszystkim:

- występujące przesunięcie (średnio około 2 letnie) pomiędzy aktualnie realizowanymi projektami deweloperskimi a prezentowanymi wynikami finansowymi, wynikającymi z realizacji tych projektów,
- kształtowanie się wartości kontraktów budowlanych, które odzwierciedlają poziom bieżącej aktywności w zakresie realizowanych inwestycji deweloperskich oraz skalę finansowania ze strony klientów,
- poziom zadłużenia uwzględniający strukturę finansowania projektów inwestycyjnych, do realizacji których przejściowo i w różnym zakresie wykorzystuje się finansowanie dłużne,
- aktualny poziom posiadanych zasobów w postaci banku gruntów przeznaczonych na różne projekty inwestycyjne, które mają istotny wpływ na możliwość stabilnego rozwoju i zwiększenie skali działalności w przyszłości.

#### **Sprawozdanie z całkowitych dochodów**

Analizę skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej przeprowadzono w oparciu o notę segmentową, która została zaprezentowana w pkt. 6.1.1. Rozdział III Prospektu.

Zgodnie z przyjętymi przez Spółkę zasadami rachunkowości, rozpoznanie przychodów w segmencie deweloperskim następuje po spełnieniu następujących warunków: (i) zakończeniu budowy oraz (ii) odbiorze lokalu protokołem przekazania. Powoduje to, iż realizowane przychody i wynik finansowy w dużym stopniu zależą od inwestycji wprowadzonych do sprzedaży w okresach poprzednich. Okres objęty historycznymi informacjami finansowymi charakteryzował się relatywnie słabą koniunkturą na rynku mieszkaniowym. Grupa Kapitałowa, podobnie jak cały rynek mieszkaniowy, wyraźnie odczuwała skutki kryzysu z lat 2008-2010, który skutkowało między innymi ograniczeniem inwestycji deweloperskich. Wpłynęło to na ograniczenie liczby mieszkań w ofercie Grupy i spadku liczby zawieranych umów w tamtym okresie, co w konsekwencji przyczyniło się do spadku liczby mieszkań rozpoznanych w wyniku finansowym w latach 2011-2013. W efekcie, w roku 2012 w stosunku do roku 2011, Grupa zanotowała 15,7% spadek przychodów w segmencie deweloperskim. W kolejnym, 2013 roku, pomimo wzrostu liczby przekazanych mieszkań, zanotowano dalszy nieznaczny spadek przychodów ze sprzedaży w tym segmencie (0,6%) w stosunku do roku 2012. Był to z jednej strony efekt utrzymującej się presji cenowej wynikającej ze słabego popytu na rynku mieszkaniowym, z drugiej zaś wyprzedawania najtrudniej zbywalnych ostatnich lokali gotowych w inwestycjach zrealizowanych w poprzednich latach. W efekcie w okresie 2011-2013 przychody Grupy Kapitałowej w segmencie deweloperskim zanotowały spadek o 16,2%, osiągając poziom 260,6 mln zł w roku 2013. Na przychody w latach 2011-2013 złożyły się przede wszystkim mieszkania z projektów deweloperskich: Lewandów Park II, Górczewska Park, Bursztynowe Osiedle, Zielona Dolina I, Villa Campina oraz Świątowida.

W I kwartale 2014 roku nastąpił dalszy spadek przychodów w segmencie deweloperskim. W stosunku do I kw. 2013 roku przychody obniżyły się o 32%. Było to wynikiem mniejszej liczby gotowych mieszkań przekazanych klientom w tym okresie w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Mieszkania uwzględnione w wyniku w okresie 2011-2013 oraz w I kwartale 2014/2013 przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 25. Mieszkania rozpoznane w wyniku w latach 2011-2013**

Mieszkania rozpoznane w wyniku (liczba mieszkań)	I kw. 2014	I kw. 2013	2013	2012	2011
Lewandów Park II	14	18	75	87	443
Górczewska Park	1	22	54	84	197
Bursztynowe Osiedle		9		29	115
Lewandów Park I	2	11	34	53	106
Villa Campina - bloki	34	10	143	88	
Lewandów bud. 3-6	8	40	68	126	
Łódź Tymienieckiego (Centrum II)	13	26	73	129	
Światowida		45	141	42	
Zielona Dolina I	43	61	255	32	
Oaza Piątkowo	51		24		
Pozostałe	3	2	19	39	107
<b>Razem</b>	<b>169</b>	<b>244</b>	<b>886</b>	<b>709</b>	<b>968</b>

W przypadku pozostałych segmentów działalności sytuacja była zróżnicowana. Przychody realizowane z działalności hotelarskiej wykazywały systematyczny wzrost, który w okresie 2011-2013 wyniósł ponad 50%, w tym w roku 2012 12,4% oraz w roku 2013 34,0%. Było to wynikiem przede wszystkim uruchomienia w drugiej połowie 2012 roku dużego obiektu hotelowego „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju. Natomiast przychody 4 hoteli turystycznych skupionych w ramach sieci „Hotel 500” w tym okresie pozostawały stabilne na poziomie z lat poprzednich. Pierwszy kwartał 2014 roku charakteryzował się dalszym dynamicznym wzrostem przychodów tego segmentu, na co wpływ miało przede wszystkim zwiększenie obrotów przez hotel „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju, który w tym okresie osiągnął wskaźnik średniego obłożenia na poziomie około 30%. Przy stabilizacji przychodów z pozostałych obiektów hotelowych, skala wzrostu przychodów dla całego segmentu hotelowego wyniosła 44,4% w stosunku do poziomu osiągniętego w I kw. 2013 roku.

Przychody zrealizowane w segmencie budownictwa w okresie 2011-2013 wykazywały bardzo istotne wahania. W 2012 roku w stosunku do roku poprzedniego nastąpił znaczny ich wzrost (73,0%) podczas gdy w kolejnym roku tj. 2013 drastyczny spadek (52,8%). Natomiast w całym okresie 2011-2013 przychody tego segmentu zanotowały spadek o 18,4%. Znaczące wahania przychodów w tym segmencie wynikają w dużej mierze ze specyfiki funkcjonowania tego rodzaju działalności w Grupie Kapitałowej. Przychody kwalifikowane do tego segmentu obejmują przede wszystkim przychody z tytułu świadczonych usług generalnego wykonawstwa, sprzedaży wybranych materiałów budowlanych oraz wynajmu sprzętu budowlanego. Skala realizowanej sprzedaży dla podmiotów zewnętrznych zależy w dużym stopniu od wolnych mocy przerobowych naszej spółki zależnej J.W. Construction Sp. z o.o., która w głównym stopniu wykonuje usługi na rzecz podmiotów Grupy Kapitałowej. Spadek skali działalności w roku 2012 w segmencie deweloperskim został wykorzystany do zagospodarowania wolnych mocy spółki zależnej w projektach zewnętrznych. W efekcie znaczący wzrost przychodów w roku 2012 to skutek realizacji generalnego wykonawstwa inwestycji „Oxygen” w Warszawie realizowanej dla podmiotu spoza Grupy Kapitałowej. Zakończenie tego projektu w roku 2013 oraz sprzedaż spółki zależnej Deweloper Sp. z o.o. spowodowały znaczący spadek przychodów w tym segmencie. W I kwartale 2014 roku Grupa Kapitałowa zanotowała spadek przychodów w segmencie budownictwa o 15% w stosunku do I kwartału 2013 roku, na co złożyło się zakończenie realizacji inwestycji „Oxygen” w Warszawie. Głównym źródłem przychodów w tym segmencie była sprzedaż materiałów budowlanych oraz przychód wynikający z końcowego rozliczenia inwestycji „Oxygen”.

Przychody realizowane w pozostałych segmentach w okresie 2011-2013 charakteryzowały się dużą stabilnością, a ich wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej był mało istotny. Struktura skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej w podziale na segmenty działalności oraz rynki geograficzne została zaprezentowana w pkt. 6.1.1. oraz 6.2.1.

W okresie 2011-2013 skonsolidowane przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej spadły o 13,5% osiągając poziom 327,5 mln zł w 2013 roku. W roku 2012 był to spadek o 6,1% a kolejnym roku tj. 2013 o 7,9%. Spadek przychodów był wynikiem przede wszystkim mniejszej aktywności Grupy w segmencie deweloperskim oraz obniżeniem sprzedaży w segmencie budowlanym. Szczegółowy opis zmian w sprzedaży w ramach poszczególnych segmentów został zaprezentowany powyżej.

Redukcji przychodów w okresie lat 2013 – 2011 towarzyszył również spadek zysku brutto ze sprzedaży oraz zysku operacyjnego. W roku 2012 zysk brutto ze sprzedaży obniżył się o 20,7%, głównie na skutek pogorszenia rentowności uzyskiwanej na sprzedaży mieszkań związanej ze spadkiem cen rynkowych mieszkań. Zysk operacyjny w tym okresie obniżył się tylko o 6,7%, na co wpływ miała dokonana aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych (+23,6 mln zł). W roku 2013 Grupa zanotowała dalszy spadek zysku brutto ze sprzedaży (o 14,1%), który podobnie jak w roku poprzednim związany był z pogorszeniem rentowności w segmencie deweloperskim jak również oddaniem do

użytkowania w II połowie 2012 roku hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju, co dodatkowo obciążało wyniki roku 2013 kosztami funkcjonowania tego obiektu, który do końca 2013 roku był na etapie rozruchu i funkcjonował poniżej progu rentowności. Pomimo dokonanej w roku 2013 aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych (+14,5 mln zł) Grupa Kapitałowa zanotowała spadek zysku operacyjnego o 18,6%.

W omawianym okresie przejściowemu pogorszeniu uległo saldo działalności finansowej, które z poziomu -24,4 mln zł w roku 2011 zwiększyło się do -47,3 mln zł w roku 2012 aby zmniejszyć się do poziomu -35,6 mln zł w roku 2013. Pogorszenie salda na działalności finansowej w 2012 roku to skutek angażowania znacznych środków o charakterze dłużnym nie tylko do finansowania realizowanych na bieżąco projektów deweloperskich, ale także do zrealizowanej w tym okresie inwestycji w budowę hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju. Po zakończeniu tej inwestycji odsetki od kredytu inwestycyjnego przestały być aktywowane i są ujmowane w rachunku zysków i strat. Do pogłębienia się ujemnego salda na działalności finansowej przyczynił się także wzrost rynkowych stóp procentowych trwający do połowy 2012 roku. Na zmniejszenie wysokości ujemnego salda z działalności finansowej w roku 2013 miało wpływ odwrócenie trendu w zakresie rynkowych stóp procentowych, których poziom uległ istotnemu obniżeniu w stosunku do roku 2012. W efekcie po znaczącym spadku zysku netto w roku 2012 w stosunku do roku 2011 (69,4%), w kolejnym roku tj. 2013 Grupa uzyskała blisko 20% przyrost zysku netto. Natomiast w perspektywie lat 2013-2011 zysk netto Grupy Kapitałowej obniżył się o 63,4% z poziomu 31,3 mln zł do poziomu 11,4 mln zł.

W I kwartale 2014 roku skonsolidowane przychody Grupy Kapitałowej były niższe o 23,9% w stosunku do tych osiągniętych w I kwartale 2013 roku, głównie za sprawą obniżenia przychodów zrealizowanych w segmencie deweloperskim, co było spowodowane niższą liczbą lokali przekazanych klientom w tym okresie. Wpłynęło to na spadek zysku brutto na sprzedaży, który obniżył się z poziomu 18,0 mln zł w I kw. 2013 roku do 15,5 mln zł w I kw. 2014 roku. Korzystny wpływ dokonanej przez Grupę w I kw. 2014 roku aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych (+7,2 mln zł) pozwolił ograniczyć skalę pogorszenia wyników na poziomie operacyjnym, które w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego były gorsze o 10,8%. Korzystna sytuacja na rynku pieniężnym w zakresie utrzymywania się rynkowych stóp procentowych na niskim poziomie umożliwiła Grupie obniżenie kosztów finansowych i poprawę salda z działalności finansowej, które wyniosło -6,9 mln zł w porównaniu do -9,3 mln zł w I kw. 2013 roku. W efekcie Grupa Kapitałowa uzyskała w I kw. 2014 roku w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego wzrost zysku netto o 20,1%.

W omawianym okresie Grupa Kapitałowa podjęła szereg działań operacyjnych, które z jednej strony pozwoliły na utrzymanie dodatniego wyniku finansowego na każdym poziomie działalności, z drugiej zaś umożliwiły kontynuowanie budowy zasobów gruntów i ich przygotowania pod przyszłe projekty inwestycyjne. W działaniach Grupy Kapitałowej w tym okresie można wyróżnić:

- redukcję kosztów operacyjnych, w szczególności kosztów ogólnych,
- ograniczenie inwestycji komercyjnych, które charakteryzują się dużą kapitałochłonnością i długim okresem zwrotu,
- ponoszenie nakładów na aktywa trwałe, w tym nieruchomości inwestycyjne.

Wdrożenie systematycznej kontroli kosztów we wszystkich podmiotach Grupy Kapitałowej umożliwiło obniżenie kosztów ogólnego zarządu w okresie 2011-2013 o blisko 41%, a kosztów sprzedaży o ponad 25%. Natomiast czasowe wstrzymanie realizacji inwestycji komercyjnej „Hanza Tower” w I kwartale 2013 roku pozwoliło wykorzystać część środków do obniżenia poziomu zadłużenia na koniec 2013 roku w stosunku do roku 2012. Działania optymalizacyjne w zakresie kosztów działalności były kontynuowane także w I kw. 2014 roku, w którym to w stosunku do I kw. 2013 roku udało się obniżyć koszty sprzedaży o 10,6% oraz koszty ogólnego zarządu o 18,2%.

W okresie objętym historycznymi i śródrocznymi informacjami finansowymi całkowity dochód Grupy Kapitałowej nie był istotnie różny od prezentowanego skonsolidowanego zysku netto. Różnice pomiędzy całkowitym dochodem a skonsolidowanym zyskiem netto wynikały przede wszystkim z różnic kursowych z przeliczenia operacji zagranicznych oraz, w przypadku roku 2013, wynikały z włączenia do konsolidacji spółki Business Financial Construction Sp. z o.o. i uwzględnieniem w całkowitym dochodzie nierozliczonej straty z lat ubiegłych w tej spółce w wysokości 2,1 mln zł.

Poniżej przedstawiono wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej.

**Tabela 26. Podstawowe dane finansowe (tys. zł) i wybrane wskaźniki rentowności sprzedaży i kapitału (%)**

Wyszczególnienie	I kw. 2014	I kw. 2013	2013	2012	2011
Przychody ze sprzedaży netto	65 324	85 866	327 533	355 559	378 632
Zysk brutto ze sprzedaży	15 483	18 020	69 010	80 374	101 363
Koszty sprzedaży	4 055	4 538	20 171	20 831	26 929
Koszty ogólnego zarządu	4 302	5 260	20 667	31 544	34 831
EBITDA	15 888	19 173	60 640	72 217	76 154
Saldo pozostałej działalności operacyjnej	-1 184	3 534	5 839	8 017	1 823
Zysk operacyjny	13 140	14 735	48 468	59 572	63 866
Saldo przychodów i kosztów finansowych	-6 888	-9 333	-35 632	-47 255	-24 390
Zysk brutto	6 252	5 402	12 836	12 316	39 475
Zysk netto	5 187	4 318	11 444	9 553	31 256
Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego	5 187	4 318	11 444	9 553	31 256



Wyszczególnienie	I kw. 2014	I kw. 2013	2013	2012	2011
Inne całkowite dochody	501	-198	-1 326	256	-353
Całkowity dochód	5 688	4 120	10 118	9 809	30 903
Rentowność brutto sprzedaży	23,7%	21,0%	21,1%	22,6%	26,8%
Rentowność EBITDA	24,3%	22,3%	18,5%	20,3%	20,1%
Rentowność działalności operacyjnej	20,1%	17,2%	14,8%	16,8%	16,9%
Rentowność netto	7,9%	5,0%	3,5%	2,7%	8,3%
Aktywa ogółem	1 396 560	1 519 517	1 407 507	1 556 107	1 380 806
Kapitały własne	519 032	507 376	513 374	503 256	493 447
Rentowność aktywów ogółem	0,4%	0,3%	0,8%	0,6%	2,3%
Rentowność kapitału własnego	1,0%	0,9%	2,2%	1,9%	6,3%

Zasady wyliczenia wskaźników:

- *wskaźniki rentowności – stosunek odpowiednich wielkości zysku ze sprzedaży, zysku operacyjnego, zysku operacyjnego powiększonego o amortyzację oraz zysku netto za dany okres do przychodów ze sprzedaży netto produktów, usług, towarów i materiałów,*
- *wskaźnik rentowności aktywów (ROA) – zysku netto w danym okresie / stan aktywów na koniec danego okresu,*
- *wskaźnik rentowności kapitału własnego (ROE) – zysku netto w danym okresie / stan kapitałów własnych na koniec danego okresu.*

Podjęte działania dostosowawcze umożliwiły Grupie Kapitałowej na zachowanie dodatniej rentowności sprzedaży oraz rentowności kapitału. W analizowanym okresie 2011-2013 wskaźnik rentowności sprzedaży brutto obniżył się z poziomu 26,8% w roku 2011 do poziomu 21,1% w roku 2013. Podobną tendencję zanotowała rentowność sprzedaży, która obniżyła się z poziomu 16,9% w roku 2011 do poziomu 14,8% w roku 2013. Nieco większą obniżkę zanotował wskaźnik rentowności netto, który obniżył się z poziomu 8,3% w roku 2011 do 2,7% w roku 2012. W roku 2013 dzięki nieznacznemu przyrostowi zysku netto, wskaźnik ten poprawił się w stosunku do roku 2012 i wyniósł 3,5%. Natomiast w I kw. 2014 roku Grupie Kapitałowej udało się poprawić rentowność działalności na każdym poziomie rachunku zysków i strat, głównie dzięki dokonaniu przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych, które zostały odniesione na wynik, a także w wyniku utrzymania dyscypliny w zakresie kosztów operacyjnych. W efekcie w I kwartale 2014 roku Grupa uzyskała 20,1% rentowność sprzedaży na poziomie operacyjnym oraz 7,9% rentowność na poziomie zysku netto.

Kształtowanie się stóp zwrotu z aktywów i kapitałów własnych było pochodną poziomu generowanego zysku netto oraz wartości posiadanych aktywów ogółem i wartości kapitałów własnych. Utrzymanie zasobów w postaci gruntów oraz ograniczenie prowadzonych inwestycji przyczyniły się do stabilizacji poziomu aktywów. Podobnie poziom kapitałów własnych, zasilanych relatywnie niewielkim zyskiem osiągniętym w roku 2012 i 2013, pozostawał stabilny. W efekcie rentowność aktywów i kapitałów podążała za zmianami zysku netto, którego spadek w roku 2012 spowodował również istotne obniżenie rentowności aktywów i kapitałów własnych, odpowiednio z 2,3% w roku 2011 do 0,6% w roku 2012 (rentowność aktywów) oraz z 6,3% w roku 2011 do 1,9% w roku 2012 (rentowność kapitału własnego). Wzrost zysku netto w roku 2013 pozwolił na poprawę wskaźników rentowności do poziomu 0,8% w przypadku aktywów oraz 2,2% w odniesieniu do kapitałów własnych. Poprawa zysku netto w I kw. 2014 roku w stosunku do I kw. 2013 roku pozwoliła zrealizować Grupie także wyższy poziom rentowności aktywów i kapitałów własnych do tych osiągniętych po I kw. 2013 roku.

### **Wartość i struktura aktywów**

W aktywach trwałych Grupa Kapitałowa ujmuje przede wszystkim nieruchomości, które w zależności od ich przeznaczenia lub bieżącego wykorzystania prezentowane są jako rzeczowe aktywa trwałe bądź jako nieruchomości inwestycyjne. Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmowane są wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Natomiast nieruchomości inwestycyjne ujmowane są początkowo wg ceny nabycia, a następnie Spółka stosuje model wyceny wg wartości godziwej. Zysk lub strata wynikająca ze zmiany wartości godziwej wpływa na wynik w okresie, w którym wystąpiła. Grunty zakwalifikowane do nieruchomości inwestycyjnych i przeznaczone do realizacji projektów deweloperskich nie podlegają przeszacowaniu na podstawie wyceny a ponoszone nakłady na realizację projektu deweloperskiego powiększają wartość bilansową nieruchomości. Z chwilą rozpoczęcia budowy grunty te przekwalifikowywane są do aktywów obrotowych i ujmowane w pozycji „kontrakty budowlane”.

W ramach aktywów obrotowych wykazywane są: (i) środki zaangażowane w działalność operacyjną dotyczące segmentu deweloperskiego, które w postaci ponoszonych nakładów na projekty będące w trakcie realizacji powiększają wartość aktywów obrotowych w pozycji „kontrakty budowlane” oraz (ii) pozostałe środki obrotowe, które wykorzystywane są do prowadzenia działalności operacyjnej w pozostałych obszarach działalności Grupy Kapitałowej. W tabeli poniżej przedstawiono wartość oraz strukturę aktywów Grupy Kapitałowej w latach 2011-2013 oraz w I kwartale 2014 roku.

**Tabela 27. Podstawowe dane finansowe dotyczące aktywów (tys. zł) i wskaźniki struktury (%)**

AKTYWA	31.03.2014		2013		2012		2011	
	tys. zł	struktura	tys. zł	struktura	tys. zł	struktura	tys. zł	struktura
<b>I. Aktywa trwałe</b>	<b>887 287</b>	<b>63,5%</b>	<b>885 362</b>	<b>62,9%</b>	<b>909 477</b>	<b>58,4%</b>	<b>687 359</b>	<b>49,8%</b>
1. Wartości niematerialne	14 621	1,0%	14 885	1,1%	15 912	1,0%	17 063	1,2%
2. Rzeczowe aktywa trwałe	408 591	29,3%	412 420	29,3%	446 768	28,7%	428 754	31,1%
3. Nieruchomości inwestycyjne	435 214	31,2%	427 787	30,4%	376 748	24,2%	166 894	12,1%
4. Inne aktywa finansowe	708	0,1%	718	0,1%	25 734	1,7%	41 366	3,0%
5. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 027	1,9%	28 088	2,0%	26 095	1,7%	17 508	1,3%
6. Należności handlowe oraz pozostałe należności	1 126	0,1%	1 463	0,1%	18 220	1,2%	15 774	1,1%
<b>II. Aktywa obrotowe</b>	<b>509 273</b>	<b>36,5%</b>	<b>522 145</b>	<b>37,1%</b>	<b>646 631</b>	<b>41,6%</b>	<b>693 447</b>	<b>50,2%</b>
1. Zapasy	33 003	2,4%	32 041	2,3%	31 546	2,0%	38 374	2,8%
2. Kontrakty budowlane	342 472	24,5%	363 364	25,8%	512 720	32,9%	522 970	37,9%
3. Należności handlowe i pozostałe	68 821	4,9%	63 410	4,5%	57 526	3,7%	64 824	4,7%
- należności z tytułu dostaw i usług	37 255	2,7%	31 616	2,2%	37 139	2,4%	49 998	3,6%
- należności publiczno-prawne	8 816	0,6%	10 042	0,7%	16 389	1,1%	13 535	1,0%
- pozostałe należności	22 749	1,6%	21 752	1,5%	3 998	0,3%	1 290	0,1%
4. Inne aktywa finansowe	36 397	2,6%	35 981	2,6%	14 680	0,9%	548	0,0%
5. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13 357	1,0%	15 819	1,1%	16 729	1,1%	42 996	3,1%
6. Rozliczenia międzyokresowe	15 224	1,1%	11 530	0,8%	13 429	0,9%	23 735	1,7%
<b>Suma aktywów</b>	<b>1 396 560</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 407 507</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 556 107</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 380 806</b>	<b>100,0%</b>

**Aktywa obrotowe**

Główny składnik aktywów obrotowych Grupy stanowią kontrakty budowlane, w których ujmowane są wszystkie nakłady związane z realizacją inwestycji deweloperskich od momentu rozpoczęcia budowy. W okresie lat 2011-2013, który charakteryzował się słabą koniunkturą na rynku mieszkaniowym, Grupa Kapitałowa ograniczyła realizację nowych projektów deweloperskich. W tym okresie wprowadzono do sprzedaży 10 projektów obejmujących 2140 lokali o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 104 tys. m<sup>2</sup>. Natomiast na koniec 2013 roku w trakcie realizacji (budowy) było 5 projektów deweloperskich: Oaza Piątkowo w Poznaniu, Bliska Wola w Warszawie (Etap A), Rezydencja Redłowo w Gdyni, Nowe Tysiąclecie w Katowicach (Etap A) oraz Villa Campina – domy jednorodzinne w Ożarowie Mazowieckim, obejmujących łącznie 537 lokali o powierzchni 27.114 tys. m<sup>2</sup>. Szczegółowe informacje o projektach wprowadzonych do sprzedaży w podziale na projekty zakończone i będące w trakcie realizacji zostały zaprezentowane w pkt. 6.1.2. Ograniczenie skali realizowanych projektów deweloperskich znalazło swoje odzwierciedlenie w obniżeniu się wartości całych aktywów obrotowych. Wartość aktywów obrotowych spadła w tym okresie o blisko 25%, w tym o 6,8% w roku 2012 i o 19,3% w roku 2013 a kontraktów budowlanych o ponad 30%, w tym spadek w roku 2012 wyniósł 2% oraz w roku 2011 spadek wyniósł 29,1%.

W efekcie wartość kontraktów budowlanych obniżyła się z poziomu 523,0 mln zł na koniec 2011 roku do 363,4 mln zł na koniec 2013. Na tak znaczący spadek wartości kontraktów budowlanych miały również wpływ dokonane reklasyfikacje części projektów, w odniesieniu do których zmieniona została koncepcja inwestycyjna (np. grunt w Łebie). Rozpocznianiu nowych inwestycji deweloperskich w 2013 roku nie sprzyjał również klimat inwestycyjny związany z nowymi regulacjami prawnymi, które zaczęły obowiązywać od 1 stycznia 2013 roku (wymóg wykorzystania rachunków powierniczych) oraz brak nowego programu wsparcia dla nabywców mieszkań po zakończeniu programu „Rodzina na swoim”. W I kw. 2014 roku Grupa Kapitałowa nie rozpoczęła nowych projektów deweloperskich. Kontynuowała natomiast prace przygotowawcze do uruchomienia projektów w kolejnych kwartałach 2014 roku. W efekcie na 31.03.2014 wartość aktywów obrotowych oraz ich struktura nie uległa istotnym zmianom w stosunku do końca 2013 roku.

W ramach krótkoterminowych innych aktywów finansowych wykazane zostały w I kwartale 2014 roku oraz w latach 2011 - 2013 udzielone przez Grupę Kapitałową pożyczki innym podmiotom, z których największą pozycję stanowiła pożyczka dla spółki J.W. Construction Bułgaria EOOD. Krótkoterminowa część tej pożyczki wg wyceny bilansowej wynosiła 35,1 mln zł na dzień 31.03.2014, 34,7 mln zł na 31.12.2013 oraz 0,3 mln zł na 31.12.2012. Umowa tej pożyczki została opisana w pkt. 6.4.3 Rozdział III Prospektu.

**Rzeczowe aktywa trwałe**

W zakresie aktywów trwałych kluczowe znaczenie dla prowadzonej działalności oraz perspektyw rozwoju mają rzeczowe aktywa trwałe oraz nieruchomości inwestycyjne. W ramach rzeczowych aktywów trwałych Grupa Kapitałowa wykazuje składniki majątku wykorzystywane w obrębie prowadzonej działalności do świadczenia usług i prowadzenia procesu produkcyjnego. Istotne składniki rzeczowych aktywów trwałych oraz ich wycena bilansowa zostały przedstawione w poniższej tabeli.

**Tabela 28. Podstawowe dane finansowe dotyczące rzeczowych aktywów trwałych (tys. zł)**

Rzeczowe aktywa trwałe	31.03.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Środki trwałe, w tym:	<b>391 170</b>	<b>394 824</b>	<b>429 947</b>	<b>274 546</b>
- grunty	38 689	38 713	39 408	42 799
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	322 539	325 219	353 718	218 123
- urządzenia techniczne i maszyny	18 412	18 904	21 851	8 523
- środki transportu	919	998	2 358	3 523
- inne środki trwałe	10 611	10 990	12 611	1 579
Środki trwałe w budowie	17 421	17 596	16 821	154 208
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>408 591</b>	<b>412 420</b>	<b>446 768</b>	<b>428 754</b>

W ramach najważniejszych grup środków trwałych wykazane są na 31.03.2014:

- grunty o łącznej wartości 38,7 mln zł, na których znajdują się między innymi: (i) obiekty hotelowe: „Czarny Potok Resort & SPA”, Stryków, Cieszyn, Tarnowo Podgórne, , (ii) obiekty TBS Marki, (iii) biurowiec w Ząbkach będący siedzibą Spółki , (iv) zakłady produkcyjne prefabrykatów i galanterii betonowej w Tłuszczu i Turówce oraz (v) grunty spółki zależnej Porta Transport Sp. z .o.o. w likwidacji i grunty spółki zależnej Yakor House w Rosji,
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej o łącznej wartości 322,5 mln zł obejmujące między innymi: (i) wartość obiektów hotelowych, w tym hotel „Czarny Potok Resort & SPA” , (ii) obiekty spółki zależnej TBS Marki, (iii) biurowiec w Ząbkach będący siedzibą Spółki), na pozostałe środki trwałe składają się urządzenia techniczne i maszyny związane z wyposażeniem technicznym hoteli, oraz dźwigi i inne maszyny budowlane, urządzenia techniczne do produkcji prefabrykatów dla budownictwa, środki transportu oraz inne środki trwałe (29,9 mln zł).

W ramach środków trwałych w budowie ewidencjonowana była budowa kompleksu hotelowo-konferencyjno-rekreacyjnego „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju oraz budowa hotelu pracowniczego w Radziminie.

Opis znaczących rzeczowych aktywów trwałych został zawarty w pkt 8.1 Rozdział III Prospektu.

Wartość bilansowa rzeczowych aktywów trwałych w okresie 2011-2013 oraz w I kw. 2014 roku nie uległa istotnym zmianom. W tym okresie nastąpiły zmiany jedynie w strukturze rzeczowych aktywów trwałych, które wynikały z realizacji inwestycji hotelowej „Czarny Potok Resort & SPA”. W związku z zakończeniem kolejnych etapów budowy obiektu w Krynicy Zdrój, wartość majątku z pozycji „środki trwałe w budowie” była sukcesywnie przenoszona na poszczególne grupy środków trwałych.

#### **Portfel nieruchomości inwestycyjnych**

Druga kluczowa grupa aktywów trwałych Grupy Kapitałowej to nieruchomości inwestycyjne, które obejmują przede wszystkim grunty, w odniesieniu do których Grupa oczekuje uzyskania długookresowego wzrostu wartości. W ramach nieruchomości inwestycyjnych wykazywane są również wszystkie grunty przeznaczone dla projektów deweloperskich do czasu rozpoczęcia prac budowlanych w ramach danego projektu.

Biorąc pod uwagę słabą koniunkturę na rynku mieszkaniowym działania Grupy Kapitałowej w latach 2011-2013 skoncentrowały się na rozbudowie banku ziemi, który stanowiłby podstawę do stabilnego i długookresowego wzrostu w momencie poprawy koniunktury. W tym celu Grupa dokonała w latach 2011-2012 między innymi zakupu gruntów przy ul. Kasprzaka w Warszawie oraz przy ul. Tymienieckiego w Łodzi. Ponadto przeprowadzono prace przygotowawcze i projektowe potrzebne do uruchomienia nowych inwestycji deweloperskich w Warszawie (Gdyni i Katowicach. W tym okresie Grupa Kapitałowa dokonała również inwestycji, które miały na celu rozbudowę pozamieszkaniowych segmentów działalności obejmujących segment komercyjny. Ze względu jednak na dużą kapitałochłonność tego typu projektów, skalę inwestycji w tym zakresie ograniczono do dokończenia budowy obiektu biurowego „Jeruzolimskie Point” w Warszawie oraz doprowadzeniu do stanu „zero” inwestycji w Szczecinie „Hanza Tower”, umożliwiającej nadbudowę na wspólnej płycie fundamentowej zarówno obiektu hotelowego jak i komercyjnego. Szczegółowe informacje na temat dokonanych nakładów inwestycyjnych w latach 2011-2013 oraz w I kw. 2014 roku w rzeczowe aktywa trwałe i nieruchomości inwestycyjne zostały przedstawione w pkt. 5.2. Rozdział III Prospektu. W efekcie poczynionych nakładów w okresie 2011-2013 oraz w I kw. 2014 roku nastąpił istotny wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych z poziomu 166,9 mln zł w 2011 roku do 435,2 mln zł na koniec marca 2014 roku tj. o prawie 161%.

Najważniejsze nieruchomości inwestycyjne oraz ich wycena bilansowa zostały przedstawione w poniższej tabeli. Opis istotnych nieruchomości inwestycyjnych został zaprezentowany w pkt. 8.2. Rozdział III Prospektu. Raporty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych dotyczące nieruchomości, których wartość przekracza 10 mln zł, zostały zamieszczone w Załączniku nr 4 Prospektu.

**Tabela 29. Podstawowe dane dotyczące portfela nieruchomości inwestycyjnych (tys. zł)**

Nazwa inwestycji	31.03.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	Przeznaczenie
Gdynia - ul. Sochaczewska	3 257	3 253	3 238	3 111	Projekt deweloperski
Włochy - Al. Jeruzolimskie*	37 047	37 047	36 720	36 697	Projekt komercyjny
Szczecin - Al. Wyzwolenia	80 679	80 679	77 228	39 874	Projekt komercyjny

Nazwa inwestycji	31.03.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	Przeznaczenie
Katowice III	11 816	11 925	16 866	14 892	Projekt deweloperski
Gdynia III	44 444	44 081	41 204	40 107	Projekt deweloperski i komercyjny
Lewandów IV	1 296	1 294	1 274	1 179	Projekt deweloperski
Łódź - ul. Tymienieckiego	0	3 593	3 501	3 478	Projekt deweloperski
Kępa Tarchomińska - ul. Aluzyjna	2 574	2 574	2 573	2 573	Projekt deweloperski
Warszawa - ul. Berensona	1 981	1 981	1 981	1 980	Projekt deweloperski
Konstancin - ul. Bielawska	4 307	4 307	4 212	3 982	Projekt deweloperski
Warszawa - ul. Pileckiego	10 180	10 151	10 201	0	Projekt komercyjny
Warszawa - ul. Kasprzaka	185 041	174 333	169 570	2 481	Projekt deweloperski i komercyjny
Łeba	17 441	17 430	0	0	Projekt deweloperski
Port Szczecin	19 470	19 470	0	0	Projekt komercyjny
Pozostałe	15 683	15 669	8 180	16 540	Różne, w tym przeznaczone do sprzedaży
<b>Razem nieruchomości inwestycyjne</b>	<b>435 214</b>	<b>427 787</b>	<b>376 748</b>	<b>166 894</b>	

\*projekt zakończony w 2012 roku

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy Kapitałowej w okresie 2011-2013 i w I kw. 2014 roku wzrosła prawie trzykrotnie. W szczególności znaczący wzrost w roku 2012 był przede wszystkim wynikiem zakupu działek w Warszawie przy ulicy Kasprzaka przewidzianych zarówno pod projekty mieszkaniowe jak i komercyjne. W roku 2013 wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych wynikał w dużym stopniu z reklasyfikacji części projektów deweloperskich i przesunięciu ich z pozycji „kontrakty budowlane” do pozycji „nieruchomości inwestycyjne”. Wartość reklasyfikacji wyniosła 31,1 mln zł. Związane to było ze zmianą koncepcji wykorzystania posiadanych nieruchomości i dotyczyło nieruchomości opisanych w tabeli powyżej jako: „Łeba” i „Port Szczecin” oraz nieruchomości ujętych w pozycji „pozostałe”, „Marki” oraz „Dąbrówka Wiślana”. Ponadto wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych wynikał także z dokonywanych aktualizacji ich wartości, które były odniesione w wynik finansowy w poszczególnych latach. W I kw. 2014 roku Grupa Kapitałowa nie dokonywała istotnych inwestycji w rozbudowę swojego portfela nieruchomości inwestycyjnych. Wzrost wartości wynikał przede wszystkim z dokonanego przeszacowania wartości części nieruchomości oraz z poniesionych nakładów na nieruchomości przy ul. Kasprzaka w Warszawie w związku z przygotowaniem do realizacji projektu Bliska Wola etap B1.

W związku z przedstawionymi powyżej uwarunkowaniami rynkowymi, a także działaniami podjętymi przez Spółkę w latach 2011-2013 oraz I kw. 2014 roku nastąpiła zmiana struktury aktywów Grupy Kapitałowej. Wzrósł udział aktywów trwałych w aktywach ogółem z poziomu 49,8% w roku 2011 do poziomu 63,5% na koniec marca 2014 roku, przy jednoczesnym spadku udziału aktywów obrotowych (z 50,2% do 36,5%). Natomiast w niewielkim stopniu zmieniła się łączna wartość aktywów Grupy Kapitałowej, które zanotowały w tym okresie nieznaczny wzrost (1,1%).

Większość posiadanych nieruchomości inwestycyjnych Grupa Kapitałowa wykorzysta do realizacji projektów deweloperskich, które z chwilą rozpoczęcia budowy zostaną zakwalifikowane, jako „produkty w toku” w ramach pozycji „kontrakty budowlane”. Pozostałe nieruchomości będą użyte do ewentualnej realizacji projektów komercyjnych lub sprzedane. Plany wykorzystania portfela nieruchomości inwestycyjnych związane są z przyjętą strategią rozwoju Grupy Kapitałowej i zostały przedstawione w pkt. 6.1.4. Rozdział III Prospektu.

### **Pozostałe aktywa trwałe**

Na pozostałe aktywa trwałe w okresie objętym historycznymi i śródrocznymi informacjami finansowymi składały się: aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, należności handlowe i pozostałe należności oraz inne aktywa finansowe. Wśród innych aktywów finansowych w latach 2011 i 2012 główną pozycję stanowiła długoterminowa część pożyczki dla spółki J.W. Construction Bułgaria EOOD, której wycena bilansowa wyniosła 35,7 mln zł na 31.12.2011 oraz 33,8 mln zł na 31.12.2012. W kolejnych okresach pożyczka ta została zaprezentowana w pozycji „inne krótkoterminowe aktywa finansowe”. Umowa tej pożyczki została opisana w pkt. 6.4.3 Rozdział III Prospektu.

Analiza poziomu i struktury zadłużenia Grupy Kapitałowej została przedstawiona w pkt. 10.1.

## **9.2. Wynik operacyjny**

### **9.2.1. Czynniki mające istotny wpływ na wynik z działalności operacyjnej**

Na działalność operacyjną Grupy Kapitałowej wpływa szereg czynników o charakterze wewnętrznym, wynikających z uwarunkowań działalności Grupy i realizowanej strategii rozwoju oraz czynników zewnętrznych, wynikających z otoczenia rynkowego.

Do najważniejszych czynników zewnętrznych, które w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi wpłynęły na przychody i wynik na poziomie operacyjnym Grupy Kapitałowej, należą:

### III. Dokument rejestracyjny

- spowolnienie wzrostu gospodarczego w Polsce latach 2009-2012, które spowodowało wzrost bezrobocia i spadek zamożności społeczeństwa, co z kolei skutkowało obniżeniem wydatków na zakup mieszkania i koniecznością ograniczenia skali realizowanych inwestycji deweloperskich czy obniżką cen rynkowych za 1 m<sup>2</sup> lokalu,
- zaostrzenie przez KNF kryteriów udzielania kredytów przez banki, które spowodowało ograniczenie dostępności kredytów, w tym kredytów hipotecznych, co przełożyło się na pogorszenie możliwości finansowania zakupu mieszkań przez nabywców,
- zakończenie programu wsparcia „Rodzina na swoim” w roku 2012 oraz brak nowego programu wsparcia w roku 2013, które wpłynęły na spadek popytu w segmencie mieszkań popularnych,
- nowe regulacje prawne wprowadzone od 1 stycznia 2013 roku w zakresie finansowania projektów deweloperskich przez deweloperów z wykorzystaniem rachunków powierniczych (tzw. ustawa deweloperska), które przyczyniły się do zwiększenia kosztów finansowych,
- relatywnie stabilne ceny usług budowlanych na rynku, które w okresie 2011-2013 umożliwiały precyzyjną kalkulację kosztów wykonawstwa,
- poziom rynkowych stóp procentowych, który od połowy 2013 roku utrzymuje się na relatywnie niskim poziomie i wpływa na powolne odbudowywanie się rynku kredytów hipotecznych.

Wśród elementów o charakterze wewnętrznym, decydujący wpływ na wyniki operacyjne miały następujące czynniki:

- ograniczenie liczby inwestycji deweloperskich w latach kryzysu 2008-2010, które spowodowały spadek liczby mieszkań przekazywanych nabywcom w latach 2011-2013,
- rozpoczęcie w 2013 roku procesu wyprzedzaży, po atrakcyjnych dla nabywców cenach, najtrudniej zbywalnych ostatnich lokali gotowych w inwestycjach zrealizowanych w latach poprzednich. Wpłynęło to na spadek przychodów i marży ze sprzedaży w roku 2013,
- podjęta w końcu 2012 roku decyzja o ograniczeniu kapitałochłonnych inwestycji komercyjnych i skupieniu się na działalności deweloperskiej, w tym w szczególności czasowe wstrzymanie realizacji projektu komercyjnego w Szczecinie „Hanza Tower” w I kwartale 2013 roku,
- uruchomienie w II połowie 2012 roku kompleksu hotelowo-konferencyjno-rekreacyjnego „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju, który w roku 2013 był w fazie rozruchu i nie osiągnął dodatniej rentowności operacyjnej, wpływając negatywnie na wyniki Grupy Kapitałowej,
- przeprowadzona optymalizacja kosztowa i operacyjna, która umożliwiła redukcję kosztów ogólnego zarządu oraz kosztów sprzedaży, zarówno w roku 2012 jak i w roku 2013 w stosunku do lat poprzednich,
- rozbudowa banku ziemi z przeznaczeniem pod nowe inwestycje deweloperskie, w tym w szczególności zakup gruntu przy ul. Kasprzaka w Warszawie,
- przeprowadzona w kwietniu 2012 roku emisja obligacji o wartości 95 mln zł, która umożliwiła częściowe sfinansowanie zakupu gruntu przy ul. Kasprzaka w Warszawie,
- koncentracja na inwestycjach deweloperskich realizowanych w dużych aglomeracjach miejskich, Warszawie, Łodzi, Gdyni, które charakteryzują się relatywnie stabilnym popytem na mieszkania,
- przeprowadzona w styczniu 2013 roku emisja obligacji o wartości 105,7 mln zł, która umożliwiła częściową spłatę zadłużenia z tytułu obligacji serii A wyemitowanych przez Spółkę w czerwcu 2010 r. bez konieczności drastycznego ograniczenia realizowanych inwestycji deweloperskich.

#### **9.2.2. Przyczyny znaczących zmian w sprzedaży netto**

Zmiany w sprzedaży netto, które wystąpiły w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi były wynikiem czynników wymienionych w pkt. 9.2.1. W tym okresie nie wystąpiły znaczące zmiany w sprzedaży Grupy Kapitałowej.

#### **9.2.3. Elementy polityki rządowej, gospodarczej, fiskalnej, monetarnej i politycznej oraz czynniki, które miały istotny wpływ lub które mogłyby bezpośrednio lub pośrednio mieć istotny wpływ na działalność operacyjną**

Wśród czynników, które miały istotny wpływ na działalność operacyjną Grupy Kapitałowej, można wymienić przede wszystkim: spowolnienie wzrostu gospodarczego w Polsce latach 2009-2012, zaostrzenie przez KNF możliwości udzielania kredytów przez banki, zakończenie programu wsparcia „Rodzina na swoim” w roku 2012, nowe regulacje prawne wprowadzone od 1 stycznia 2013 roku w zakresie finansowania projektów deweloperskich przez deweloperów z wykorzystaniem rachunków powierniczych (tzw. ustawa deweloperska) oraz poziom rynkowych stóp procentowych. Wpływ tych elementów na działalność operacyjną w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi Grupy Kapitałowej został omówiony w pkt. 9.2.1.

Czynnikami, które mogą mieć istotny wpływ na przyszłe wyniki Grupy Kapitałowej są:

- sytuacja makroekonomiczna w Polsce, w tym w szczególności tempo wzrostu PKB,

### III. Dokument rejestracyjny

- poziom zamożności społeczeństwa, mierzony takimi wskaźnikami, jak stopa bezrobocia oraz średnie wynagrodzenie w gospodarce,
- polityka KNF w zakresie rynku kredytowego, w tym w szczególności w zakresie kredytów hipotecznych,
- wymogi związane z regulacjami prawnymi w zakresie finansowania projektów deweloperskich przez deweloperów z wykorzystaniem rachunków powierniczych (tzw. ustawa deweloperska),
- konkurencja ze strony innych deweloperów w dostępie do gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach,
- poziom rynkowych stóp procentowych wpływający na cenę kredytów bankowych,
- rządowe programy wsparcia budownictwa mieszkaniowego, w tym tempo wykorzystania środków z programu „Mieszkanie dla Młodych”,
- atrakcyjność i dostępność oferty mieszkaniowej, w szczególności atrakcyjne lokalizacje nowych projektów deweloperskich i ciekawe projekty architektoniczne obiektów,
- koniunktura na rynku mieszkaniowym, w tym kształtowanie się popytu i poziom cen za 1m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania,
- rentowność segmentu hotelarskiego, w tym w szczególności termin i poziom generowanej nadwyżki finansowej hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju,
- termin i warunki komercjalizacji obiektu biurowego „Jerozolimskie Point” w Warszawie,
- skuteczna realizacja przyjętej strategii rozwoju w zakresie zwiększenia liczby realizowanych projektów deweloperskich w latach 2014-2016,
- utrzymanie wykwalifikowanej kadry pracowniczej, w szczególności odpowiedzialnej za proces pozyskania gruntów, pozyskania finansowania oraz sprzedaży mieszkań,
- pozyskanie środków finansowych umożliwiających przyspieszenie prac nad nowymi projektami deweloperskimi, w tym uzyskanie odpowiedniej wysokości wpływów z emisji Akcji Serii C,
- sprzedaż aktywów niepracujących pozwalających na uwolnienie zamrożonych środków finansowych.

## 10. Zasoby kapitałowe

Przegląd zasobów kapitałowych Grupy został przeprowadzony na podstawie historycznych informacji finansowych za lata 2011-2013 oraz śródrocznych informacji finansowych za I kw. 2014 roku zawartych w:

- skonsolidowanych rocznych informacjach finansowych na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, sporządzonych według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które podlegały badaniu przez biegłego rewidenta,
- skonsolidowanych rocznych informacjach finansowych na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku, sporządzonych według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które podlegały badaniu przez biegłego rewidenta,
- skonsolidowanych rocznych informacjach finansowych na dzień 31 grudnia 2011 roku oraz za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku, sporządzonych według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które podlegały badaniu przez biegłego rewidenta,
- skonsolidowanych kwartalnych informacjach finansowych na dzień 31 marca 2014 roku oraz za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 marca 2014 roku, sporządzonych według Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które nie podlegały przeglądowi ani badaniu przez biegłego rewidenta.

### 10.1. Informacje dotyczące źródeł i kwot kapitału

W okresie objętym historycznymi oraz śródrocznymi informacjami finansowymi Grupa Kapitałowa utrzymywała strukturę finansowania umożliwiającą finansowanie wydatków inwestycyjnych związanych z kontynuowaniem budowy banku ziemi pod nowe inwestycje mieszkaniowe i komercyjne przy utrzymaniu relatywnie stabilnej skali prowadzonej działalności deweloperskiej. Podstawowe informacje na temat głównych składników pasywów przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 30. Podstawowe dane dotyczące struktury pasywów (tys. zł)**

PASYWA	31.03.2014		31.12.2013		31.12.2012		31.12.2011	
	tys. zł	udział	tys. zł	udział	tys. zł	udział	tys. zł	udział
<b>I. Kapitał własny</b>	<b>519 032</b>	<b>37,2%</b>	<b>513 374</b>	<b>36,5%</b>	<b>503 256</b>	<b>32,3%</b>	<b>493 447</b>	<b>35,7%</b>
1. Kapitał podstawowy	10 815	0,8%	10 815	0,8%	10 815	0,7%	10 815	0,8%

III. Dokument rejestracyjny

PASywa	31.03.2014		31.12.2013		31.12.2012		31.12.2011	
	tys. zł	udział	tys. zł	udział	tys. zł	udział	tys. zł	udział
2. Kapitał z aktualizacji wyceny	7 490	0,5%	7 490	0,5%	7 490	0,5%	7 490	0,5%
3. Pozostałe kapitały	497 432	35,6%	496 930	35,3%	507 785	32,6%	483 322	35,0%
4. Niepodzielony wynik finansowy	-1 892	-0,1%	-13 305	-0,9%	-32 387	-2,1%	-39 435	-2,9%
5. Zysk / Strata netto	5 187	0,4%	11 444	0,8%	9 553	0,6%	31 256	2,3%
<b>II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>877 529</b>	<b>62,8%</b>	<b>894 133</b>	<b>63,5%</b>	<b>1 052 851</b>	<b>67,7%</b>	<b>887 359</b>	<b>64,3%</b>
<b>1. Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>574 133</b>	<b>41,1%</b>	<b>589 186</b>	<b>41,9%</b>	<b>660 267</b>	<b>42,4%</b>	<b>457 348</b>	<b>33,1%</b>
1.1. Kredyty i pożyczki	185 516	13,3%	189 181	13,4%	240 457	15,5%	205 547	14,9%
1.2. Inne zobowiązania finansowe	287 983	20,6%	298 479	21,2%	331 037	21,3%	172 841	12,5%
1.3. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 659	1,6%	22 792	1,6%	20 242	1,3%	11 006	0,8%
1.4. Rezerwy na zobowiązania	55 309	4,0%	55 249	3,9%	56 005	3,6%	56 648	4,1%
1.5. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	22 666	1,6%	23 485	1,7%	12 526	0,8%	11 306	0,8%
<b>2. Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>303 396</b>	<b>21,7%</b>	<b>304 947</b>	<b>21,7%</b>	<b>392 584</b>	<b>25,2%</b>	<b>430 011</b>	<b>31,1%</b>
2.1. Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	80 466	5,8%	85 998	6,1%	109 622	7,0%	113 823	8,2%
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	43 925	3,1%	48 934	3,5%	86 632	5,6%	85 097	6,2%
- zobowiązania publiczno-prawne	7 479	0,5%	6 700	0,5%	11 691	0,8%	14 114	1,0%
- pozostałe zobowiązania niefinansowe	29 061	2,1%	30 364	2,2%	11 299	0,7%	14 612	1,1%
2.2. Kontrakty budowlane	31 300	2,2%	25 116	1,8%	83 811	5,4%	69 575	5,0%
2.3. Kredyty i pożyczki	130 542	9,3%	143 270	10,2%	148 406	9,5%	85 065	6,2%
2.4. Inne zobowiązania finansowe	45 236	3,2%	33 745	2,4%	34 741	2,2%	142 914	10,4%
2.5. Rezerwy na zobowiązania oraz pozostałe zobowiązania	15 852	1,1%	16 818	1,2%	16 004	1,0%	18 634	1,3%
<b>Suma pasywów</b>	<b>1 396 560</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 407 507</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 556 107</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 380 806</b>	<b>100,0%</b>

Zgodnie z długofalową strategią, Grupa Kapitałowa w okresie 2011-2013 oraz w I kwartale 2014 roku dążyła do oparcia finansowania aktywów w maksymalnie wysokim stopniu o zobowiązania długoterminowe. Dlatego też głównym źródłem finansowania aktywów w okresie 2011-2013 oraz w I kw. 2014 roku były tzw. kapitały stałe, czyli kapitały własne i zobowiązania długoterminowe. Ich łączny udział w finansowaniu aktywów systematycznie rósł począwszy od 68,8% na koniec 2011 do 78,3% na koniec 2013 roku. Natomiast na koniec I kwartału 2014 roku udział ten nieznacznie się obniżył do poziomu 68,3%.

W 2011 roku udział kapitału własnego w finansowaniu aktywów kształtował się na poziomie 35,7% i był zbliżony do udziału zobowiązań długoterminowych, który oscylował na poziomie 33,1%. Do głównych składników zobowiązań długoterminowych w tym okresie należały kredyty i pożyczki (205,5 mln zł). Główną pozycję stanowiły kredyty spółki zależnej TBS Marki Sp. z o.o. o wartości 100,8 mln zł. Do pozostałych kredytów długoterminowych należały kredyty, które były wykorzystywane do finansowania realizowanych projektów hotelowych i komercyjnych, w tym przede wszystkim kredyt inwestycyjny na sfinansowanie budowy hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju (53,3 mln zł) oraz kredyt na budowę obiektu biurowego w Warszawie „Jerolimskie Point” (7,9 mln zł). W ramach tej pozycji bilansowej ujęte były również kredyty długoterminowe zaciągnięte w związku z realizacją projektów deweloperskich, w tym między innymi: Łódź Centrum II (15,2 mln zł), Zielona Dolina I etapy 1 i 2 (23,0 mln zł) oraz Światowida (1,8 mln zł).

W pozycji inne długoterminowe zobowiązania finansowe wykazane były: zobowiązania z tytułu obligacji serii A (130 mln zł) wyemitowanych w roku 2010, których celem było finansowanie bieżącej działalności oraz zobowiązania z tytułu leasingu (42,8 mln zł). Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczyły w szczególności hotelu w Tarnowie Podgórnym i biurowca przy ul. Radzymińskiej, które od 2004 roku są leasingowane przez Grupę Kapitałową.

W ramach pozostałych zobowiązań długoterminowych wykazane zostały przede wszystkim zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych zatrzymanych wykonawcom z tytułu realizowanych prac budowlanych w projektach deweloperskich i kaucji związanych z zabezpieczeniem czynszu najmu w spółce TBS Marki Sp. z o.o. W 2011 roku udział zobowiązań krótkoterminowych w finansowaniu aktywów wyniósł 31,1%. W ramach tej kategorii zobowiązań istotną pozycję stanowiły zobowiązania finansowe o charakterze odsetkowym o łącznej wartości 228 mln zł. Obejmowały one kredyty obrotowe (85 mln zł), wykorzystywane przede wszystkim na bieżące finansowanie realizowanych projektów deweloperskich, krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu obligacji (3 mln zł) oraz zobowiązania z tytułu leasingu (5,7 mln zł). W ramach innych zobowiązań finansowych ujęte zostały zobowiązania wekslowe w wysokości 134,2 mln zł stosunku do podmiotów powiązanych związane z wykorzystywaniem przez Grupę Kapitałową finansowania od podmiotów powiązanych.

W ramach zobowiązań krótkoterminowych nieodsetkowych największą pozycję na koniec 2011 roku stanowiły zobowiązania handlowe, w tym z tytułu dostaw i usług (85,1 mln zł). Ponadto w ramach zobowiązań krótkoterminowych prezentowane były zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych (69,6 mln zł), które dotyczyły zaliczek wpłacanych przez nabywców mieszkań na poczet budowy lokalu mieszkalnego. Na inne zobowiązania niefinansowe (14,6 mln zł)

składały się przede wszystkim zobowiązania dotyczące rozrachunków ze wspólnotami mieszkaniowymi (2,6 mln zł), zobowiązania w związku z nabyciem gruntów (3,7 mln zł), zobowiązanie spółki zależnej Yakor House Sp. z o.o. z siedzibą w Rosji (2,9 mln zł) oraz zobowiązanie z tytułu nabycia udziałów od spółki BFC Sp. z o.o. (1,7 mln zł).

W 2012 roku udział kapitału własnego w finansowaniu aktywów obniżył się w stosunku do roku poprzedniego do poziomu 32,3% podczas gdy udział zobowiązań długoterminowych, w tym samym okresie wzrósł do poziomu 42,4%. Spadek udziału kapitału własnego w finansowaniu aktywów wynikał z relatywnie niskiego poziomu zysku netto wypracowanego w roku 2012 przy jednoczesnym wysokim poziomie wydatków inwestycyjnych (m.in. zakup gruntów przy ul. Kasprzaka w Warszawie), które zostały sfinansowane w części środkami o charakterze dłużnym.

Do głównych składników zobowiązań długoterminowych na koniec 2012 roku, podobnie jak w roku poprzednim, należały długoterminowe kredyty i pożyczki (240,5 mln zł), na które składały się: kredyt spółki zależnej TBS Marki o wartości 99,7 mln zł oraz kredyt inwestycyjny na sfinansowanie budowy hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju (54,0 mln zł), kredyt na budowę obiektu biurowego w Warszawie „Jerozolimskie Point” (7,6 mln zł) oraz kredyt na współfinansowanie zakupu gruntu przy ul. Kasprzaka w Warszawie (13,3 mln zł). Ponadto w tej pozycji wykazane były również długoterminowe kredyty współfinansujące realizację projektów deweloperskich, w tym między innymi Zielona Dolina etap I etapy 1 i 2 (36,0 mln zł) oraz kredyt na refinansowanie nakładów na projekt deweloperki Villa Campina - mieszkania w Ożarowie Mazowieckim (19,1 mln zł).

W roku 2012 nastąpił istotny wzrost innych długoterminowych zobowiązań finansowych (o 158,2 mln zł) w stosunku do roku poprzedniego, który wynikał przede wszystkim: (i) z emisji obligacji serii JWX0415 oraz serii JWC0415 o łącznej wartości nominalnej 95 mln zł w celu współfinansowania zakupu gruntu przy ul. Kasprzaka w Warszawie oraz (ii) wydłużeniu okresu zapadalności zadłużenia wekslowego do okresu powyżej 12 miesięcy, które to zadłużenie stało się zobowiązaniem długoterminowym. W efekcie na koniec 2012 roku na wartość innych długoterminowych zobowiązań finansowych składały się przede wszystkim: zobowiązania z tytułu obligacji (200,7 mln zł), zobowiązania z tytułu weksli (92,9 mln zł) oraz zobowiązania z tytułu leasingu hotelu w Tarnowie Podgórnym i biurowca przy ul. Radzymińskiej (37,5 mln zł). Zobowiązania z tytułu weksli związane były z wykorzystywaniem przez Grupę Kapitałową finansowania od podmiotów powiązanych.

W ramach pozostałych zobowiązań długoterminowych wykazane zostały przede wszystkim zobowiązania z tytułu kaucji gwarancyjnych zatrzymanych wykonawcom z tytułu realizowanych prac budowlanych w projektach deweloperskich i kaucji związanych z zabezpieczeniem czynszu najmu w Spółce TBS Marki.

W 2012 roku udział zobowiązań krótkoterminowych w finansowaniu aktywów wyniósł 25,2%. W ramach tej kategorii zobowiązań istotną pozycję stanowiły zobowiązania finansowe o charakterze odsetkowym o łącznej wartości 177 mln zł, które uległy obniżeniu w stosunku do roku poprzedniego o 51 mln zł, głównie z powodu reklasyfikacji części zobowiązań z tytułu weksli. Główne kategorie zobowiązań krótkoterminowych o charakterze odsetkowym stanowiły kredyty obrotowe, wykorzystywane przede wszystkim na bieżące finansowanie realizowanych projektów deweloperskich oraz krótkoterminowa część kredytów długoterminowych (łącznie 148,4 mln zł). W ramach innych krótkoterminowych zobowiązań istotną część stanowiły krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu obligacji (28,9 mln zł) oraz zobowiązania z tytułu leasingu (5,9 mln zł).

W ramach zobowiązań krótkoterminowych nieodsetkowych największą pozycję na koniec 2012 roku stanowiły zobowiązania handlowe, w tym z tytułu dostaw i usług (109,6 mln zł). Ponadto w ramach zobowiązań krótkoterminowych prezentowane były zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych (83,8 mln zł), które dotyczyły zaliczek wpłaconych przez nabywców mieszkań na poczet budowy lokalu mieszkalnego. Na inne zobowiązania niefinansowe (11,3 mln zł) składały się przede wszystkim zobowiązania dotyczące rozrachunków ze wspólnotami mieszkaniowymi (1,8 mln zł), zobowiązania z tytułu nabycia gruntów (3,7 mln zł), zobowiązanie z tytułu nabycia udziałów od spółki BFC Sp. z o.o. (1,7 mln zł), rozrachunki z jednostkami samorządu terytorialnego (0,4 mln zł) oraz rozrachunki z pracownikami (0,1 mln zł).

W roku 2013 podobnie jak w latach 2011-2012 kluczową rolę w finansowaniu aktywów stanowiły zobowiązania długoterminowe, na które składały się przede wszystkim zobowiązania odsetkowe o łącznej wartości 487,7 mln zł. Na koniec 2013 roku wartość zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek wyniosła 189,2 mln zł, natomiast wartość zobowiązań z tytułu obligacji 291,9 mln zł. W przypadku kredytów i pożyczek główną pozycję stanowiły kredyty spółki zależnej TBS Marki Sp. z o.o. (98,0 mln zł), kredyt inwestycyjny na sfinansowanie budowy hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju (45,2 mln zł), kredyt na budowę obiektu biurowego w Warszawie „Jerozolimskie Point” (6,6 mln zł) oraz kredyt na współfinansowanie zakupu gruntu przy ul. Kasprzaka w Warszawie (3,3 mln zł). Ponadto w tej pozycji wykazane były również długoterminowe kredyty współfinansujące realizację projektów deweloperskich, w tym między innymi: Oaza Piątkowo (17,5 mln zł), Zielona Dolina etap I etap 2 (5,0 mln zł) oraz kredyt na refinansowanie nakładów na projekt deweloperki Villa Campina - mieszkania w Ożarowie Mazowieckim (5,7 mln zł).

W ramach pozostałych długoterminowych zobowiązań finansowych prezentowane są zobowiązania z tytułu obligacji (291,9 mln zł), zobowiązania z tytułu leasingu (117 tys. zł) oraz zobowiązania wekslowe (6,5 mln zł). Na zobowiązania z tytułu obligacji składały się trzy emisje obligacji: obligacje serii JWX0415 oraz serii JWC0415 o łącznej wartości nominalnej 95 mln zł, wyemitowane w 2012 roku w celu współfinansowania zakupu gruntu przy ul. Kasprzaka w Warszawie, obligacje serii JWC0116 o wartości nominalnej 105,7 mln zł, wyemitowane w styczniu 2013 roku, których celem była częściowa spłata obligacji serii A wyemitowanych przez Spółkę w roku 2010 o wartości nominalnej 130 mln zł oraz obligacje serii JWCX0116 wyemitowane w kwietniu 2013 roku o wartości nominalnej 91,2 mln zł, których celem było sfinansowanie wykupu zobowiązań z tytułu weksli. Zobowiązania z tytułu weksli związane były z wykorzystywaniem przez Grupę Kapitałową finansowania od podmiotów powiązanych.



Pozostałe zobowiązania długoterminowe na koniec 2013 roku dotyczyły przede wszystkim kaucji gwarancyjnych zatrzymanych wykonawcom z tytułu realizowanych prac budowlanych w projektach deweloperskich i kaucji związanych z zabezpieczeniem czynszu najmu w spółce zależnej TBS Marki Sp. z o.o.

Udział zobowiązań krótkoterminowych w finansowaniu aktywów w okresie 2011-2013 systematycznie malał z poziomu 31,1% na koniec 2011 roku do 21,7% na koniec roku 2013. W ramach zobowiązań krótkoterminowych główny składnik stanowiły zobowiązania odsetkowe, w tym w szczególności zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, które na koniec 2013 roku wyniosły 143,3 mln zł. Główne kategorie zobowiązań krótkoterminowych o charakterze odsetkowym stanowiły kredyty obrotowe, wykorzystywane przede wszystkim na bieżące finansowanie realizowanych projektów deweloperskich oraz krótkoterminowa część kredytów długoterminowych.

Inne krótkoterminowe zobowiązania finansowe obejmowały: krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu obligacji (7,9 mln zł), zobowiązania z tytułu leasingu (25,7 mln zł) oraz zobowiązania wekslowe (0,1 mln zł). Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczyły w szczególności hotelu w Tarnowie Podgórnym i biurowca przy ul. Radzymińskiej.

W ramach zobowiązań nieodsetkowych największą pozycję na koniec 2013 roku stanowiły zobowiązania handlowe, w tym z tytułu dostaw i usług (49 mln zł). Ponadto w ramach zobowiązań krótkoterminowych prezentowane były zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych, które dotyczyły zaliczek wpłacanych przez nabywców mieszkań na poczet budowy lokalu mieszkalnego. Wartość tych zobowiązań na koniec 2013 roku wynosiła 25,1 mln zł. Na inne zobowiązania niefinansowe (30,4 mln zł) składały się przede wszystkim zobowiązania dotyczące rozrachunków ze wspólnotami mieszkaniowymi (2,9 mln zł), zaliczki na r-ku powierniczym dla projektu deweloperskiego przy ul. Kasprzaka w Warszawie, etap A, zobowiązania z tytułu nabycia gruntów (3,7 mln zł), zobowiązanie z tytułu nabycia udziałów od spółki BFC Sp. z o.o. (14,8 mln zł), zobowiązania z tytułu otrzymanej zaliczki na zakup udziałów spółki Seahouse Sp. z o.o. (4,8 mln zł).

W I kwartale 2014 roku udział kapitału własnego w finansowaniu aktywów kształtował się na poziomie 37,2%, natomiast udział zobowiązań długoterminowych wyniósł 43,9%. Do głównych składników zobowiązań długoterminowych na koniec marca 2014 roku należały: kredyty i pożyczki (185,5 mln zł) oraz pozostałe zobowiązania finansowe (288 mln zł). W przypadku kredytów i pożyczek główną pozycję stanowiły kredyty spółki zależnej TBS Marki (97,5 mln zł), kredyt inwestycyjny na sfinansowanie budowy hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju (43,0 mln zł), kredyt na budowę obiektu biurowego w Warszawie „Jerozolimskie Point” (6,4 mln zł), kredyt na współfinansowanie zakupu gruntu przy ul. Kasprzaka w Warszawie (0,8 mln zł) oraz I tranza kredytu na refinansowanie nakładów na budowę oczyszczalni ścieków w Ożarowie Mazowieckim (6,9 mln zł). Ponadto w tej pozycji wykazane były również długoterminowe kredyty współfinansujące realizację projektów deweloperskich, w tym między innymi: Oaza Piątkowo (14,3 mln zł) oraz Zielona Dolina etap I etap 2 (5,0 mln zł).

W ramach pozostałych długoterminowych zobowiązań finansowych prezentowane są zobowiązania z tytułu obligacji (281,3 mln zł), zobowiązania z tytułu leasingu (95 tys. zł) oraz zobowiązania wekslowe (6,6 mln zł). Na zobowiązania z tytułu obligacji składały się trzy emisje obligacji, o których mowa powyżej: obligacje serii JWCX0415 oraz serii JWC0415, obligacje serii JWC0116 oraz obligacje serii JWCX0116.

Udział zobowiązań krótkoterminowych w finansowaniu aktywów na koniec marca 2014 roku wyniósł 21,7%. W ramach zobowiązań krótkoterminowych główny składnik stanowiły zobowiązania odsetkowe, w tym w szczególności zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, które na koniec marca 2014 roku wyniosły 130,5 mln zł. Główne kategorie zobowiązań krótkoterminowych o charakterze odsetkowym stanowiły kredyty obrotowe, wykorzystywane przede wszystkim na bieżące finansowanie realizowanych projektów deweloperskich oraz krótkoterminowa część kredytów długoterminowych. W tej pozycji bilansowej wykazane zostały także pożyczki w wysokości 10 mln zł od głównego od jednostek powiązanych. W ramach innych krótkoterminowych zobowiązań finansowych wykazane zostały: krótkoterminowa część zobowiązań z tytułu obligacji (20,2 mln zł), zobowiązania z tytułu leasingu (24,9 mln zł) oraz zobowiązania wekslowe (0,1 mln zł). Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczyły w szczególności hotelu w Tarnowie Podgórnym i biurowca przy ul. Radzymińskiej.

W okresie 2011-2013 oraz w I kw. 2014 roku Grupa Kapitałowa utrzymywała relatywnie wysoki poziom rezerw, których wartość biorąc pod uwagę część długo i krótkoterminową wahała się od 75,5 mln zł w roku 2011 do 71,2 mln zł na koniec I kwartału 2014 roku. W pozycji rezerw ujęta została przede wszystkim rezerwa z tytułu partycypacji w kosztach budowy TBS-Marki, która w przypadku sprzedaży lokali musiałaby być zwrócona jednostkom partycypującym w kosztach budowy lub rozliczona z ceną mieszkania. W poszczególnych okresach wynosiła ona odpowiednio: 49,1 mln zł (2011), 49,5 mln zł (2012), 49,1 mln zł (2013) oraz 49,1 mln zł (31.03.2014). W ramach rezerw Grupa Kapitałowa prezentowała także przychody przyszłych okresów związane z umorzeniem kredytów w spółce TBS Marki. Wartość tej pozycji wahała się od 6,9 mln zł na koniec 2011 roku do 6,2 mln zł na koniec marca 2014 roku. Ponadto jako składnik rezerw wykazywane były rezerwy na naprawy gwarancyjne, związane z 12 miesięczną gwarancją udzielaną nabywcom mieszkań, których wartość zależna była od wartości przekazywanych mieszkań w danym okresie.

Opis umów kredytowych z limitem zadłużenia przekraczającym 15 mln zł został zaprezentowany w pkt 22.1.1. oraz 22.1.3 Rozdział III Prospektu. Opis najważniejszych warunków przeprowadzonych emisji obligacji został zaprezentowany w pkt. 22.1.2. Rozdział III Prospektu.

Wartość łącznych zobowiązań odsetkowych Grupy Kapitałowej długo i krótkoterminowych z tytułu kredytów, pożyczek, weksli, obligacji oraz leasingów na dzień 31.03.2014 wyniosła 649,3 mln zł. Składały się na nie przede wszystkim kredyty bankowe oraz obligacje, które stanowiły 93,6% wszystkich zobowiązań odsetkowych.

Cechą charakterystyczną zadłużenia o charakterze odsetkowym Grupy Kapitałowej jest występowanie relatywnie wysokich zobowiązań z tytułu kredytów w spółce zależnej TBS Marki Sp. z o.o. oraz do jednostek powiązanych, w tym do jednostek powiązanych z głównym akcjonariuszem Spółki tj. Józefem Wojciechowskim.

Zobowiązania spółki zależnej TBS Marki Sp. z o.o. z tytułu kredytów, których wartość w okresie historycznych i śródrocznych informacji finansowych wahała się od 105,4 mln zł w 2011 do 102,2 mln zł na koniec I kw. 2014 roku, zostały zaciągnięte z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Sposób oraz termin spłaty tych kredytów ustalony został na odrębnych zasadach, które są regulowane przez Ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. W przypadku spółki TBS Marki Sp. z o.o. kredyty te wygasają w latach 2039-2044. Spłaty odsetek i rat kapitałowych tych kredytów wliczane są do czynszu płaconego przez najemców TBS Marki Sp. z o.o. i nie obciążają przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej.

Zobowiązania odsetkowe w stosunku do Józefa Wojciechowskiego, znacznego akcjonariusza Spółki oraz podmiotów powiązanych ze znacznym akcjonariuszem, w okresie objętym historycznymi i śródrocznymi informacjami finansowymi wahały się od 137,3 mln zł na koniec 2011 roku do 114,1 mln zł na koniec I kw. 2014 roku. Podstawowym celem wykorzystywania tego źródła finansowania przez Grupę Kapitałową było finansowanie bieżącej działalności. Opis transakcji oraz stan rozrachunków z jednostkami powiązаныmi został przedstawiony w pkt. 19 Rozdział III Prospektu, natomiast opis umów z jednostkami powiązаныmi, których jednostkowa wartość umowy przekroczyła 10 mln zł został zaprezentowany w pkt. 6.4.3 Rozdział III Prospektu.

Strukturę zobowiązań odsetkowych Grupy Kapitałowej w okresie objętym historycznymi i śródrocznymi informacjami finansowymi przedstawiono w poniższej tabeli.

**Tabela 31. Struktura zobowiązań odsetkowych Grupy Kapitałowej (tys. zł)**

Zadłużenie o charakterze odsetkowym	31.03.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Kredyty	305 995	328 426	385 579	287 515
- w tym kredyty TBS Marki	102 245	102 746	104 356	105 401
Pożyczki	10 063	4 025	3 284	3 097
- w tym od jednostek powiązanych	10 063	4 025	3 021	3 097
Obligacje	301 524	299 849	229 557	133 042
- w tym w posiadaniu jednostek powiązanych	97 336	100 284	0	0
Weksle	6 681	6 583	92 883	134 179
- w tym w posiadaniu jednostek powiązanych	6 681	6 583	92 883	134 179
Leasingi	25 014	25 791	43 338	48 534
- w tym od jednostek powiązanych	0	0	0	0
<b>Razem zadłużenie odsetkowe</b>	<b>649 277</b>	<b>664 674</b>	<b>754 391</b>	<b>606 367</b>

W okresie 2011-2013 oraz w I kw. 2014 roku wskaźnik zadłużenia ogólnego Grupy Kapitałowej pozostawał na relatywnie stabilnym poziomie. Wartość tego wskaźnika, liczona stosunkiem łącznych zobowiązań i rezerw do aktywów na koniec I kw. 2014 roku wyniosła 62,8% i nieznacznie obniżyła się w stosunku do poziomów notowanych w latach 2012-2013. W roku 2011 udział zadłużenia krótkoterminowego (31,1%) i długoterminowego (33,1%) w finansowaniu aktywów kształtował się na porównywalnym poziomie. W związku ze zmianą struktury zadłużenia na korzyść zadłużenia długoterminowego od roku 2012 w strukturze zobowiązań dominują zobowiązania długoterminowe, w efekcie czego wskaźnik zadłużenia długoterminowego wzrósł do poziomu 41,1% na koniec I kw. 2014 roku. W ramach zadłużenia długoterminowego dominuje zadłużenie odsetkowe, które na koniec I kw. 2014 roku stanowiło 82,5% zobowiązań długoterminowych. W przypadku zadłużenia krótkoterminowego udział zobowiązań odsetkowych na koniec I kw. 2014 roku kształtował się na poziomie 57,9%.

Zarząd ocenia, że wartość wskaźników zadłużenia kształtuje się na relatywnie bezpiecznym poziomie. W analizie wskaźników zadłużenia należy uwzględnić kredyty w spółce zależnej TBS Marki Sp. z o.o., które ujęte są w zobowiązaniach Grupy Kapitałowej, a których charakter nie stanowi obciążenia dla przepływów pieniężnych Grupy.

Podstawowe wskaźniki zadłużenia Grupy Kapitałowej przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 32. Podstawowe dane dotyczące struktury pasywów (tys. zł)**

Wyszczególnienie	31.03.2014	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	62,8%	63,5%	67,7%	64,3%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego, w tym:	41,1%	41,9%	42,4%	33,1%
- wskaźnik zadłużenia odsetkowego długoterminowego	33,9%	35,6%	36,7%	27,4%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego, w tym:	21,7%	21,7%	25,2%	31,1%
- wskaźnik zadłużenia odsetkowego krótkoterminowego	12,6%	12,6%	11,8%	16,5%
Wskaźnik zadłużenia odsetkowego ogółem	46,5%	48,1%	48,5%	43,9%

Zasady wyliczania wskaźników:

- *wskaźnik ogólnego zadłużenia – stosunek zobowiązań krótko i długoterminowych oraz rezerw i rozliczeń międzyokresowych do aktywów ogółem; obrazuje udział zewnętrznych źródeł finansowania w działalności spółki,*
- *wskaźnik zadłużenia długoterminowego – relacja zobowiązań długoterminowych do ogólnej sumy aktywów; określa udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu działalności,*
- *wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego – relacja zobowiązań krótkoterminowych do ogólnej sumy aktywów; określa udział zobowiązań krótkoterminowych w finansowaniu działalności,*
- *wskaźnik zadłużenia odsetkowego długoterminowego – stosunek zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz leasingu finansowego długoterminowych do ogólnej sumy aktywów, określa udział zobowiązań długoterminowych o charakterze finansowym w finansowaniu działalności,*
- *wskaźnik zadłużenia odsetkowego ogółem – stosunek zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz leasingu finansowego krótkoterminowych do ogólnej sumy aktywów, określa udział zobowiązań krótkoterminowych o charakterze finansowym w finansowaniu działalności,*
- *wskaźnik zadłużenia odsetkowego ogółem – stosunek zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek oraz leasingu finansowego do ogólnej sumy aktywów, określa udział zobowiązań o charakterze finansowym w finansowaniu działalności.*

## 10.2. Wyjaśnienie źródeł i kwot oraz opis przepływów pieniężnych

Podstawowym źródłem generowanych środków pieniężnych w okresie objętym historycznymi oraz śródrocznymi informacjami finansowymi Grupy Kapitałowej była działalność podstawowa związana przede wszystkim z działalnością deweloperską. W całym omawianym okresie Grupa Kapitałowa generowała relatywnie wysoki poziom środków pieniężnych z działalności operacyjnej, które pozwalały współfinansować wydatki związane z realizacją projektów deweloperskich, współfinansować wydatki inwestycyjne oraz obsługiwać zadłużenie.

Istotny wpływ na poziom środków generowanych z działalności operacyjnej miała zmiana kapitału obrotowego, która odzwierciedla przede wszystkim skalę realizowanych projektów deweloperskich oraz wysokość wpłat klientów i jest odzwierciedlona w pozycji „zmiana kontraktów budowlanych”. W roku 2011 saldo wydatków ponoszonych na realizowane projekty deweloperskie oraz wpłat środków przez klientów było ujemne i wyniosło 21,8 mln zł, co związane było z nakładami inwestycyjnymi ponoszonymi na realizację projektów mieszkaniowych wyższymi niż wnoszone wpłaty w roku 2011. Był to okres drugiej fali dekonunktury na rynku mieszkaniowym, który skutkowało ograniczeniem popytu na mieszkania i pogorszeniem dostępu do finansowania hipotecznego. W efekcie przyrost zawieranych umów z klientami, a w konsekwencji poziom wpłat klientów był wolniejszy i nie rekompensował w pełni ponoszonych wydatków na realizację projektów deweloperskich w tamtym okresie. W kolejnych latach tj. w roku 2012 i 2013 saldo zmian w pozycji „kontrakty budowlane” było dodatnie i wyniosło 50,8 mln zł w roku 2012 oraz 82,9 mln zł w roku 2013. Wynikało to z ograniczenia skali nowo rozpoczynanych projektów przez Grupę Kapitałową i tym samym zmniejszenia poziomu ponoszonych wydatków przy jednoczesnym splywie środków uwalnianych ze sprzedaży mieszkań gotowych z zakończonych projektów. Podobna sytuacja miała miejsce w I kw. 2014 roku, w którym Grupa nie rozpoczęła realizacji nowych inwestycji, które powodowałyby istotne wydatki, a jednocześnie trwał zawieranie umów przedwstępnych w ramach dostępnej oferty, które wiązało się z wpłatami środków pieniężnych przez klientów. W efekcie wystąpiło dodatnie saldo zmian tej pozycji przepływów operacyjnych, które wyniosło 32,4 mln zł.

Pozostałe składniki kapitału obrotowego nie podlegały istotnym wahaniom poza sytuacjami opisanymi poniżej.

Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (-25,8 mln zł) w roku 2013 odzwierciedla spłacone zobowiązania, w tym w szczególności zobowiązania w stosunku do podwykonawców dotyczące wykonanych prac budowlanych oraz odblokowane środki z tytułu kaucji gwarancyjnych.

Zmiana stanu zobowiązań w roku 2011 (+19,0 mln zł) związana była przede wszystkim z wykonanymi i zafakturowanymi przez wykonawcę pracami przy budowie hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju, które na dzień bilansowy nie zostały jeszcze zapłacone.

Zmiana stanu należności w 2012 roku (-51,3 mln zł) wynikała z dokonanej transakcji sprzedaży części aktywów Grupy Kapitałowej spółce J.W. Consulting Spółka z o.o. J.W.3 SKA. Powstała należność została następnie skompensowana z istniejącymi zobowiązaniami w stosunku do tego podmiotu.

Zmiana stanu należności w 2013 roku (+11,8 mln zł) wynikała głównie ze spadku należności handlowych (5,4 mln zł) oraz spadku należności z tytułu podatków, ceł, dotacji i ubezpieczeń społecznych (6,3 mln zł). Spadek należności związany był przede wszystkim z wykonanymi rozliczeniami z kontrahentem w związku z zakończeniem realizacji projektu „Oxygen” przy ul. Wroniej w Warszawie, w którym spółka zależna J.W. Construction Sp. z o.o. świadczyła usługi generalnego wykonawstwa.

Ponadto w części operacyjnej przepływów środków pieniężnych ujęte zostały korekty zdarzeń niepieniężnych lub nie dotyczących działalności operacyjnej, z których najważniejsze to:

- eliminacja z części operacyjnej kosztów odsetkowych od kredytów, pożyczek, weksli i obligacji, które obciążają działalność finansową i zostały wykazane w części dotyczącej przepływów z działalności finansowej; Wartość korekty z tego tytułu w poszczególnych okresach wynosiła: 32,8 mln zł w roku 2011, 34,3 mln zł w roku 2012, 38,9 mln zł w roku 2013 oraz 8,7 mln zł w I kw. 2014 roku,

- eliminacja odpisów aktualizujących wartość nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 23,6 mln zł w roku 2012, 14,5 mln zł w roku 2013 oraz 7,2 mln zł w I kw. 2014 roku, które były zdarzeniami niepieniężnymi.

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej odzwierciedlają przede wszystkim nakłady poniesione na realizację inwestycji hotelowych i komercyjnych oraz zakup nieruchomości inwestycyjnych. W roku 2011 główne wydatki wykazane w kwocie 94,6 mln zł dotyczyły między innymi: budowy hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju (50,2 mln zł), budowy obiektu biurowego „Jerolimskie Point” w Warszawie (14,3 mln zł), zakupu gruntu przy ul. Tymienieckiego w Łodzi pod planowany projekt deweloperski (3,5 mln zł) oraz nakładów na prace przygotowawcze w projekcie Hanza Tower (2,6 mln zł). Ponadto, w kwocie 94,6 mln zł ujęta została korekta w wysokości 21,2 mln zł związana z przeszacowaniem wartości nieruchomości inwestycyjnych, która powinna zostać uwzględniona w części operacyjnej przepływów jako zdarzenie niepieniężne. Wydatki w roku 2012 w wysokości 224,9 mln zł dotyczyły przede wszystkim zakupu gruntu przy ul. Kasprzaka w Warszawie pod planowany pakiet projektów deweloperskich i komercyjnych (158 mln zł), dalszych nakładów na budowę hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju (32,9 mln zł) oraz wydatków związanych z rozpoczęciem budowy obiektu komercyjnego „Hanza Tower” w Szczecinie (20,8 mln zł). W roku 2013 Grupa Kapitałowa poniosła wydatki w wysokości 17,5 mln zł, które związane były między innymi z poniesionymi nakładami na dokończenie stanu „zero” i zabezpieczeniem inwestycji obiektu komercyjnego „Hanza Tower” w Szczecinie (2,1 mln zł), wydatkami na prace projektowe i przygotowawcze I etapu projektu deweloperskiego przy ul. Kasprzaka w Warszawie (6,6 mln zł), budową drogi dojazdowej do osiedla Lazurowa I-V w Warszawie (1,4 mln zł) oraz zakupem maszyn i urządzeń (0,9 mln zł).

W ramach przepływów z działalności inwestycyjnej zaprezentowano także nabycia i zbycia aktywów finansowych, które dotyczyły płatności z tytułu operacji na wekslach obcych. W roku 2013 w pozycji „inne nabycia aktywów finansowych” wykazane zostały środki przekazane dla spółki J.W. Energy S.A. (poprzednio REM S.A.) w wysokości 0,7 mln zł zabezpieczone wekslem tej spółki, natomiast w pozycji „inne zbycia aktywów finansowych” w kwocie 1,2 mln zł wykazana jest spłata weksli spółek J.W. Energy S.A. (poprzednio REM S.A.) oraz GP Invest Sp. z o.o. na rzecz Grupy Kapitałowej. W pozycji „spłata pożyczek” zaprezentowana jest spłata części pożyczki w wysokości 4,6 mln zł od spółki zależnej J.W. Construction Bułgaria EOOD (nie podlegającej konsolidacji), dla której J.W. Construction Holding S.A. w latach poprzednich udzielał pożyczek na prowadzenie działalności gospodarczej.

Ponadto w latach 2011-2013 Grupa Kapitałowa uzyskała wpływy z tytułu sprzedaży środków trwałych. Wykazane wpływy w roku 2011 i 2012 dotyczyły sprzedaży wybranych aktywów spółki zależnej Porta Transport Sp. z o.o. oraz sprzedaży działek pod drogi gminom, na terenie których były realizowane inwestycje deweloperskie. W szczególności kwota 10,3 mln zł w roku 2011 obejmuje przede wszystkim: sprzedaż działki pod drogę w ramach realizowanej inwestycji Lazurowa I-V (3,1 mln zł), sprzedaż maszyn i urządzeń (1,5 mln zł), sprzedaż działek w Grudunkach (1,3 mln zł), Głogoczowie (1,3 mln zł) oraz Juszkowie (0,9 mln zł) oraz sprzedaż aktywów spółki zależnej Porta Transport Sp. z o.o. (0,7 mln zł). W roku 2012 uzyskano wpływy ze sprzedaży środków trwałych w wysokości 3,8 mln zł, na które złożyły się między innymi sprzedaż działki w Warszawie (1,3 mln zł) i w Teresinie (0,9 mln zł) oraz sprzedaż maszyn i urządzeń w spółce zależnej J.W. Construction Sp. z o.o. (1,1 mln zł). Natomiast wpływy w wysokości 16,1 mln zł w roku 2013 dotyczyły głównie sprzedaży hotelu w Zegrzu (14,2 mln zł), sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w Zegrzu-Rybaki (1,0 mln zł) oraz sprzedaży sprzętu budowlanego (0,7 mln zł). W I kw. 2014 roku Grupa Kapitałowa nie uzyskała wpływów ze sprzedaży środków trwałych i wartości niematerialnych.

Przepływy z działalności finansowej odzwierciedlają przede wszystkim źródła finansowania i obsługę zadłużenia związaną z realizowanymi projektami deweloperskimi a także finansowanie wydatków w rzeczowe aktywa trwałe. W 2011 roku przepływy dotyczące działalności finansowej Grupy Kapitałowej były względnie zbilansowane i wykazały saldo w wysokości (-0,9 mln zł). Wartość zaciągniętych i spłacanych kredytów, która dotyczyła rozpoczynanych projektów (zaciągnięcie) i kończonych projektów deweloperskich (spłata) była na porównywalnym poziomie. W tym okresie obsługiwane były kredyty związane z finansowaniem projektów deweloperskich: Lewandów II, Łódź Tymienieckiego II, Zielona Dolina I (podetap I), Zielona Dolina (podetap II), Korkowa, Światowida. Dodatkowo, w związku z trwającą budową hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju oraz budynku biurowego „Jerolimskie Point” w Warszawie, w kwocie kredytów zaciągniętych w roku 2011 znalazły się transze dwóch kredytów inwestycyjnych przeznaczonych na sfinansowanie tych inwestycji. Ponadto w ramach pozycji kredytów spłacanych i zaciągniętych zostały wykazane kredyty obrotowe, wykorzystywane do finansowania bieżącej działalności, które były odnawiane i prolongowane w trakcie 2011 roku.

W roku 2012 przepływy środków pieniężnych w części finansowej charakteryzowały się dodatnim saldem na poziomie 150,6 mln zł, w tym zaciągnięcia i spłaty kredytów wykazały wpływy netto do Grupy na poziomie prawie 100 mln zł. Związane to było w części z uruchamianiem kolejnych transz kredytów inwestycyjnych o charakterze długoterminowym związanych z końcowym etapem realizacji projektu hotelowego (Czarny Potok Resort & SPA) oraz biurowego (Jerolimskie Point) a w części z pozyskaniem długoterminowych kredytów na współfinansowanie nakładów na zakup działki przy ul. Kasprzaka w Warszawie. Podobnie jak w roku 2011 w tym okresie Grupa obsługiwała kredyty związane z finansowaniem projektów deweloperskich: Lewandów I bud. 3-6, Łódź Tymienieckiego II, Zielona Dolina I (podetap I), Zielona Dolina (podetap II), Światowida, refinansowaniem nakładów poniesionych na realizację projektu deweloperskiego Villa Campina - mieszkania w Ożarowie Mazowieckim oraz uruchamiała i spłacała kredyty obrotowe.

Ponadto w roku 2012 wykazane zostały wpływy z emisji obligacji JWCX0415 o wartości nominalnej 95 mln zł, które zostały wykorzystane do współfinansowania zakupu działki przy ul. Kasprzaka w Warszawie.

W roku 2013 saldo przepływów środków pieniężnych z działalności finansowej było ujemne i wyniosło 123 mln zł, tym 55 mln zł stanowiło ujemne saldo pozyskanych i spłaconych kredytów. Wynikało ono ze spłaty części kredytów bankowych

zaciągniętych w latach poprzednich, a związanych z realizowanymi wieloetapowymi projektami deweloperskimi, których budowa została zakończona w roku 2012 i 2013. Do ujemnego salda zaciągniętych i spłaconych kredytów przyczyniły się także spłaty kredytów inwestycyjnych związanych z finansowaniem inwestycji hotelowej (Czarny Potok Resort & SPA) i biurowej (Jerozolimskie Point). Ponadto w roku 2013 Grupa dokonała płatności w związku z wykupem części obligacji wyemitowanych w 2010 roku.

W I kw. 2014 roku saldo przepływów środków pieniężnych z działalności finansowej było ujemne i wyniosło 24,5 mln zł, z czego ujemne saldo zaciągnięć i spłat kredytów wyniosło 16,4 mln zł. W tym okresie uruchomiono pierwszą transzę kredytu refinansującego budowę oczyszczalni w Ożarowie oraz pozyskano pożyczkę w wysokości 6 mln zł od Józefa Wojciechowskiego przeznaczoną na finansowanie bieżącej działalności. Najważniejsze spłaty kredytów w tym okresie obejmowały: raty kapitałowe kredytów inwestycyjnych związanych z finansowaniem inwestycji hotelowej (Czarny Potok Resort & SPA) i biurowej (Jerozolimskie Point) oraz kredytów związanych z finansowaniem projektów deweloperskich Zielona Dolina I (podetap I), Zielona Dolina I (podetap II) oraz Villa Campina - mieszkania.

W całym okresie objętym historycznymi i śródrocznymi informacjami finansowymi Grupa ponosiła koszty związane z pozyskiwaniem finansowaniem o charakterze odsetkowym. Wykazane w pozycji „zapłacone odsetki” wartości obejmują odsetki płacone od kredytów inwestycyjnych, kredytów przeznaczonych na finansowanie projektów deweloperskich, kredytów obrotowych oraz odsetki od innych instrumentów związanych z płatnością odsetek (obligacje, pożyczki, weksle). W ramach innych wydatków finansowych w roku 2011 wykazane zostały spłaty weksli do spółek powiązanych z głównym akcjonariuszem tj. Józefem Wojciechowskim J.W. Consulting Sp. z o.o. 3 SKA (8,4 mln zł) oraz J.W. Consulting Sp. z o.o. 4 SKA (1,6 mln zł) w ramach zwrotu finansowania udzielonego w roku 2013 przez te spółki. Natomiast w pozycji „inne wpływy finansowe” w roku 2012 i 2013 wykazane jest uruchomienie finansowania zabezpieczonego wekslem od spółek powiązanych J.W. Consulting Sp. z o.o. 3 SKA (6,0 mln zł) oraz J.W. Consulting Sp. z o.o. 5 SKA (1,5 mln zł). Środki pozyskane za pośrednictwem podmiotów powiązanych zostały wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej.

W okresie lat 2011-2012 Grupa Kapitałowa notowała odpływ środków pieniężnych. Wynikało to z faktu wykorzystywania do finansowania relatywnie dużych wydatków inwestycyjnych w części środków własnych wygenerowanych z działalności operacyjnej zarówno w okresie 2011-2012 jak i w okresach poprzednich. W efekcie saldo środków pieniężnych obniżyło się z poziomu 68,1 mln zł na początku 2011 roku do poziomu 16,7 mln zł na koniec roku 2012. W roku 2013 pomimo drastycznego ograniczenia wydatków inwestycyjnych Grupa musiała obsłużyć zadłużenie zaciągnięte na realizację projektów komercyjnych oraz zakup gruntów. Tym samym pokaźne środki wypracowane na działalności operacyjnej w tym okresie, w części dzięki uwolnieniu środków ze sprzedaży mieszkań gotowych, zostały wycofane z obrotu i skierowane na spłatę odsetek i zobowiązań odsetkowych. Z tego też względu stan środków pieniężnych na koniec 2013 roku nie odnotował przyrostu i pozostał na poziomie z końca roku 2012. W I kw. 2014 roku saldo zmian środków pieniężnych było nieznaczne. Środki generowane z działalności operacyjnej pozwoliły Grupie sfinansować wydatki inwestycyjne i obsłużyć zadłużenie, co pozwoliło na zachowanie poziomu środków pieniężnych na poziomie zbliżonym do osiągniętego na koniec 2013 roku. Podstawowe pozycje rachunku przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 33. Podstawowe pozycje ze skonsolidowanego sprawozdania z przepływów środków pieniężnych (tys. zł)**

<b>Przepływy środków pieniężnych (tys. zł)</b>	<b>I kw. 2014</b>	<b>I kw. 2013</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Przepływy środków z działalności operacyjnej, w tym:</b>	<b>26 081</b>	<b>12 314</b>	<b>123 042</b>	<b>44 782</b>	<b>56 378</b>
Zysk (strata) netto	5 187	4 318	11 444	9 553	31 256
Amortyzacja	2 748	3 522	12 172	12 645	12 289
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	-203	-742	-478	2 687	-3 744
(Zysk) strata na działalności inwestycyjnej	129	-242	1 736	2 582	-981
Odsetki i dywidendy	8 673	9 496	38 924	34 298	32 841
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-3 672	-2 756	2 251	7 503	-11 504
Inne korekty, w tym:	-6 771	-1 609	-11 467	-23 230	-64
- odpis nieruchomości inwestycyjnych	-7 198	-2 981	-14 457	-23 556	-1
- pozostałe korekty	427	1 371	2 991	326	-63
Zmiana kapitału obrotowego, w tym:	19 989	328	68 460	-1 256	-3 714
- zmiana stanu zapasów	-961	2 144	-495	2 030	5 258
- zmiana stanu kontraktów budowlanych	32 375	24 527	82 936	50 780	-21 835
- zmiana stanu należności	-5 073	-177	11 785	-51 262	-6 157
- zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych (bez kredytów i pożyczek)	-6 352	-26 166	-25 766	-2 805	19 020
<b>Przepływy środków z działalności inwestycyjnej, w tym:</b>	<b>-4 039</b>	<b>122</b>	<b>-999</b>	<b>-221 669</b>	<b>-80 582</b>
Zbycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych oraz innych aktywów trwałych	0	1 031	16 085	3 754	10 261
Nabycie wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych	-3 999	-908	-17 549	-224 931	-94 612

<b>Przepływy środków pieniężnych (tys. zł)</b>	<b>I kw. 2014</b>	<b>I kw. 2013</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
oraz innych aktywów trwałych					
Pożyczki udzielone	-40	0	-107	-314	-391
Splata pożyczek	0	0	0	0	4 598
Inne nabycia aktywów finansowych	0	0	-672	-200	-479
Inne zbycia aktywów finansowych	0	0	1 245	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Odsetki otrzymane	0	0	0	22	42
Zbycie jednostek zależnych	0	0	0	0	0
Nabycia jednostek zależnych	0	0	0	0	0
<b>Przepływy środków z działalności finansowej, w tym:</b>	<b>-24 503</b>	<b>-12 120</b>	<b>-122 954</b>	<b>150 620</b>	<b>-874</b>
Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i dopłat do kapitałów	0	0	0	0	0
Nabycie akcji (udziałów) własnych lub spłaty kapitałów	0	0	0	0	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów / pożyczek	17 157	138 073	66 085	660 952	473 718
Splaty kredytów i pożyczek	-33 588	-139 394	-121 125	-561 933	-433 908
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	0	0	95 000	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0	-24 300	0	0
Płatności z tytułu umów leasingu finansowego	-777	-1 498	-4 529	-5 017	-5 951
Dywidendy i inne udziały w zyskach	0	0	0	0	0
Zapłacone odsetki	-7 296	-9 301	-40 465	-44 382	-33 814
Inne wpływy finansowe	0	0	1 380	6 000	9 070
Inne wydatki finansowe	0	0	0	0	-9 990
<b>Zmiana stanu środków pieniężnych netto, w tym:</b>	<b>-2 462</b>	<b>316</b>	<b>-911</b>	<b>-26 267</b>	<b>-25 078</b>
Środki pieniężne na początek okresu	15 819	16 729	16 729	42 996	68 074
- różnice kursowe netto	0	0	0	0	0
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>13 357</b>	<b>17 045</b>	<b>15 819</b>	<b>16 729</b>	<b>42 996</b>

### 10.3. Informacje na temat potrzeb kredytowych oraz struktury finansowania

Grupa Kapitałowa utrzymuje strukturę finansowania majątku umożliwiającą realizację projektów deweloperskich w skali pozwalającej na stałe utrzymywanie w ofercie około 1000 mieszkań. Ponadto zapewnia finansowanie pozostałych segmentów działalności oraz pełną obsługę zadłużenia. Wskaźnik zadłużenia aktywów (liczony jako stosunek sumy wszystkich zobowiązań do aktywów ogółem) wyniósł na koniec 2013 roku 63,5% a na koniec I kw. 2014 62,8%. Bardziej szczegółowa informacja na temat aktualnej struktury finansowania Grupy Kapitałowej została przedstawiona w punkcie 10.1. Rozdziału III Prospektu.

W zakresie oceny aktualnych i przyszłych potrzeb kredytowych oraz struktury finansowania, Grupa Kapitałowa bierze pod uwagę takie czynniki, jak:

- planowane do realizacji projekty deweloperskie, wynikające ze strategii rozwoju, w tym przewidywaną strukturę finansowania w ramach danego projektu oraz przewidywane nadwyżki pieniężne z poszczególnych projektów,
- planowane wydatki inwestycyjne w segmentach innych niż deweloperskie,
- możliwe do uzyskania środki pieniężne ze sprzedaży aktywów niepracujących,
- obecną strukturę finansowania aktywów oraz strukturę czasową oraz harmonogram spłaty posiadanych zobowiązań odsetkowych.

Dokonane w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi oraz w latach poprzednich inwestycje w nieruchomości inwestycyjne, w tym w szczególności w grunty umożliwiają Grupie Kapitałowej zwiększenie liczby nowych projektów deweloperskich i wygenerowanie dodatkowych nadwyżek pieniężnych po zakończeniu tych projektów. Z wstępnej analizy wynika, że aktualnie realizowane oraz planowane projekty pozwolą Grupie zwiększyć ofertę do około 2000-2500 mieszkań. Możliwość uruchomienia nowych projektów deweloperskich pozwalających na istotne zwiększenie skali działalności wymagać będzie dodatkowych środków własnych oraz środków dłużnych w postaci kredytów bankowych. W przypadku części projektów jest już zapewniony cały wkład własny w postaci poniesionych nakładów na zakup gruntów, prace projektowe oraz nakładów związanych z przygotowaniem inwestycji do

rozpoczęcia budowy. Dla tej grupy projektów Spółka wystąpiła lub wystąpi o finansowanie bankowe, przy założonej strukturze finansowania 20/80 lub 30/70 (20/30% środki własne, 70/80% limit kredytowy).

W przypadku drugiej grupy projektów, dla których wkłady własne nie przekraczają 20%, Spółka zamierza pozyskać dodatkowe środki finansowe w postaci: (i) planowanej emisji Akcji Serii C oraz (ii) środków uzyskanych ze sprzedaży aktywów niepracujących. Wkład własny w części projektów planowanych do uruchomienia w latach 2014-2016 był współfinansowany ze środków uzyskanych od Józefa Wojciechowskiego, tj. znacznego akcjonariusza, w formie pożyczek. Spółka nie wyklucza, iż w celu uzupełnienia wkładów własnych dla kolejnych projektów, przed datą emisji Akcji Serii C od Józefa Wojciechowskiego pozyskane zostaną w formie pożyczek dodatkowe środki pieniężne. Umożliwi to szybsze wprowadzenie tych projektów do sprzedaży i w konsekwencji korzystnie przełoży się na działalność operacyjną Grupy Kapitałowej. Zgodnie z celami emisji przedstawionymi w punkcie 3.4 Rozdział IV Prospektu, wierzytelności wynikające z udzielonych pożyczek przeznaczonych na finansowanie wkładów własnych na projektach mogą zostać potrącone z wierzytelnościami Spółki tytułem opłacenia subskrybowanych przez Józefa Wojciechowskiego Akcji Serii C.

W ocenie potrzeb kredytowych Grupy Kapitałowej Zarząd bierze pod uwagę także obecną wysokość zadłużenia oraz harmonogram spłaty posiadanych zobowiązań odsetkowych. Wartość łącznych zobowiązań odsetkowych Grupy Kapitałowej długo i krótkoterminowych z tytułu kredytów, pożyczek, weksli, obligacji oraz leasingów na dzień 31.03.2014 wyniosła 649,3 mln zł. Składały się na nie przede wszystkim kredyty bankowe oraz obligacje, które stanowiły 93,6% wszystkich zobowiązań odsetkowych. Strukturę zobowiązań odsetkowych Grupy Kapitałowej na dzień 31.03.2014 przedstawiono w poniższej tabeli.

**Tabela 34. Struktura zobowiązań odsetkowych Grupy Kapitałowej (tys. zł)**

Zadłużenie odsetkowe na 31.03.2014	Do spłaty	Krótkoterminowe	Długoterminowe
Kredyty	305 995	124 539	181 455
Pożyczki	10 063	6 003	4 060
Obligacje	301 524	20 194	281 330
Weksle	6 681	123	6 557
Leasingi	25 014	24 919	96
<b>Razem zadłużenie odsetkowe</b>	<b>649 277</b>	<b>175 778</b>	<b>473 499</b>

Specyfikacja najważniejszych zobowiązań odsetkowych Grupy Kapitałowej w podziale na główne rodzaje instrumentów dłużnych oraz terminy spłaty została zaprezentowana poniżej.

**Tabela 35. Kredyty bankowe Grupy Kapitałowej wg stanu na 31.03.2014 (tys. zł)**

Kredyto biorca	Bank	Limit (tys. zł)	Kwota do spłaty	Część kr.	Część dł.	Harmonogram spłat				Termin spłaty
						do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	
JWCH	BANK MILLENNIUM	21 500	19 588	19 588		19 588				21.08.2014
JWCH	BANK MILLENNIUM	20 000	14 349		14 349		14 349			30.06.2015
JWCH	BANK MILLENNIUM	23 000	7 362	950	6 411	950	950	2 851	2 610	31.12.2021
JWCH	PKO BP	66 803	51 641	8 607	43 034	8 607	8 607	25 051	9 376	31.03.2020
JWCH	PKO BP	10 000	9 957	9 957		9 957				27.04.2014
JWCH	PLUS BANK	15 000	15 000	15 000		15 000				25.04.2014
JWCH	PLUS BANK	10 000	4 300	4 300		4 300				31.10.2014
JWCH	BANK BPS	10 000	10 000	10 000		10 000				25.04.2014
JWCH	BANK BPS	3 000	3 000	3 000		3 000				02.10.2014
JWCH	BANK BPS	30 000	10 833	10 000	833	10 000	833			15.04.2015
JWCH	BOŚ	41 000	12 869	12 869		12 869				31.10.2014
JWCH	BOŚ	46 000	18 585	13 585	5 000	13 585	5 000			31.03.2015
JWCH	BOŚ	13 000	6 250	5 000	1 250	5 000	1 250			28.05.2015
JWCH	BOŚ	13 874	6 937	-	6 937			6 937		31.12.2017



Kredyto biorca	Bank	Limit (tys. zł)	Kwota do spłaty	Część kr.	Część dl.	Harmonogram spłat				Termin spłaty
						do 1 roku	powyżej 1 roku do 2 lat	powyżej 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	
JWC SP ZOO	PKO BP	7 000	6 920	6 920		6 920				04.07.2014
SEAHO USE	BZ WBK	12 717	6 159		6 159		6 159			19.06.2015
Kredyty TBS	BGK	109 763	102 245	4 763	97 482	4 763	4 756	14 268	78 458	2039 - 2044
<b>Razem kredyty Grupy Kapitałowej</b>		<b>452 657</b>	<b>305 995</b>	<b>124 539</b>	<b>181 455</b>	<b>124 539</b>	<b>41 904</b>	<b>49 108</b>	<b>90 443</b>	

Tabela 36. Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji Grupy Kapitałowej wg stanu na 31.03.2014 (tys. zł)

Pożyczkobiorca	Data emisji	Kwota (tys. zł)	Kwota pozostała do spłaty*	Część krótkoter- minowa	Część długoter- minowa	Harmonogram spłat				Data wykupu
						< 1 rok	> 1 < 2 lat	> 2 < 5 lat	> 5 lat	
JWCH	25.01.2013	105 700	107 660	12 530	95 130	12 530	95 130			25.01.2016
JWCH	27.04.2012	95 000	96 528	1 528	95 000	1 528	95 000			25.01.2016
JWCH	24.04.2013	74 640	79 662	5 022	74 640	5 022	74 640			26.01.2016
JWCH	24.04.2013	10 650	11 366	716	10 650	716	10 650			26.01.2016
JWCH	24.04.2013	5 910	6 308	398	5 910	398	5 910			26.01.2016
<b>Razem obligacje Grupy Kapitałowej</b>		<b>291 900</b>	<b>301 524</b>	<b>20 194</b>	<b>281 330</b>	<b>20 194</b>	<b>281 330</b>			

\*zawiera odsetki za bieżący okres odsetkowy

Kumulacja spłaty zobowiązań z tytułu kredytów występuje w przypadku zobowiązań wymagalnych w terminie do 12 miesięcy (124,5 mln zł). W przedziałach czasowych tj. od 1 do 2 lat oraz od 2 do 5 lat spłaty kredytów rozłożone są względnie na porównywalnym poziomie. Natomiast jedynym zobowiązaniem z terminem wymagalności powyżej 5 lat są kredyty spółki zależnej TBS Marki Sp. z o.o. Podstawowym źródłem spłaty kredytów długoterminowych, które były zaciągnięte do finansowania projektów deweloperskich będą nadwyżki pieniężne uzyskane z wpłat klientów w trakcie realizacji i rozliczania poszczególnych projektów deweloperskich. Źródłem spłaty kredytów spółki TBS Sp. z o.o. będą płatności czynszowe uzyskiwane od najemców TBS Marki Sp. z o.o., które uwzględniają płatności kapitałowe i odsetkowe związane z obsługą tych kredytów.

W przypadku zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji bardzo wysoka kumulacja spłat (281,3 mln zł), wynikająca z terminu wykupu obligacji, przypada na okres od 1 do 2 lat tj. w roku 2016. Źródłem spłaty zobowiązań z tytułu obligacji będzie wypracowana nadwyżka pieniężna z planowanych do realizacji w roku 2014 i 2015 projektów deweloperskich jak również środki uzyskane z ewentualnej sprzedaży aktywów niepracujących. W przypadku braku wystarczających środków na spłatę wszystkich zobowiązań Zarząd będzie podejmował działania na rzecz częściowego refinansowania posiadanego zadłużenia. Fakt występowania wysokiej kumulacji zobowiązań finansowych przypadających do spłaty w okresie od 1 do 2 lat został wskazany jako czynnik ryzyka w pkt. 2.25 Rozdział II Prospektu.

#### 10.4. Ograniczenia w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych

W ocenie Spółki ograniczenia w wykorzystywaniu zasobów kapitałowych można podzielić na dwie grupy: (i) wynikające z przepisów prawa powszechnego oraz (ii) wynikające z podpisanych przez spółki Grupy Kapitałowej umów zapewniających finansowanie działalności.

W ramach pierwszej grupy ograniczeń można wyróżnić w szczególności: ograniczenia wynikające z postanowień zawartych w KSH, w tym z: art. 396 §1 (obowiązek przelewania co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy oraz nadwyżek osiągniętych przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, dopóki kapitał ten nie osiągnie jednej trzeciej kapitału zakładowego), art. 396 §1 (obowiązek przeznaczenia kapitału zapasowego na pokrycie poniesionej straty), art. 344 §1 (zakaz zwrotu akcjonariuszom dokonanych wpłat na akcji ani w całości ani w części podczas trwania spółki).

Ponadto dodatkowe ograniczenia w dysponowaniu kapitałem dotyczą podmiotu zależnego od Spółki TBS Marki Sp. z o.o., która posiada status towarzystwa budownictwa społecznego w rozumieniu art. 23 Ustawy o Niektórych Formach Popierania Budownictwa Mieszkaniowego. Zgodnie z przytoczoną ustawą, towarzystwa budownictwa społecznego przeznaczają w całości uzyskane dochody na działalność statutową, czyli dochody te nie mogą być przeznaczone do podziału między wspólników lub członków towarzystwa.

Druga grupa ograniczeń w wykorzystaniu zasobów kapitałowych wynika z postanowień umownych związanych z zawieraniem przez spółki Grupy Kapitałowej umów dotyczących finansowania działalności. Spółki Grupy Kapitałowej są stroną szeregu umów kredytowych, pożyczek oraz umów określających warunki wyemitowanych obligacji, które w



różnym stopniu wpływają na ograniczenie w wykorzystaniu pozyskanych na podstawie tych umów środków finansowych. W szczególności ograniczenia te dotyczą:

- możliwości zaciągnięcia dodatkowych zobowiązań bez powiadomienia bądź zgody banku kredytującego bądź obligatariuszy,
- nie udzielania pożyczek i poręczeń dla podmiotów spoza Grupy Kapitałowej do łącznej kwoty stanowiącej równowartość określonej przez bank kredytujący części kapitałów własnych bez powiadomienia bądź zgody banku kredytującego bądź obligatariuszy,
- utrzymywania kapitałów własnych na określonym przez bank kredytujący bądź obligatariuszy poziomie w relacji do wartości pasywów w okresie kredytowania bądź do terminu wykupu obligacji,
- możliwości wypłaty dywidendy bez powiadomienia bądź zgody banku kredytującego bądź obligatariuszy,
- zakazu zbywania lub obciążania aktywów bez zgody banku kredytującego bądź obligatariuszy,
- zakazu nabywania środków trwałych, obejmowania udziałów w innych podmiotach bez powiadomienia i zgody banku kredytującego bądź obligatariuszy,
- konieczności utrzymywania określonych wskaźników obsługi długu, zdefiniowanych przez bank kredytujący, na określonym poziomie przez okres kredytowania.

Opis umów związanych z finansowaniem działalności Grupy Kapitałowej, które mogą mieć istotny wpływ na działalność lub wyniki finansowe został zaprezentowany w pkt 22 Rozdział III Prospektu.

### 10.5. Przewidywane źródła funduszy potrzebnych do zrealizowania zobowiązań przedstawionych w pkt. 5.2.3 i w pkt. 8.2.

Grupa Kapitałowa zamierza w roku 2014 i 2015 zrealizować program inwestycyjny w wysokości około 24,7 mln zł obejmujący budowę obiektu hotelowego „Stara Dana” w Szczecinie. Dotychczasowe nakłady na ten projekt wyniosły 5,1 mln zł. Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu Zarząd Spółki przewiduje, że podstawowymi źródłami finansowania planowanych wydatków związanych z tą inwestycją będą środki własne pochodzące z wygosparowanej nadwyżki finansowej (5,6 mln zł) oraz środki z funduszy europejskich tj. z pożyczki w ramach inicjatywy Jessica, z którego zostały przyznane już środki w wysokości 14 mln zł. Umowa o finansowanie w ramach funduszu Jessica została podpisana 30.12.2013. W myśl umowy o współfinansowaniu spółka celowa Dana Inwest Sp. z o.o. uzyskała możliwość kredytowania do kwoty 14,03 mln zł w okresie do 18 lat od zakończenia projektu (I kw. 2033) na preferencyjnych warunkach.

## 11. Badania i rozwój, patenty i licencje

### 11.1. Badania i rozwój

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie prowadziły prac badawczo-rozwojowych.

### 11.1. Patenty i licencje

Spółka oraz podmioty z Grupy Kapitałowej nie posiadają żadnych patentów na wynalazki w rozumieniu ustawy z dnia 30 czerwca 2000 r. o Prawie własności przemysłowej (Dz.U.2003.119.1117).





**Tabela 37. Licencje uzyskane przez podmioty Grupy Kapitałowej**

Licencjodawca	Umowa licencyjna (data zawarcia)	Przedmiot licencji zakres (ograniczony/nieograniczony)
J.W. Construction Holding S.A.	25 września 2005 r.	Prawo do korzystania ze Zintegrowanego Systemu Zarządzania Papirus SQL przeznaczonego dla zarządców nieruchomości. Licencja: – jest niewyłączna, – została udzielona na czas nieokreślony, – ma charakter odpłatny.
J.W. Construction Holding S.A.	30 września 2003 r.	Prawo do korzystania z oprogramowania PIVOTAL CRM. Wraz z licencją Emitent uzyskał prawo do wszelkich majątkowych praw autorskich, które ComputerLand S.A. nabył od osób trzecich Licencja: – jest niewyłączna, – ma charakter odpłatny,




Licencjodawca	Umowa licencyjna (data zawarcia)	Przedmiot licencji zakres (ograniczony/nieograniczony)
		– została udzielona na czas nieokreślony na następujących polach eksploatacji: (i) wprowadzanie i instalacja oprogramowania na stanowiskach i serwerach oraz udzielenia dostępu do oprogramowania oraz (ii) wprowadzanie i przetwarzanie danych dotyczących działalności przedsiębiorstwa.
J.W. Construction Holding S.A.	30 września 2003 r.	Prawo do korzystania ze Zintegrowanego Systemu Informatycznego SAP. Wraz z licencją Emitent uzyskał prawo do korzystania z dostarczonej z produktami SAP bazy danych, której majątkowe prawa autorskie przysługują osobom trzecim.  Licencja: – jest niewyłączna, – ma charakter odpłatny, – została udzielona na czas nieokreślony na następujących polach eksploatacji: (i) trwale lub czasowe zwielokrotnianie programu komputerowego w całości lub w części jakimikolwiek środkami i jakiegokolwiek formie, oraz (ii) przystosowywanie i wprowadzanie modyfikacji w oprogramowaniu na warunkach określonych w ww. umowie

### 11.3. Znaki towarowe

III. Dokument rejestracyjny

Nazwa	Podmiot uprawniony	Wizerunek	Numer zgłoszenia	Numer prawa ochronnego	Data zgłoszenia	Data rejestracji	Okres ochronny
-	J.W. Marka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością		182038	140612***	9 stycznia 1998 r.	12 listopada 2002 r.	Prawo ochronne przysługiwało do dnia 09.01.2008r. jednak zostało przedłużone przez UP do dnia 09.01.2018r.
J.W. CONSTRUCTION*	J.W. Marka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	-	182039	140613***	9 stycznia 1998 r.	12 listopada 2002 r.	Prawo ochronne przysługiwało do dnia 09.01.2008r. jednak zostało przedłużone przez UP do dnia 09.01.2018r.
"Czarny Potok"***	J.W. Construction Holding S.A.		192967	133215	14 października 1998 r.	17 października 2001 r.	Prawo ochronne przysługiwało do dnia 14.10.2008r. jednak zostało przedłużone przez UP do dnia 14.10.2018r. postęp
CZARNY POTOK RESORT & SPA Luxury Collection	J.W. Construction Holding S.A.		410047	-	04 lutego 2013r.	5 czerwca 2014r.	Prawo ochronne do 2023r.
Czarny Potok RESORT & SPA Luxury Collection	J.W. Construction Holding S.A.	-	410048	-	04 lutego 2013r.	-	Prawo ochronne nie zostało jeszcze przyznane.
"Hotel Czarny Potok"	J.W. Construction Holding S.A.	-	409339	-	17 stycznia 2013r.	-	W dniu 30 maja 2014 r. UP wydał warunkową decyzję o przyznaniu prawa ochronnego.
wysoki parter	J.W. Marka Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością		273090	178754***	26 listopada 2003 r.	19 kwietnia 2004	Prawo ochronne przysługiwało do dnia 26.11.2013r. jednak zostało przedłużone przez UP do dnia 26.11.2023r.

III. Dokument rejestracyjny

Nazwa	Podmiot uprawniony	Wizerunek	Numer zgłoszenia	Numer prawa ochronnego	Data zgłoszenia	Data rejestracji	Okres ochronny
HANZA TOWER J.W. CONSTRUCTION	J.W. Construction Holding S.A.		390545	-	22 września 2011r.	-	Prawo ochronne przysługuje do dnia 22.09.2021r.
KOLIBER	J.W. Construction Holding S.A.		416677	-	15 lipca 2013r.	-	W dniu 28 kwietnia 2014r. UP wydał warunkową decyzję o przyznaniu prawa ochronnego.
JW HOTELS & RESORTS JW			410046	-	04 lutego 2013r.	-	W dniu 15 kwietnia 2014r. UP wydał warunkową decyzję o przyznaniu prawa ochronnego.

\*W dniu 28 października 2011 r. Spółka zawarła z podmiotem zależnym J.W. Marka Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach (uprzednio INTERIM D Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie), umowę o wartości 155.833.000 złotych („Umowa”). Umowa została zawarta w wykonaniu zobowiązań wynikających z podjętej uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników INTERIM D Sp. z o.o. (obecnie J.W. Marka Sp. z o.o.) z dnia 24 października 2011 r. o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 155.833.000 złotych oraz Oświadczenia Spółki, z dnia 24 października 2011r., o objęciu nowoutworzonych udziałów i pokryciu ich wkładem rzeczowym aportem w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki Działem Marketingu i Własności Intelektualnej („ZCP”). Umowa została zawarta w wykonaniu zobowiązania Spółki do przeniesienia na rzecz INTERIM D Sp. z o.o. (obecnie J.W. Marka Sp. z o.o.) ZCP jako wkładu rzeczowego na pokrycie wartości obejmowanych nowoutworzonych udziałów w INTERIM D Sp. z o.o. (obecnie J.W. Marka Sp. z o.o.) w łącznej ilości 3.116.660 sztuk, wartości nominalnej 50 zł każdy udział i łącznej wartości 155.833.000 zł. W skład ZCP wchodzi składniki związane z prowadzoną działalnością w zakresie marketingu w tym prawa ochronne do znaków towarowych „J.W. CONSTRUCTION” słownego i graficznego. Umowa miała charakter rozporządzający i przenosiła na rzecz INTERIM D Sp. z o.o. (obecnie J.W. Marka Sp. z o.o.) prawo własności składników ZCP.

\*\*W dniu 12 grudnia 2013 r. spółka Hotel Czarny Potok Grupa Trip spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. złożyła wniosek o stwierdzenie wygaśnięcia prawa ochronnego na znak towarowy słowno-graficzny „Czarny Potok” nr ochronny 133215. Złożenie wniosku o stwierdzenie wygaśnięcia prawa ochronnego nie wywołuje żadnych skutków prawnych dla Spółki Natomiast ewentualna decyzja o wygaśnięciu prawa ochronnego skutkuje ustaniem przysługującego Spółce prawa ochronnego do znaku towarowego tj. prawa do wyłącznego używania znaku towarowego w sposób zarobkowy lub zawodowy na całym obszarze Rzeczypospolitej Polskiej.

\*\*\* W dniu 29 października 2013 r. została zawarta Umowa o użytkowanie i korzystanie ze znaków towarowych pomiędzy Interim D Sp. z o.o. (obecnie J.W. Marka Sp. z o.o.) a Spółką. Przedmiotem umowy jest udzielenie Spółce licencji do korzystania i rozporządzania znakami towarowymi (prawa ochronne nr 140612, 140613 oraz 178754) na wszelkich polach eksploatacji w tym na polach eksploatacji szczegółowo wskazanych w umowie. Z tytułu licencji Spółka ponosi opłatę licencyjną w wysokości 3% przychodów netto Spółki osiąganych z prowadzenia przez Spółkę działalności gospodarczej pod znakami w segmencie usług deweloperskich. Wynagrodzenie jest płatne w okresie rozliczeniowym dwunastu kolejno następujących po sobie miesięcy od 1 grudnia do 30 listopada następnego roku. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Umowa wygasa z chwilą wygaśnięcia prawa ochronnego na znaki.

## 12. Informacje o tendencjach

### 12.1. Najistotniejsze ostatnio występujące tendencje w produkcji, sprzedaży i zapasach oraz kosztach i cenach sprzedaży

#### **Sprzedaż**

Spółka obserwuje wzrost poziomu sprzedaży mieszkań (liczby umów przedwstępnych) w okresie I połowy 2014 r. w porównaniu z tym samym okresem roku poprzedniego. Biorąc pod uwagę tendencje rynkowe, historyczne dane liczbowe dotyczące sprzedaży mieszkań oraz aktualną i planowaną liczbę mieszkań w ofercie Spółka spodziewa się utrzymania tendencji wzrostowej sprzedaży.

Do maja 2014 roku czynnikiem o największym a zarazem pozytywnym wpływie na sprzedaż w ostatnich miesiącach było uruchomienie rządowego programu MdM oraz wprowadzenie do oferty lokali dostępnych do nabycia w ramach tego programu. W tym okresie Grupa Kapitałowa wyprzedawała przede wszystkim mieszkania gotowe, dostępne w programie MdM. Aktualnie, tj. od 19 maja 2014 roku głównym „motorem” sprzedaży staje się osiedle Bliska Wola etap B1, zlokalizowane blisko centrum, które obejmuje mieszkania o podwyższonym standardzie.

Hamulcem dla sprzedaży w branży deweloperskiej jest natomiast tzw. ustawa deweloperska, nakładająca między innymi na dewelopera obowiązek prowadzenia rachunków powierniczych dla poszczególnych inwestycji. Nie zaobserwowano natomiast negatywnego wpływu na sprzedaż Rekomendacji S, która w krótkim okresie nie będzie obniżać wyników sprzedażowych Grupy Kapitałowej.

W kolejnych miesiącach Spółka oczekuje wzrostu sprzedaży na osiedlu Bliska Wola i spadku sprzedaży w tańszych lokalizacjach na obrzeżach Warszawy, ze względu na malejącą ofertę w tych lokalizacjach.

Od daty zakończenia I kw. 2014 roku do Dnia Zatwierdzenia Prospektu Spółka wprowadziła do sprzedaży nowy projekt deweloperski Bliska Wola II etap B1, który obejmuje 673 lokale. Aktualna oferta Grupy obejmuje 1090 mieszkań. Ponadto w ramach realizowanego osiedla domów jednorodzinnych w Ożarowie Mazowieckim zostały wprowadzone do oferty nowe typy domów (Anita i Margarita) spełniające kryteria domów energooszczędnych.

#### **Ceny**

Po okresie stabilizacji cen w roku 2013, w okresie I połowy 2014 roku ceny mieszkań wykazują nieznaczną tendencję wzrostową. Biorąc pod uwagę dane historyczne, zmniejszającą się bazę lokali dostępnych na rynku oraz nie słabnący popyt zgłaszany przez nabywców, w ocenie Spółki możliwy jest w II połowie 2014 roku dalszy nieznaczny wzrost cen lokali, zarówno mieszkalnych, jak i komercyjnych.

Czynnikiem mogącym wyhamować wzrost cen jest potencjalna obniżka ustalanych przez wojewodów cen kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> lokalu, która przełożyłaby się na obniżenie limitów cenowych w programie MdM.

#### **Produkcja i zapasy**

Poziom produkcji oraz zapasów jest pochodną przede wszystkim skali realizowanych projektów deweloperskich. W okresie I połowy 2014 roku Grupa kontynuowała realizację czterech inwestycji deweloperskich: (i) pierwszego etapu osiedla „Bliska Wola” (153 lokali), (ii) pierwszego etapu osiedla Nowe Tysiąclecie w Katowicach (149 lokali), oraz (iii) budynku wielorodzinnego w Gdyni przy ul. Powstania Wielkopolskiego (52 lokali) oraz osiedla domów jednorodzinnych Villa Campina. Postępy prac konstrukcyjnych i wykończeniowych wpływać będą na wzrost wartości aktywów obrotowych w pozycji „kontrakty budowlane” odpowiednio w pozycji produkcja w toku bądź wyroby gotowe. Od daty zakończenia I kw. 2014 roku do Dnia Zatwierdzenia Prospektu Grupa uzyskała pozwolenie na budowę dla czterech planowanych projektów deweloperskich: Łódź – Centrum III, Katowice – Bałtycka, Bliska Wola etap B1 oraz Bliska Wola etap B2. W przypadku projektu zlokalizowanego w Łodzi (Łódź – Centrum III) oraz w Warszawie (Bliska Wola etap B1) realizacja rozpoczęła się w kwietniu i maju 2014 roku. Natomiast rozpoczęcie budowy w przypadku projektów Bliska Wola etap B2 oraz Katowice-Bałtycka planowane jest na III i IV kwartał 2014 roku.

W tym samym czasie wydawane będą lokale na inwestycjach zakończonych, w tym między innymi w Warszawie osiedle Zielona Dolina I, Lewandów I bud. 3-6 i Lewandów II Warszawa/Białoleka, w Ożarowie (os. Villa Campina), Poznaniu (os. Oaza Piątkowo), w Łodzi (osiedle Centrum II) oraz w Poznaniu (budynek wielorodzinny przy ul. Jaroczyńskiego w Poznaniu) co wpłynie na spadek wartości aktywów obrotowych w pozycji „kontrakty budowlane”. Spółka szacuje, że w najbliższym okresie saldo zmian wynikające z rozpoczynanych i wydawanych klientom lokali nie zmieni się istotnie i wartość kontraktów pozostanie na poziomie z końca 2013 roku. W kolejnych okresach tj. w II połowie 2014 roku, w związku z przewidywanym uruchomieniem nowych projektów deweloperskich, może nastąpić wzrost wartości aktywów obrotowych w pozycji „kontrakty budowlane”, co będzie odzwierciedlało wzrost skali prowadzonych przez Grupę projektów deweloperskich.

Planowane projekty deweloperskie przewidziane do uruchomienia w 2014 roku zostały zaprezentowane w pkt. 6.1.4. Rozdział III Prospektu.

### **Koszty**

W okresie I połowy 2014 roku Spółka obserwuje stabilizację kosztów usług budowlanych na potrzeby budownictwa mieszkaniowego. Organizacja prac budowlanych przez Grupę Kapitałową, głównie poprzez oparcie się na podwykonawcach wyłanianych w drodze przetargów, umożliwia optymalizowanie kosztów usług obcych, w tym kosztów robót budowlanych. Jednakże w przypadku utrzymania się pozytywnych tendencji makroekonomicznych, w tym na rynku mieszkaniowym oraz zwiększeniu się liczby i skali realizowanych projektów przez deweloperów, można oczekiwać w II połowie 2014 roku nieznacznej presji ze strony wykonawców na podwyższenie cen robót budowlanych.

W przypadku kosztów ogólnych możliwa jest ich stabilizacji na poziomie z II połowy 2013 roku. Przeprowadzony w 2013 roku program redukcji kosztów ogólnych w Grupie Kapitałowej umożliwił osiągnięcie istotnych oszczędności, które powinny zostać utrzymane także w roku 2014.

### **Źródła finansowania**

W okresie od zakończenia I kwartału 2014 roku do Dnia Prospektu Grupa Kapitałowa w ramach prowadzonej działalności operacyjnej dokonała szeregu czynności związanych z obsługą źródeł finansowania. Do najbardziej istotnych w tym okresie należały:

- uruchomienie drugiej transzy kredytu z Banku Ochrony środowiska w wysokości 6,9 mln zł tj. do pełnego przyznanego limitu (13,9 mln zł),
- częściowy wykup obligacji JWC0116 w wysokości 10,57 mln zł,
- przedłużenie terminu spłaty kredytu z PKO BP do dnia 27.04.2015 (limit kredytowy 10,0 mln zł),
- przedłużenie terminu spłaty kredytu z Plus Bank do dnia 25.04.2016 (limit kredytowy 15,0 mln zł),
- przedłużenie terminu spłaty kredytu z BPS do dnia 24.04.2015 (limit kredytowy 10,0 mln zł),
- przedłużenie terminu spłaty kredytu z PKO BP do dnia 04.07.2015 (limit kredytowy 7 mln zł),
- uruchomienie pierwszej transzy kredytu w wysokości 0,9 mln zł w ramach w ramach inicjatywy Jessica.

Ponadto w marcu, kwietniu, maju i czerwcu 2014 roku Spółka zaciągnęła pożyczki w łącznej wysokości 33,5 mln zł, z których środki zostały przeznaczone na bieżące finansowanie działalności, w szczególności na sfinansowanie wkładów własnych w realizowanych i nowych projektach mieszkaniowych. Pożyczkodawcą był Józef Wojciechowski, znaczny akcjonariusz Spółki. Opis umów z tytułu wskazanych kredytów i pożyczek został zaprezentowany w pkt. 6.4.3. Rozdział III Prospektu.

## **12.2. Tendencje, niepewne elementy, żądania, zobowiązania lub zdarzenia, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy emitenta**

W ocenie Zarządu czynnikiem mogącym mieć znaczący wpływ na perspektywy Grupy Kapitałowej jest planowana emisja Akcji Serii C. Wpływy z tej emisji, zgodnie z informacjami zawartymi w pkt. 3.4. Rozdział IV Prospektu, będą przeznaczone w części na sfinansowanie lub refinansowanie wkładów własnych w projektach deweloperskich planowanych do uruchomienia w 2014 roku oraz w części na konwersję zadłużenia Grupy Kapitałowej. Ryzyko nieosiągnięcia planowanych wpływów z emisji zostało opisane w pkt. 2.32 Rozdział II Prospektu.

Poza wyżej wymienionym czynnikiem, w ocenie Zarządu, nie istnieją tendencje, niepewne elementy, żądania, zobowiązania lub zdarzenia, które mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Grupy Kapitałowej do końca bieżącego roku obrotowego.

## **13. Prognozy wyników lub wyniki szacunkowe**

Zarząd Spółki podjął decyzję o nieprzedstawianiu prognoz wyników finansowych.

## **14. Organy administracyjne, zarządzające i nadzorcze oraz osoby zarządzające wyższego szczebla**

### **14.1. Dane na temat członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osób zarządzających wyższego szczebla, które mają znaczenie dla stwierdzenia, że emitent posiada stosowną wiedzę i doświadczenie do zarządzania swoją działalnością**

#### **14.1.1. Zarząd**

Organem zarządzającym Spółki jest Zarząd, działający w składzie:

- **Wojciech Rajchert** - Członek Zarządu
- **Irmína Łopuszyńska** - Członek Zarządu
- **Magdalena Starzyńska** - Członek Zarządu

– **Małgorzata Ostrowska** - Członek Zarządu

Wszyscy członkowie Zarządu wykonują swoje obowiązki w siedzibie Spółki: ul. Radzymańska 326, 05-091 Ząbki.

**Wojciech Rajchert - Członek Zarządu, Dyrektor Pełnomocny w Pionie Realizacji Inwestycji Spółki**

Posiada wykształcenie wyższe, ukończył studia techniczne w 1995 r. na kierunku budowlanym uzyskując tytuł magistra inżyniera budownictwa lądowego o specjalności konstrukcje budowlane i inżynierskie na Politechnice Białostockiej. W 2003 r. uzyskał uprawnienia budowlane bez ograniczeń.

Przebieg pracy zawodowej i zajmowane stanowiska:

- 1995 r. - 1996 r. - pełnomocnik ds. handlu materiałami budowlanymi, Pimebud sp. z o.o.;
- 1996 r. - 1997 r. - specjalista ds. handlowych, magazynier; DGG Toruń Sc oraz DGG Toruń sp. z o.o.;
- 1997 r. - 1998 r. - starszy specjalista, Dowództwo Nadwiślańskich Jednostek Wojskowych, Warszawa;
- 1998 r. - 2003 r. - zastępca kierownika budowy, J.W. Construction sp. z o.o.,
- 2003 r. - 2004 r. - pełnomocnik Zarządu Spółki;
- 2004 r. - obecnie - dyrektor pełnomocny w Pionie Realizacji Inwestycji Spółki;
- 2005 r. - 2011 r. - prezes zarządu Interlokum sp. z o.o.;
- 2006 r. - obecnie - członek Zarządu Spółki;
- 2007 r. - 2010 r. - członek zarządu J.W. Construction S.A.;
- 02.2010 r. - obecnie - członek rady nadzorczej JW. Energy S.A. (poprzednio REM S.A.);
- 2011 r. - 2012 r. - prezes zarządu J.W. Construction S.A.;
- 12.2013 r. – 04.2014 r. - członek zarządu Dana Invest Sp. z o.o.
- 2011 r. - obecnie - prezes zarządu J.W. Construction Sp. z o.o.;
- 11.2013 r. - obecnie - członek zarządu Bliska Wola 4 Sp. z o.o.;
- 11.2013 r. - obecnie - członek zarządu Berensona Invest Sp. z o.o.;
- 09.2013 r. - obecnie - członek rady nadzorczej JW. Biochemical S.A.;
- 09.2013 r. - obecnie - członek rady nadzorczej Fair Wind S.A.;

Oprócz wyżej wymienionych, Wojciech Rajchert nie pełni i nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji członka organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego w spółkach osobowych lub kapitałowych.

Wojciech Rajchert nie jest i nie był w okresie ostatnich 5 lat wspólnikiem (rozumianym również jako akcjonariusz) spółek kapitałowych lub osobowych.

Wojciech Rajchert nie wykonuje żadnej działalności poza Grupą, która miałaby istotne znaczenie dla Spółki.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich pięciu lat, Wojciech Rajchert:

- nie był wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS;
- nie pełnił funkcji osób nadzorujących oraz zarządzających w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, a także w podmiotach, w których został ustanowiony zarząd komisaryczny;
- nie otrzymał sądowego zakazu prowadzenia działalności, jako członek organów jakiegokolwiek podmiotu oraz zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek podmiotu, nie został pozbawiony przez sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu;
- nie został skazany (nawet nieprawomocnie) za przestępstwa oszustwa lub za którekolwiek z przestępstw określonych w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVI Kodeksu Karnego oraz art. 585, 587 i 590-591 KSH.

Ponadto, w okresie ostatnich pięciu lat, organy administracyjne oraz korporacyjne nie wniosły przeciwko Panu Wojciechowi Rajchertowi oficjalnych oskarżeń publicznych, ani nie nałożyły na niego sankcji.

**Irmina Łopuszyńska – Członek Zarządu, Główna Księgową**

W 2004 roku ukończyła studia licencjackie w Wyższej Szkole Zarządzania – The Polish Open University na kierunku Zarządzanie i Przedsiębiorczość ze specjalizacją zarządzanie finansami. W 2010 roku Irmina Łopuszyńska uzyskała Certyfikat Księgowego wydawany przez Ministra Finansów nr 41238/2010. W latach 2006 r. – 2014 r. Irmina Łopuszyńska odbyła kursy i szkolenia w zakresie podatków i zasad rachunkowości (w tym organizowane przez spółkę Doradztwa Podatkowego Ożóg i Wspólnicy Sp. z o. o.), w tym m.in. kurs „Międzynarodowe Standardy Rachunkowości a nowa Ustawa o rachunkowości,” kurs dla kandydatów na głównych księgowych, szkolenie z zasad rachunkowości, obsługi finansowo - księgowej firm i systemu podatkowego.

Przebieg pracy zawodowej i zajmowane stanowiska:

- 01.1993 r. – 07.1994 r. Polski Klub Biznesu – recepcjonistka;
- 08.1994 r. – 12.1994 r. Construction Unlimited Sp. z o.o. – specjalista ds. handlowych;
- 01.1995 r. – 03.1995 r. J.W. Construction Sp. z o.o. – specjalista ds. handlowych;
- 1995 r. - obecnie – księgowa, zastępcą głównego księgowego, główna księgowa, Spółka;
- 07.2000 r. – 08. 2001 r. J.W. Meble Sp. z o.o. główny księgowy;
- 06.2006 r. – 2009 r. - członek Zarządu Spółki;
- 09.2010 r. – 12.2012 r. członek rady nadzorczej J.W. Construction S.A.

### III. Dokument rejestracyjny

- 06.2011 r. – obecnie członek Zarządu Spółki;
- 08.2011 r. – obecnie członek zarządu J.W. Consulting Sp. z o.o.;
- 01.2012 r. – obecnie członek zarządu J.W. Marka Sp. z o.o.;
- 04.2012 r. – obecnie członek zarządu J.W. Group Sp. z o.o.;
- 04.2014 – obecnie członek zarządu J.W. Energy S.A.

Oprócz wyżej wymienionych, Irmina Łopuszyńska nie pełni i nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji członka organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego w spółkach osobowych lub kapitałowych.

Irmina Łopuszyńska nie jest i nie była w okresie ostatnich 5 lat współnikiem (rozumianym również jako akcjonariusz) spółek kapitałowych lub osobowych.

Irmina Łopuszyńska nie wykonuje żadnej działalności poza Grupą, która miałaby istotne znaczenie dla Spółki.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich pięciu lat, Irmina Łopuszyńska:

- nie była wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS;
- nie pełniła funkcji osób nadzorujących oraz zarządzających w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, a także w podmiotach, w których został ustanowiony zarząd komisaryczny;
- nie otrzymała sądowego zakazu prowadzenia działalności, jako członek organów jakiegokolwiek podmiotu oraz zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek podmiotu, nie została pozbawiona przez sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu;
- nie została skazana (nawet nieprawomocnie) za przestępstwa oszustwa lub za którekolwiek z przestępstw określonych w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVI Kodeksu Karnego oraz art. 585, 587 i 590-591 KSH.

Ponadto, w okresie ostatnich pięciu lat, organy administracyjne oraz korporacyjne nie wniosły przeciwko Pani Irminie Łopuszyńskiej oficjalnych oskarżeń publicznych, ani nie nałożyły na nią sankcji.

#### **Magdalena Starzyńska – Członek Zarządu, Dyrektor Działu Kontraktowo-Przetargowego**

W 2003r. ukończyła studia licencjackie w Wyższej Szkole Handlu i Prawa im. Ryszarda Łazarskiego w Warszawie na kierunku Handel Zagraniczny. W roku 2009 ukończyła studia magisterskie na Wydziale Ekonomii w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie na kierunku Finanse i Bankowość.

Przebieg pracy zawodowej i zajmowane stanowiska:

- 12.2004 r. – 2007 r. dyrektor biura w Spółce – nadzór nad działem przetargów oraz polityki cenowej
- 10.2007 r. - 04.2008 r. dyrektor działu przetargów w Spółce
- 05.2008 r. - 09.2010 r. dyrektor działu przetargów w Spółce
- 01.2009 r. – 09.2010 r. członek zarządu, dyrektor działu przetargów spółki J.W. Construction S.A.
- 09.2010 r. – obecnie dyrektor działu kontraktowo-przetargowego w Spółce
- 02.2012 r. – obecnie członek Zarządu Spółki
- 05.2013 r. – obecnie członek rady nadzorczej Towarzystwo Budownictwa Społecznego Marki Sp. z o.o
- 09.2013 r. – obecnie członek rady nadzorczej J.W. Energy S.A.
- 09.2013 r. – obecnie członek zarządu Bałtycka Spółka z o.o.
- 11.2013 r. – obecnie członek zarządu Bałtycka Invest Spółka z o.o.

Oprócz wyżej wymienionych, Magdalena Starzyńska nie pełni i nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji członka organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego w spółkach osobowych lub kapitałowych.

Magdalena Starzyńska nie jest i nie była w okresie ostatnich 5 lat współnikiem (rozumianym również jako akcjonariusz) spółek kapitałowych lub osobowych.

Magdalena Starzyńska nie wykonuje żadnej działalności poza Grupą, która miałaby istotne znaczenie dla Spółki.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich pięciu lat, Magdalena Starzyńska:

- nie była wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS;
- nie pełniła funkcji osób nadzorujących oraz zarządzających w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, a także w podmiotach, w których został ustanowiony zarząd komisaryczny;
- nie otrzymała sądowego zakazu prowadzenia działalności jako członek organów jakiegokolwiek podmiotu oraz zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek podmiotu, nie została pozbawiona przez sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu;
- nie została skazana (nawet nieprawomocnie) za przestępstwa oszustwa lub za którekolwiek z przestępstw określonych w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVI Kodeksu Karnego oraz art. 585, 587 i 590-591 KSH.

Ponadto, w okresie ostatnich pięciu lat, organy administracyjne oraz korporacyjne nie wniosły przeciwko Pani Magdalenie Starzyńskiej oficjalnych oskarżeń publicznych, ani nie nałożyły na nią sankcji.



### **Małgorzata Maria Ostrowska – Członek Zarządu, Dyrektor Pionu Handlowego oraz Dyrektor Marketingu i Własności Intelktualnej**

W 1995 roku ukończyła Szkołę Biznesu i Języków Obcych w Warszawie. W roku 2000 ukończyła Wydział Zarządzania Zasobami Ludzkimi Wyższej Szkoły Menadżerskiej w Warszawie i uzyskała tytuł magistra ekonomii.

Przebieg pracy zawodowej i zajmowane stanowiska:

- 1993 r. – 1994 r. Agencja Nieruchomości Bracia Strzelczyk
- 1994 r. – 1995 r. własna działalność gospodarcza w zakresie obrotu nieruchomościami
- 1995 r. - 09.1997 r. – doradca klienta, Spółka
- 09.1997 r. – obecnie - pełniła w Spółce kolejno funkcje: doradcy klienta, kierownika biura handlowego, zastępcy dyrektora handlowego, dyrektora handlowego, dyrektora działu marketingu i własności intelektualnej oraz dyrektor pionu handlowego 05.2011 r. – obecnie prezes zarządu Business Financial Construction Sp. z o.o. (z wyłączeniem okresu od 09.2012r. do 05. 2013r.)
- 08.2011 r. – obecnie prezes zarządu J.W. Marka Sp. z o.o.( z wyłączeniem okresu od 09.2012r. do 05. 2013r.)
- 06.2013 r. – obecnie członek Zarządu Spółki
- 06.2013 r. – obecnie prezes zarządu Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.
- 11.2013 r. – obecnie członek zarządu Bliska Woła 1 Spółka z o.o.
- 11.2013 r. – obecnie członek zarządu Bliska Woła 3 Spółka z o.o.
- 11.2013 r. – obecnie członek zarządu Zdziarska Invest Spółka z o.o.

Małgorzata Ostrowska od maja 2012 roku jest współnikiem spółki Melkorn spółka z o.o. z siedzibą w Użrankach, w której posiada 25 udziałów o łącznej wartości 2.500 zł.

Oprócz wyżej wymienionych, Małgorzata Ostrowska nie pełni i nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji członka organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego w spółkach osobowych lub kapitałowych.

Oprócz wyżej wymienionych, Małgorzata Ostrowska nie jest i nie była w okresie ostatnich 5 lat współnikiem (rozumianym również jako akcjonariusz) spółek kapitałowych lub osobowych.

Małgorzata Ostrowska nie wykonuje żadnej działalności poza Grupą, która miałaby istotne znaczenie dla Spółki.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich pięciu lat, Małgorzata Ostrowska:

- nie była wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS;
- nie pełniła funkcji osób nadzorujących oraz zarządzających w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, a także w podmiotach, w których został ustanowiony zarząd komisaryczny;
- nie otrzymała sądowego zakazu prowadzenia działalności, jako członek organów jakiegokolwiek podmiotu oraz zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek podmiotu, nie została pozbawiony przez sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu;
- nie została skazana (nawet nieprawomocnie) za przestępstwa oszustwa lub za którekolwiek z przestępstw określonych w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVI Kodeksu Karnego oraz art. 585, 587 i 590-591 KSH.

Ponadto, w okresie ostatnich pięciu lat, organy administracyjne oraz korporacyjne nie wniosły przeciwko Pani Małgorzacie Ostrowskiej oficjalnych oskarżeń publicznych, ani nie nałożyły na nią sankcji.

#### **14.1.2. Rada Nadzorcza**

Organem nadzorczym Emitenta jest Rada Nadzorcza działająca w składzie:

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| – <b>Józef Kazimierz Wojciechowski</b> | - Przewodniczący Rady Nadzorczej     |
| – <b>Jacek Murawski</b>                | - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| – <b>Józef Oleksy</b>                  | - Członek Rady Nadzorczej            |
| – <b>Jarosław Piotr Król</b>           | - Członek Rady Nadzorczej            |
| – <b>Andrzej Antoni Podsiadło</b>      | - Członek Rady Nadzorczej            |
| – <b>Marek Samarcew</b>                | - Członek Rady Nadzorczej            |

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje obowiązki w siedzibie Spółki: ul. Radzymińska 326, 05-091 Ząbki.

#### **Józef Kazimierz Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej**

Absolwent Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Sopocie, Florida Real Estate Academy oraz State Construction College Florida.

Przebieg pracy zawodowej i zajmowane stanowiska:

- 1979 r. - 1993 r. – prowadzenie własnej działalności gospodarczej w branży budowlano deweloperskiej w Stanach Zjednoczonych Ameryki;
- 1994 r. - 1995 r. - prezes zarządu TBM Batory sp. z o.o.;

### III. Dokument rejestracyjny

- 1994 r. - 1995 r. - członek zarządu J.W. Construction sp. z o.o.;
- 1995 r. - 2001 r. - prezes zarządu J.W. Construction sp. z o.o.;
- 1996 r. - 1997 r. - prezes zarządu Dremet sp. z o.o.;
- 1998 r. - 2001 r. - przewodniczący rady nadzorczej, TBS Marki sp. z o.o.;
- 1999 r. - 2001 r. - prezes zarządu W.W. Project sp. z o.o.;
- 2000 r. - 2002 r. - prezes zarządu Hotel 500 sp. z o.o.;
- 2002 r. - 2006 r. - prezes zarządu Construction Unlimited sp. z o.o.;
- 2002 r. - 2006 r. - przewodniczący rady nadzorczej, REM S.A.;
- 2002 r. - 2006 r. - przewodniczący rady nadzorczej, Królewski Port Żerań sp. z o.o.;
- 2003 r. - 2003 r. - prezes zarządu FW Ambassador sp. z o.o.;
- 2007 r. - 2011 r. - prezes zarządu J.W. Consulting Spółka z o.o.;
- 2007 r. - 2011 r. - prezes zarządu J.W. Asset Menagment z siedzibą w Londynie;
- 2007 r. - 2012 r. - przewodniczący rady nadzorczej J.W. Construction S.A.
- 2008 r. - 2012 r. - prezes zarządu KSP Polonia Warszawa S.A.
- 2008 r. - 2010 r. - członek rady nadzorczej Monesta S.A.
- 2009 r. - 2010 r. - członek rady nadzorczej Ekstraklasa S.A.
- 2000 r. - obecnie - przewodniczący Rady Nadzorczej Spółki;
- 2006 r. - obecnie - prezes zarządu WB Holding S.A. z siedzibą w Luksemburgu;
- 2006 r. - obecnie - prezes zarządu EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu;
- 2006 r. - obecnie - prezes zarządu Famhold S.A. z siedzibą w Luksemburgu;
- 2007 r. - obecnie - prezes zarządu Hotel 500 Sp. z o.o.
- 2008 r. - obecnie - przewodniczący rady nadzorczej J.W. Biochemical S.A. z siedziba w Żąbkach;
- 2009 r. - obecnie - wiceprzewodniczący rady nadzorczej Fair Wind S.A.

Józef Wojciechowski jest jedynym współnikiem w następujących spółkach: Hotel 500 Sp. z o.o., J.W. Consulting Sp. z o.o., J.W. Consulting Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W. 7 SKA, oraz Construction Unlimited Sp. z o.o., Famhold S.A. z siedzibą w Luksemburgu. Ponadto, Józef Wojciechowski był współnikiem w spółce KSP Polonia Warszawa S.A. (do 06.2012 r.).

Józef Wojciechowski jest akcjonariuszem Spółki. Ponadto, Józef Wojciechowski w okresie ostatnich 5 lat jest i był aktywnym inwestorem giełdowym, przy czym jego zaangażowanie w każdej ze spółek publicznych, w której posiada akcje, nie przekracza i nie przekraczało 5% na walnym zgromadzeniu takiej spółki.

Oprócz wyżej wymienionych, Józef Wojciechowski nie pełni i nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji członka organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego w spółkach osobowych lub kapitałowych.

Oprócz wyżej wymienionych, Józef Wojciechowski nie jest i nie był w okresie ostatnich 5 lat współnikiem (rozumianym również jako akcjonariusz) spółek kapitałowych lub osobowych.

Józef Wojciechowski nie wykonuje żadnej działalności poza Grupą, która miałaby istotne znaczenie dla Spółki.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem w okresie ostatnich pięciu lat Józef Wojciechowski:

- nie był wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS;
- w okresie kadencji Józefa Wojciechowskiego jako członka Zarządu w stanie likwidacji znalazła się spółka Królewski Port Żerań sp. z o.o. (postawiona w stan likwidacji Uchwałą Zgromadzenia Wspólników z dnia 19 marca 2004 r.) - spółka celowa założona z Gminą Białoleka w celu zagospodarowania terenu Portu Żerańskiego (Gmina posiadała 94% udziałów). W związku ze zmianą koncepcji władz Warszawy co do spółki, powzięto uchwałę o postawieniu Królewskiego Portu Żerań sp. z o.o. w stan likwidacji (Spółka głosowała przeciwko tej uchwale). Likwidacja spółki Królewski Port Żerań sp. z o.o. została zakończona, a sama spółka w dniu 1 lipca 2013 roku została wykreślona z rejestru przedsiębiorców;
- nie pełnił funkcji osób nadzorujących oraz zarządzających w podmiotach, w których został ustanowiony zarząd komisaryczny;
- nie otrzymał sądowego zakazu prowadzenia działalności jako członek organów jakiegokolwiek podmiotu oraz zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek podmiotu, nie został pozbawiony przez sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu;
- nie został skazany (nawet nieprawomocnie) za przestępstwa oszustwa lub za którekolwiek z przestępstw określonych w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVI Kodeksu Karnego oraz art. 585, 587 i 590-591 KSH.

Ponadto, w okresie ostatnich pięciu lat, organy administracyjne oraz korporacyjne nie wniosły przeciwko Józefowi Wojciechowskiemu oficjalnych oskarżeń publicznych, ani nie nałożyły na niego sankcji.

#### **Jacek Mariusz Murawski – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej**

Absolwent Szkoły Głównej Handlowej (1990 r.) kierunku: Finanse, przetwarzanie danych i rachunkowość, studia magisterskie. W roku 2003 ukończył studia podyplomowe w Szkole Głównej Handlowej z zakresu zarządzania wartością firm. W 2006 roku ukończył dwuletnie studia WSB & Helsinki Economic School EMBA.

Przebieg pracy zawodowej i zajmowane stanowiska:

- 1990 – 1995 - Bantex Poland Sp. z o.o., dyrektor finansowy;

### III. Dokument rejestracyjny

- 1995 – 1997 - Polskie Książki Telefoniczne Sp. z o.o., główny księgowy, członek zarządu;
- 1997 – 1998 - Polkomtel S.A., główny księgowy;
- 1998 – 2001 - Tchibo Warszawa Sp. z o.o., dyrektor ds. finansowych;
- 2001 – 2007 - PTK Centertel Sp. z o.o., członek zarządu ds. finansowych;
- 2007 – 2008 - Wirtualna Polska S.A., CEO, prezes zarządu;
- 2010 – 2011- MCI Management S.A., Investment Partner;
- 03.2010 – 12.2012 – “Naviexpert” sp. z o.o., członek rady nadzorczej;
- 04.2010 – 09.2012 –Telecom Media sp. z o.o., członek rady nadzorczej;
- 05.2010 – 09.2012 – „One-2-One” S.A., członek rady nadzorczej;
- 09.2010 – 09.2012 – Optizen Labs S.A., członek rady nadzorczej;
- 10.2010 – 04.2011 – Mediasoft Polska sp. z o.o., członek rady nadzorczej;
- 08.2011 – 01.2012 – Travelplanet.pl S.A., członek rady nadzorczej;
- 05.2012 – 09.2012 – Coaching Academy sp. z o.o., wiceprezes zarządu;
- 01.2012 – 09.2012 – Morele.net sp. z o.o., wiceprezes zarządu ds. finansowych;
- 04.2013 – 12.2013 – Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A., wiceprezes zarządu ds. finansowych;
- 06.2013 – 02.2014 – System Gazociągów Tranzytowych „Europol Gaz” S.A., członek rady nadzorczej;
- 05.2014 – obecnie – członek Rady Nadzorczej Spółki;
- 06.2010 - 01.2012 - Geeva (spółka czeska), członek rady nadzorczej;
- 2011-01.2012 - Mall.cz (spółka czeska), członek rady nadzorczej;
- 2012 - 09.2012 - Retailinfo (spółka czeska), członek rady nadzorczej;

Jacek Murawski posiadał do 09.2013 r. 200 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy oraz o łącznej wartości nominalnej 20.000 zł w kapitale zakładowym spółki Coaching Academy sp. z o.o. z siedzibą w Milanówku.

Oprócz wyżej wymienionych Jacek Murawski nie pełni i nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcje członka organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego w spółkach osobowych lub kapitałowych.

Oprócz wyżej wymienionych, Jacek Murawski nie jest i nie był w okresie ostatnich 5 lat współnikiem (rozumianym również jako akcjonariusz) spółek kapitałowych lub osobowych.

Jacek Murawski nie wykonuje żadnej działalności poza Spółką, która miałaby istotne znaczenie dla Spółki.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich pięciu lat, Jacek Murawski:

- nie był wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS;
- nie pełnił funkcji osób nadzorujących oraz zarządzających w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, a także w podmiotach, w których został ustanowiony zarząd komisaryczny;
- nie otrzymał sądowego zakazu prowadzenia działalności, jako członek organów jakiegokolwiek podmiotu oraz zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek podmiotu, nie został pozbawiony przez sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu;
- nie został skazany (nawet nieprawomocnie) za przestępstwa oszustwa lub za którekolwiek z przestępstw określonych w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVI Kodeksu Karnego oraz art. 585, 587 i 590-591 KSH.

Ponadto, w okresie ostatnich pięciu lat, organy administracyjne oraz korporacyjne nie wniosły przeciwko Panu Jackowi Murawskiemu oficjalnych oskarżeń publicznych, ani nie nałożyły na niego sankcji.

#### **Józef Oleksy – Członek Rady Nadzorczej**

Absolwent Wydziału Handlu Zagranicznego Szkoły Głównej Planowania i Statystyki „SGPiS” (obecnie Szkoła Główna Handlowa „SGH”). W latach 1972-73 studiował na Europejskim Wydziale Prawa Porównawczego (Francja, Włochy), a w latach 1973-74 był członkiem Grupy Roboczej Europejskiej Wspólnoty Gospodarczej ds. Planowania. Uzyskał stopień doktora Nauk Ekonomicznych.

Przebieg pracy zawodowej i zajmowane stanowiska:

- 1969 r. - obecnie - pracownik naukowo-dydaktyczny SGPiS/SGH (obecnie na urlopie);
- 1978 r. - 1989 r. - pracownik na różnych funkcjach w Polskiej Zjednoczonej Partii Robotniczej;
- 1989 r. - 2005 r. - poseł na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, w tym: wiceprzewodniczący Komisji Współpracy Gospodarczej z Zagranicą, członek Komisji Zagranicznej Sejmu RP, wiceszef klubu parlamentarnego, członek Komisji Konstytucyjnej;
- 1989 r. - minister, członek Rady Ministrów;
- 1993 r. - 1995 r. - Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1995 r. - 1996 r. - Prezes Rady Ministrów;
- 1997 r. - 2000 r. wiceprzewodniczący Komisji Prawa Europejskiego
- 2001 r. - profesor Akademii Finansów w Warszawie – dziekan Wydziału Stosunków Międzynarodowych;
- 2001 r. - 2004 r. przewodniczący Komisji Europejskiej Sejmu RP;
- 2002 r. - 2003 r. delegat na Konwent Europy: Przewodniczący Komisji Wspólnej Unii Europejskiej i Polski;
- 2004 r. - Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, Wicepremier, Przewodniczący Komitetu Europejskiego Rady Ministrów;
- 2008 r. - 2009 r. - członek rady nadzorczej J.W. BIOCHEMICAL S.A.;

### III. Dokument rejestracyjny

- 2009 r. - 2011 r. - członek rady nadzorczej Fair Wind S.A.
- 2008 r. - 2012 r. przewodniczący rady nadzorczej KSP Polonia Warszawa S.A.
- 2011 r. – 2012 r. – członek rady nadzorczej Clean & Carbon Energy S.A.
- 2008 r. - obecnie członek Rady Nadzorczej Spółki (do 05.2014 Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej)

Oprócz wyżej wymienionych, Józef Oleksy nie pełni i nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji członka organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego w spółkach osobowych lub kapitałowych.

Józef Oleksy nie jest i nie był w okresie ostatnich 5 lat współnikiem (rozumianym również jako akcjonariusz) spółek kapitałowych lub osobowych.

Józef Oleksy nie wykonuje żadnej działalności poza Spółką, która miałaby istotne znaczenie dla Spółki.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich pięciu lat, Józef Oleksy:

- nie był wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS;
- nie pełnił funkcji osób nadzorujących oraz zarządzających w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, a także w podmiotach, w których został ustanowiony zarząd komisaryczny;
- nie otrzymał sądowego zakazu prowadzenia działalności, jako członek organów jakiegokolwiek podmiotu oraz zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek podmiotu, nie został pozbawiony przez sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu;
- nie został skazany (nawet nieprawomocnie) za przestępstwa oszustwa lub za którekolwiek z przestępstw określonych w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVI Kodeksu Karnego oraz art. 585, 587 i 590-591 KSH.

Ponadto, w okresie ostatnich pięciu lat, organy administracyjne oraz korporacyjne nie wniosły przeciwko Panu Józefowi Oleksemu oficjalnych oskarżeń publicznych, ani nie nałożyły na niego sankcji.

#### **Jarosław Piotr Król – Członek Rady Nadzorczej**

Absolwent Wydziału Fizyki Technicznej i Matematyki Stosowanej Politechniki Warszawskiej oraz Programu MBA w Międzynarodowej Szkole Zarządzania w Warszawie. Specjalista od zarządzania inwestycjami oraz ryzykiem.

Przebieg pracy zawodowej i zajmowane stanowiska:

- 1998 r. – 2002 r. - dyrektor biura inwestycji kapitałowych oraz zarządzania długiem grupy Telekomunikacja Polska S.A.
- 2000 r. – 2002 r. - wiceprezes TP Invest sp. z o.o
- 2002 r. – obecnie - prezes zarządu Pribroker sp. z o.o.
- 2006 r. – 2008 r. - dyrektor zarządzający Grupy PZU S.A.
- 2008 r. – obecnie - prezes zarządu K-PARTNERS sp. z o.o.
- 2010 r. – obecnie - wiceprezes Provide TFI S.A.
- 2009 r. – 2013 r. - członek rady nadzorczej PTE PKO BP S.A.
- 2010 r. – obecnie – członek rady nadzorczej Spółki

Jarosław Król posiada 99 udziałów stanowiących 99% kapitału zakładowego spółki K-Partners spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz 49 udziałów stanowiących 9,8% kapitału zakładowego spółki Pribroker spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

Oprócz wyżej wymienionych, Jarosław Król nie pełni i nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji członka organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego w spółkach osobowych lub kapitałowych.

Oprócz wyżej wymienionych, Jarosław Król nie jest i nie był w okresie ostatnich 5 lat współnikiem (rozumianym również jako akcjonariusz) spółek kapitałowych lub osobowych.

Jarosław Król nie wykonuje żadnej działalności poza Spółką, która miałaby istotne znaczenie dla Spółki.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich pięciu lat, Jarosław Król:

- nie był wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS;
- nie pełnił funkcji osób nadzorujących oraz zarządzających w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, a także w podmiotach, w których został ustanowiony zarząd komisaryczny;
- nie otrzymał sądowego zakazu prowadzenia działalności, jako członek organów jakiegokolwiek podmiotu oraz zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek podmiotu, nie został pozbawiony przez sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu;
- nie został skazany (nawet nieprawomocnie) za przestępstwa oszustwa lub za którekolwiek z przestępstw określonych w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVI Kodeksu Karnego oraz art. 585, 587 i 590-591 KSH.
- Ponadto, w okresie ostatnich pięciu lat, organy administracyjne oraz korporacyjne nie wniosły przeciwko Panu Jarosławowi Królowi oficjalnych oskarżeń publicznych, ani nie nałożyły na niego sankcji.

#### **Andrzej Antoni Podsiadło – Członek Rady Nadzorczej**

Doktor nauk ekonomicznych.

Przebieg pracy zawodowej i zajmowane stanowiska:

- 1973 r.- 1989 r - asystent w SGPiS
- 1978 r.- 1989 r. - dyrektor w Komisji Planowania przy Radzie Ministrów,
- 1989 r.- 1992 r. - sekretarz stanu w Ministerstwie Finansów
- 1992 r.- 1994 r. - prezes zarządu GECOBANK S.A.
- 1994 r.- 1995 r. - wiceprezes zarządu PKO BP S.A.
- 1995 r.- 2002 r. - prezes zarządu Powszechny Bank Kredytowy S.A.
- 2002 r.- 2007 r. - prezes zarządu PKO BP S.A.
- 2007 r. – 2009 r. - członek rady dyrektorów ALFA BANK S.A. z siedzibą w Moskwie
- 12.2013 r. – 05.2014 - członek rady nadzorczej Dom Maklerski IDM S.A.
- 05.2007 r. – obecnie - Wielton S.A.
- 2008 r. – obecnie - członek Rady Nadzorczej Spółki
- 02.2012 r. –obecnie - członek zarządu w Biurze Analiz Aplikacji Kredytowych sp. z o.o.

Andrzej Podsiadło od lutego 2012 roku jest współnikiem spółki Biuro Analiz Aplikacji Kredytowych sp. z o.o, w której posiada 23 udziały o łącznej wartości nominalnej 2300 zł. Ponadto od lipca 2012 roku Andrzej Podsiadło jest komandytariuszem spółki Capitalia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie. Natomiast od 04.2014 r. Andrzej Podsiadło jest komandytariuszem spółki Biuro Analiz Aplikacji Kredytowych spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

Oprócz wyżej wymienionych, Andrzej Podsiadło nie pełni i nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji członka organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego w spółkach osobowych lub kapitałowych.

Oprócz wyżej wymienionych, Andrzej Podsiadło nie jest i nie był w okresie ostatnich 5 lat współnikiem (rozumianym również jako akcjonariusz) spółek kapitałowych lub osobowych.

Andrzej Podsiadło nie wykonuje żadnej działalności poza Spółką, która miałaby istotne znaczenie dla Spółki.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich pięciu lat, Andrzej Podsiadło:

- nie był wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS;
- nie pełnił funkcji osób nadzorujących oraz zarządzających w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, a także w podmiotach, w których został ustanowiony zarząd komisyjny;
- nie otrzymał sądowego zakazu prowadzenia działalności, jako członek organów jakiegokolwiek podmiotu oraz zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek podmiotu, nie został pozbawiony przez sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu;
- nie został skazany (nawet nieprawomocnie) za przestępstwa oszustwa lub za którekolwiek z przestępstw określonych w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVI Kodeksu Karnego oraz art. 585, 587 i 590-591 KSH.

Ponadto, w okresie ostatnich pięciu lat, organy administracyjne oraz korporacyjne nie wniosły przeciwko Panu Andrzejowi Podsiadło oficjalnych oskarżeń publicznych, ani nie nałożyły na niego sankcji.

#### **Marek Samarcew – Członek Rady Nadzorczej**

Absolwent 1971-1975 Wyższej Szkoły Oficerskiej Wojsk Pancernych (1975 r.), Akademia Sztabu Generalnego (1981 r.), Akademia Sztabu Generalnego SZ RF (1994 r.). Pan Marcew Samarcew ukończony kurs na członków rad nadzorczych w spółkach Skarbu Państwa organizowany przez Ministra Skarbu Państwa (1999 r.).

Przebieg pracy zawodowej i zajmowane stanowiska:

- Od 1975 r. - oficer Wojska Polskiego;
- 1985 r. - 1988 r. - dowódca 42 pułku zmechanizowanego;
- 1991 r. -1992 r. - dowódca 1 Dywizji Zmechanizowanej;
- 1994 r. - 1996 r. - Sztab Generalny – zastępca szefa zarządu X oraz szef zarządu XII;
- 1997 r. - 2000 r. - Dowództwo Wojsk Lądowych - zastępca Szefa Szkolenia;
- 2000 r. - 2002 r. - zastępca Dowódcy Śląskiego Okręgu Wojskowego;
- 2002 r. - 2005 r. - dowódca 12 Dywizji Zmechanizowanej;
- 2009 r. - 2011 r. - J.W. Construction Holding S.A. dyrektor Działu Zarządzania Nieruchomościami;
- 2010 r. - 2011 r. - członek Zarządu J.W. Construction Holding S.A.;
- 07.2011 r. - 08.2011 r. - KSP Polonia Warszawa S.A. - członek zarządu
- 2012 – obecnie członek rady nadzorczej Spółki;
- 06.2013 r. - obecnie członek rady nadzorczej AGTES Sp.z o.o.
- 12.2013 r. - obecnie MS Defender Marek Samarcew Stefan Rutkowski s.c.

Oprócz wyżej wymienionych, Marek Samarcew nie pełni i nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji członka organu administracyjnego, zarządzającego lub nadzorczego w spółkach osobowych lub kapitałowych.

Oprócz wyżej wymienionych, Marek Samarcew nie jest i nie był w okresie ostatnich 5 lat współnikiem (rozumianym również jako akcjonariusz) spółek kapitałowych lub osobowych.

Marek Samarczew nie wykonuje żadnej działalności poza Spółką, która miałaby istotne znaczenie dla Spółki.

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem, w okresie ostatnich pięciu lat, Marek Samarczew:

- nie był wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych prowadzonym na podstawie Ustawy o KRS;
- nie pełnił funkcji osób nadzorujących oraz zarządzających w podmiotach, które znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji, a także w podmiotach, w których został ustanowiony zarząd komisaryczny;
- nie otrzymał sądowego zakazu prowadzenia działalności, jako członek organów jakiegokolwiek podmiotu oraz zakazu uczestniczenia w zarządzaniu lub prowadzeniu spraw jakiegokolwiek podmiotu, nie został pozbawiony przez sąd prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu;
- nie został skazany (nawet nieprawomocnie) za przestępstwa oszustwa lub za którekolwiek z przestępstw określonych w przepisach rozdziałów XXXIII-XXXVI Kodeksu Karnego oraz art. 585, 587 i 590-591 KSH.

Ponadto, w okresie ostatnich pięciu lat, organy administracyjne oraz korporacyjne nie wniosły przeciwko Panu Markowi Samarczewowi oficjalnych oskarżeń publicznych, ani nie nałożyły na niego sankcji.

## 14.2. Informacje na temat konfliktu interesów w organach administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz wśród osób zarządzających wyższego szczebla

### 14.2.1 Konflikt interesów

Według wiedzy Spółki wśród członków Zarządu oraz wśród członków Rady Nadzorczej nie występują potencjalne konflikty interesów pomiędzy obowiązkami wobec Spółki a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

### 14.2.2 Umowy zawarte odnośnie powołania członków organów

Według wiedzy Spółki nie istnieją żadne umowy ani porozumienia ze znaczącymi akcjonariuszami, klientami, dostawcami lub innymi osobami, na mocy których osoby zarządzające i nadzorujące zostały wybrane na członków organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych albo na osoby zarządzające wyższego szczebla z zastrzeżeniem, że w Statucie Spółki są zawarte uprawnienia osobiste akcjonariusza posiadającego więcej niż 50% akcji Spółki (który to status posiada Józef Wojciechowski) do powoływania członków Zarządu i Rady Nadzorczej (opisane szczegółowo w pkt. 21.2.2 i 21.2.3 Prospektu emisyjnego). W wykonaniu ww. uprawnień osobistych:

- Irmína Łopuszyńska – członek Zarządu została powołana do pełnienia funkcji na obecną kadencję na mocy oświadczenia Józefa Wojciechowskiego z dnia 30 maja października 2014 r.;
- Małgorzata Ostrowska – członek Zarządu została powołana do pełnienia funkcji na obecną kadencję na mocy oświadczenia Józefa Wojciechowskiego z dnia 30 maja 2014 r.;
- Józef Wojciechowski – przewodniczący Rady Nadzorczej został powołany do pełnienia funkcji na obecną kadencję na mocy swojego oświadczenia z dnia 15 maja 2014 r.;
- Józef Oleksy – wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej został powołany do pełnienia funkcji na obecną kadencję na mocy oświadczenia Józefa Wojciechowskiego z dnia 15 maja 2014 r.;
- Marek Samarczew – członek Rady Nadzorczej został powołany do pełnienia funkcji na obecną kadencję na mocy oświadczenia Józefa Wojciechowskiego z dnia 15 maja 2014 r.

### 14.2.3 uzgodnione ograniczenia w zbywaniu akcji Spółki

Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu nie istnieją żadne ograniczenia w zbywaniu akcji Spółki.

## 15. Wynagrodzenie i inne świadczenia za ostatni pełny rok obrotowy w odniesieniu do członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych oraz osób zarządzających wyższego szczebla

### 15.1. Wysokość wypłaconego wynagrodzenia (w tym świadczeń warunkowych lub odroczonego) oraz przyznanych przez emitenta i jego podmioty zależne świadczeń w naturze za usługi świadczone na rzecz Spółki lub jej podmiotów zależnych

Tabela 38. Wynagrodzenie brutto członków Zarządu za 2013 rok (zł) pobrane od Spółki

Lp.	Imię nazwisko	Funkcja	Wynagrodzenie	Tytuł
1.	Anna Konkel <sup>1</sup>	Członek Zarządu	139 845,24	umowa o pracę
2.	Irmína Łopuszyńska	Członek Zarządu	252 000,00	umowa o pracę
3.	Małgorzata Ostrowska	Członek Zarządu	100 579,71	umowa o pracę

Lp.	Imię nazwisko	Funkcja	Wynagrodzenie	Tytuł
4.	Wojciech Rajchert	Członek Zarządu	240 000,00	umowa o pracę
5.	Magdalena Starzyńska	Członek Zarządu	195 900,00	umowa o pracę
6.	Robert Wójcik <sup>2</sup>	Członek Zarządu	32 000,00	umowa o pracę /powołanie

<sup>1</sup> Anna Konkel pełniła funkcję członka Zarządu Emitenta do dnia 20 grudnia 2013 r.

<sup>2</sup> Robert Wójcik pełnił funkcję członka Zarządu Emitenta do dnia 9 lutego 2013 r.

**Tabela 39. Wynagrodzenie brutto członków Zarządu za 2013 rok (zł) pobrane od podmiotów zależnych Spółki**

Lp.	Imię nazwisko	Wynagrodzenie	Tytuł
1.	Małgorzata Ostrowska	41 448,00	umowa o pracę z J.W. Marka sp. z o.o.
2.	Magdalena Starzyńska	9 603,23	powołanie do Rady Nadzorczej TBS Marki sp. z o.o.

**Tabela 40. Wynagrodzenie brutto członków Rady Nadzorczej za 2013 rok (zł) pobrane od Spółki**

Lp.	Imię nazwisko	Funkcja	Wynagrodzenie	Tytuł
1.	Jarosław Król	członek Rady Nadzorczej	24 000,00	powołanie
2.	Józef Oleksy	członek Rady Nadzorczej	156 000,00	powołanie
3.	Andrzej Podsiadło	członek Rady Nadzorczej	24 000,00	powołanie
4.	Marek Samarcew	członek Rady Nadzorczej	156 000,00	powołanie
5.	Józef Wojciechowski	przewodniczący Rady Nadzorczej	0,00	powołanie
6.	Jacek Murawski	wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	0,00	powołanie

Spółka nie posiada i nie posiadała prokurenta oraz osób zarządzających wyższego szczebla.

***Wynagrodzenie w formie podziału zysków, opcji na akcje, świadczenia w naturze, świadczenia warunkowe lub odroczone***

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie uzyskali od Spółki ani jego podmiotów zależnych w 2013 r. żadnych świadczeń, w tym również na podstawie premii, w formie podziału zysków, opcji na akcje, jak również nie został im przyznany środek transportu na cele prywatne czy opieka zdrowotna. Członkom Zarządu Spółki oraz Przewodniczącemu i Wiceprzewodniczącemu Rady Nadzorczej Spółki został przyznany środek transportu na cele służbowe. Za lata rok 2013 członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie były wypłacane przez Spółkę oraz podmioty zależne z Grupy Kapitałowej świadczenia warunkowe lub odroczone.

***Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej:***

Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 1 z dnia 20 kwietnia 2007 r. określono zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej, poprzez określenie, iż wynagrodzenie członka Rady Nadzorczej wynosić będzie 2.000,00 zł brutto miesięcznie. Wynagrodzenie przysługuje od dnia powołania do Rady Nadzorczej.

Na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 26 z dnia 29 czerwca 2011 r. od dnia 1 lipca 2011 r. członkom Rady Nadzorczej delegowanym przez Radę Nadzorczą w trybie art. 390 § 1 KSH do samodzielnego, indywidualnego wykonywania nadzoru nad Zarządem Spółki przyznano dodatkowe wynagrodzenie. Wynagrodzenie to wynosiło 13.500 zł brutto miesięcznie i było wypłacane niezależnie od wynagrodzenia przysługującego członkom Rady Nadzorczej mocą uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 1 z dnia 20 kwietnia 2007 r. Dodatkowe wynagrodzenie na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia nr 3 z dnia 12 marca 2013 r. ze skutkiem od dnia 1 marca 2013 r. zostało ustalone na kwotę 10.500 zł brutto miesięcznie.

Członkami Rady Nadzorczej oddelegowanymi do samodzielnego, indywidualnego wykonywania nadzoru nad Zarządem Spółki są Józef Oleksy oraz Marek Samarcew.

**15.2. Ogólna kwota wydzielona lub zgromadzona przez emitenta lub jego podmioty zależne na świadczenia rentowe, emerytalne lub podobne świadczenia**

Spółka utworzyła rezerwy na świadczenia rentowe, emerytalne lub inne podobne świadczenia w wysokości 6.035.928,06 zł.

Niżej wskazane podmioty zależne Spółki utworzyły rezerwy na świadczenia rentowe, emerytalne lub inne podobne świadczenia:

- J.W. Construction Sp. z o.o. w wysokości 2.185.447,39 zł;
- Business Financial Construction Sp. z o.o. w wysokości 322.229,4 zł;
- Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o. – 47.867,74 zł.

Pozostałe podmioty zależne Spółki nie utworzyły rezerw na świadczenia rentowe, emerytalne lub inne podobne świadczenia.

## **16. Praktyki organu administracyjnego, zarządzającego i nadzorującego**

### **16.1. Data zakończenia obecnej kadencji oraz okres przez jaki członkowie organów administracyjnych, zarządzających i nadzorujących sprawowali swoje funkcje**

#### **Zarząd**

Zarząd składa się obecnie z czterech członków, powołanych na wspólną trzyletnią kadencję. Obecna kadencja Zarządu rozpoczęła się w dniu 30 maja 2014 r. i upływa w dniu 30 maja 2017 r. W skład Zarządu Emitenta obecnie wchodzi:

- Wojciech Rajchert – członek Zarządu, powołany do pełnienia funkcji na obecną kadencję uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 30 maja 2014 r.; Pan Wojciech Rajchert pełni funkcję członka Zarządu nieprzerwanie od 7 lutego 2006 r.;
- Irmina Łopuszyńska – członek Zarządu, powołana do pełnienia funkcji na obecną kadencję na mocy oświadczenia Józefa Wojciechowskiego z dnia 30 maja 2014 r. Pani Irmina Łopuszańska pełniła wcześniej funkcję członka Zarządu w latach 2006 r. - 2009 r., oraz od 27 października 2011 r. do chwili obecnej;
- Magdalena Starzyńska - członek Zarządu, powołana do pełnienia funkcji na obecną kadencję uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 30 maja 2014 r. Pani Magdalena Starzyńska pełniła wcześniej funkcji w organach Spółki od dnia 1 lutego 2012 r. do chwili obecnej;
- Małgorzata Ostrowska – członek Zarządu, powołana do pełnienia funkcji na obecną kadencję na mocy oświadczenia Józefa Wojciechowskiego z dnia 30 maja 2014 r. Pani Małgorzata Ostrowska pełniła wcześniej funkcji w organach Spółki od dnia 16 kwietnia 2013r. do chwili obecnej.

#### **Rada Nadzorcza**

Rada Nadzorcza składała się z sześciu członków, każdy powołany na wspólną trzyletnią kadencję. Obecna kadencja rozpoczęła się w dniu 15 maja 2014 r. i upływa w dniu 15 maja 2017 r. W skład Rady Nadzorczej obecnie wchodzi:

- Józef Wojciechowski – przewodniczący Rady Nadzorczej, powołany do pełnienia funkcji na obecną kadencję na mocy swojego oświadczenia z dnia 15 maja 2014 r. Pan Józef Wojciechowski pełni funkcję przewodniczącego Rady Nadzorczej od 2001 r.;
- Jacek Murawski – wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, powołany do pełnienia funkcji na obecną kadencję uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 15 maja 2014 r. Pan Jacek Murawski nie pełnił wcześniej funkcji w organach Spółki;
- Józef Oleksy – członek Rady Nadzorczej, powołany do pełnienia funkcji na obecną kadencję na mocy oświadczenia Józefa Wojciechowskiego z dnia 15 maja 2014 r. Pan Józef Oleksy pełni funkcję w Radzie Nadzorczej od 2008 r.\*;
- Jarosław Król - członek Rady Nadzorczej powołany do pełnienia funkcji na obecną kadencję uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 15 maja 2014 r. Pan Jarosław Król pełni funkcję w Radzie Nadzorczej od 2010 r.\*;
- Andrzej Podsiadło - członek Rady Nadzorczej powołany do pełnienia funkcji na obecną kadencję uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 15 maja 2014 r. Pan Andrzej Podsiadło pełni funkcję w Radzie Nadzorczej od 2010 r.\*;
- Marek Samarcew – członek Rady Nadzorczej został powołany do pełnienia funkcji na obecną kadencję na mocy oświadczenia Józefa Wojciechowskiego z dnia 15 maja 2014 r. Pan Marek Samarcew pełnił wcześniej funkcję członka Zarządu w latach 2010 r. - 2011 r. oraz od 22 października 2012 r. do chwili obecnej\*.

\* za wyjątkiem okresu od 25 czerwca 2013 r. do 15 maja 2014 r., kiedy Rada Nadzorcza Spółki nie była powołana.

### **16.2. Informacje o umowach o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorujących z emitentem lub którymkolwiek z jego podmiotów zależnych, określających świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy**

Nie istnieją żadne umowy o świadczenie usług członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorujących ze Spółką lub z jej podmiotami zależnymi określające świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy.



### **16.3. Informacje o komisji ds. audytu i komisji ds. wynagrodzeń emitenta, dane członków danej komisji oraz podsumowanie zasad funkcjonowania tych komisji**

Obecnie w Spółce nie funkcjonuje komisja ds. audytu ani komisja ds. wynagrodzeń. Zgodnie z art. 86 ust. 1 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym z dnia 7 maja 2009 r. (Dz.U. Nr 77, poz. 649 z późn. zm.) w spółkach publicznych powinien działać komitet audytu, którego członkowie są powoływani przez radę nadzorczą spośród swoich członków. W skład komitetu audytu powinno wchodzić co najmniej 3 członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien spełniać warunki niezależności i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej. W zakresie spełniania warunków niezależności członka komitetu audytu stosuje się odpowiednio przepisy art. 56 ust. 3 pkt 1, 3 i 5 tej ustawy.

Do zadań komitetu audytu należy w szczególności:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej;
- monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

Wobec faktu, iż w dniu 15 maja 2014 r. skład Rady Nadzorczej Spółki uległ rozszerzeniu do sześciu osób, podjęta została decyzja, że na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej wyłoni ona ze swojego składu Komitet Audytu i Komitet do spraw Wynagrodzeń. Członkiem Rady Nadzorczej spełniającym kryteria, o których mowa w art. 86 ust. 4 Ustawy o biegłych rewidentach jest Jacek Murawski – absolwent Szkoły Głównej Handlowej na kierunku Finanse, przetwarzanie danych i rachunkowość (w 1990 r.).

Członkami Rady Nadzorczej spełniającymi kryteria niezależności w rozumieniu zasad ładu korporacyjnego są Panowie: Jarosław Król, Andrzej Podsiadło oraz Jacek Murawski.

### **16.4. Oświadczenie na temat stosowania przez emitenta procedur ładu korporacyjnego**

Zarząd J.W. Construction Holding S.A. oświadcza, że J.W. Construction Holding S.A. stosuje zasady ładu korporacyjnego określone w zbiorze: „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” z zastrzeżeniem poniższych uwag.

Spółka nie stosuje niżej wskazanych zasad:

- II 9a) polegającej na umieszczeniu 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. W szczególności, akcjonariusze mogą nie wyrazić zgody na publikację swojego wizerunku, czy wypowiedzi. W przypadku takiej publikacji istnieje ryzyko, że wizerunek lub wypowiedź akcjonariusza może być kopiowana, modyfikowana i rozpowszechniana w nieuprawniony sposób, naruszając tym samym prawa akcjonariuszy. Niemniej, w porządku obrad każdego walnego zgromadzenia zwoływanego przez Zarząd Spółki planowane jest wprowadzanie do porządku obrad punktu obejmującego głosowanie w sprawie nagrywania obrad walnego zgromadzenia i zamieszczania na stronie internetowej pliku audio z jego przebiegu.
- 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.

Statut Spółki nie przewiduje możliwości udziału w Walnym Zgromadzeniu poprzez dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, a do dnia dzisiejszego akcjonariusze Spółki nie zgłaszali potrzeby przeprowadzania transmisji obrad w czasie rzeczywistym ani też dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym. Koszty wprowadzenia takich możliwości spowodowałyby znaczny wzrost kosztów obsługi technicznej Walnego Zgromadzenia. Spółka rozważa możliwość wprowadzenia zmian Statutu przewidujących taką możliwość, jednakże samo przeprowadzanie dwustronnej komunikacji zależy od wykazania zainteresowania taką możliwością ze strony akcjonariuszy.

## **17. Zatrudnienie**

### **17.1. Informacje o zatrudnieniu**

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi oraz do Dnia Zatwierdzenia Prospektu Spółka prowadziła program racjonalizacji zatrudnienia w spółkach Grupy Kapitałowej. W tym okresie liczba zatrudnionych na umowę o pracę w całej Grupie Kapitałowej, liczona liczbą etatów, obniżyła się z poziomu 709,7 etatu na

koniec 2011 roku do 411,4 etatu na Dzień Prospektu. Podstawowa formą zatrudnienia w Grupie Kapitałowej jest umowa o pracę. Okresowo Grupa Kapitałowa wykorzystuje umowy zlecenia a zupełnie sporadycznie umowy o dzieło.

Średni stan zatrudnienia w poszczególnych okresach w podziale na formy świadczenia pracy przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 41. Średni stan zatrudnienia w okresie w podziale na formy świadczenia pracy**

	Dzień Prospektu	I kw. 2014	I kw. 2013	2013	2012	2011
<b>J.W. Construction Holding S.A.*</b>						
- umowa o pracę (etaty)	322,4	325,7	364,0	353,6	383,3	388,3
- umowa zlecenia	214	223	187	158	156	111
- umowa o dzieło	10	3	15	4	10	3
<b>Pozostałe spółki</b>						
- umowa o pracę (etaty)	89	87,7	115,3	113,9	211,9	321,4
- umowa zlecenia	18	32	7	28	9	20
- umowa o dzieło	0	2	0	5	3	4
<b>Razem Grupa Kapitałowa</b>						
- umowa o pracę (etaty)	411,4	410,4	476,3	467,5	595,2	709,7
- umowa zlecenia	232	255	194	186	165	131
- umowa o dzieło	10	5	22	9	13	7

\* z uwzględnieniem pracowników zatrudnionych przez Architects Polska, z którą Spółka połączyła się w 2013 roku

Zatrudnienie w Grupie Kapitałowej koncentruje się przede wszystkim w jednostce dominującej J.W. Construction Holding, która ze względu na podział zadań w ramach struktur Grupy skupia kluczowe kompetencje związane zarówno ze strategią jak też działalnością operacyjną Grupy. Ponadto w strukturach J.W. Construction Holding ulokowane są działy administracyjne (księgowość, dział prawny, zaopatrzenie), które obsługują pozostałe podmioty z Grupy Kapitałowej.

Średni stan zatrudnienia z tytułu umowy o pracę przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 42. Średni stan zatrudnienia w okresie z tytułu umowy o pracę w podziale na spółki Grupy Kapitałowej**

	Dzień Prospektu	I kw. 2014	I kw. 2013	2013	2012	2011
J.W. Construction Holding S.A.*	322,4	325,7	364	353,6	383,3	388,3
J.W. Construction S.A	0	0	0	0,0	96,4	179,8
J.W. Construction Sp. z o.o.	40,6	39,7	50,3	44,8	31,9	45,4
Lokum Sp. z o.o.	0	0	1	0,2	1,0	1,0
TBS Marki Sp. z o.o.	6,2	6,3	9,7	7,4	10,5	11,3
Business Financial Construction Sp. z o.o.	39,2	38,7	51,3	47,4	57,1	72,3
Pozostałe spółki	3	3	3	14,1	15,0	11,6
<b>Razem Grupa Kapitałowa</b>	<b>411,4</b>	<b>413,4</b>	<b>479,3</b>	<b>467,5</b>	<b>595,2</b>	<b>709,7</b>

\* z uwzględnieniem pracowników zatrudnionych przez Architects Polska, z którą Spółka połączyła się w 2013 roku

Poziom fluktuacji kadr w okresie 2011-2013 oraz w 2014 roku odzwierciedlał z jednej strony prowadzony systematycznie proces racjonalizacji zatrudnienia z drugiej zaś pozyskiwanie wysoko wykwalifikowanej nowej kadry. Największe redukcje zasobów pracowniczych objęły działy o charakterze administracyjno-finansowym. Nowe zatrudnienia dotyczyły przede wszystkim działu handlowego. Poziom fluktuacji kadr w Grupie Kapitałowej przedstawia poniższa tabela.

**Tabela 43. Fluktuacja kadr w Grupie Kapitałowej**

	Dzień Prospektu	I kw. 2014	I kw. 2013	2013	2012	2011
<b>J.W. Construction Holding S.A.*</b>						
- zwolnienia	48	28	51	147	167	105
- przyjęcia	35	16	32	103	173	81
<b>Pozostałe spółki</b>						
- zwolnienia	10	7	22	63	253	157
- przyjęcia	19	12	2	21	96	109

	Dzień Prospektu	I kw. 2014	I kw. 2013	2013	2012	2011
<b>Razem Grupa Kapitałowa</b>						
- zwolnienia	58	35	73	210	420	262
- przyjęcia	57	28	34	124	269	190

\* z uwzględnieniem pracowników zatrudnionych przez Architects Polska, z którą Spółka połączyła się w 2013 roku

## 17.2. Informacje o posiadanych przez członków organów administracyjnych, zarządzających lub nadzorczych akcjach i opcjach na akcje emitenta

Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu, przewodniczący Rady Nadzorczej - Józef Wojciechowski posiada bezpośrednio 16.181.566 akcji Spółki stanowiących 29,93% w kapitale zakładowym oraz 29,93% głosów na Walnym Zgromadzeniu, oraz pośrednio (poprzez spółkę EHT S.A. z siedzibą Luksemburgu) 18.568.300 akcji Spółki stanowiących 34,34% w kapitale zakładowym Spółki oraz 34,34% głosów na Walnym Zgromadzeniu. Łącznie, Pan Józef Wojciechowski dysponuje 34.749.866 akcjami Spółki stanowiących 64,26% w kapitale zakładowym oraz 64,26% głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Za wyjątkiem Józefa Wojciechowskiego, na Dzień Zatwierdzenia Prospektu, członkowie Zarządu oraz członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji ani opcji na akcje Spółki.

## 17.3. Opis wszelkich ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników w kapitale emitenta

Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu, brak jest jakichkolwiek ustaleń dotyczących uczestnictwa pracowników w kapitale Spółki.

## 18. Znaczeni akcjonariusze

### 18.1. Informacje na temat osób innych niż członkowie organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych, które w sposób bezpośredni lub pośredni mają udziały w kapitale emitenta lub prawa głosu podlegające zgłoszeniu na mocy prawa krajowego emitenta

Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu znacznymi akcjonariuszami Spółki są następujące podmioty:

- Józef Wojciechowski posiadający 16.181.566 akcji Spółki stanowiących 29,93% w kapitale zakładowym 29,93% głosów na Walnym Zgromadzeniu,
- EHT S.A. z siedzibą Luksemburgu posiadająca 18.568.300 akcji Spółki stanowiących 34,34% w kapitale zakładowym Spółki oraz 34,34% głosów na Walnym Zgromadzeniu, która jest podmiotem zależnym od Józefa Wojciechowskiego.

### 18.2. Informacje o innych prawach głosu w odniesieniu do emitenta

Znacznym akcjonariuszom nie przysługują inne prawa głosu niż wynikające z posiadanych akcji.

### 18.3. Wskazanie podmiotu dominującego wobec emitenta, lub podmiotu sprawującego kontrolę nad emitentem

Podmiotem dominującym w stosunku do Spółki jest Józef Wojciechowski – przewodniczący Rady Nadzorczej. Józef Wojciechowski posiada bezpośrednio 16.181.566 sztuk akcji Spółki (stanowiących 29,93% w kapitale zakładowym Spółki oraz 29,93% głosów na Walnym Zgromadzeniu), a także 18.568.300 sztuk akcji Spółki (stanowiących 34,34% w kapitale zakładowym Spółki oraz 34,34% głosów na Walnym Zgromadzeniu) pośrednio tj. poprzez spółkę EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu, w której jedynym współnikiem jest spółka Famhold S.A. z siedzibą w Luksemburgu - podmiot w 100% zależy od Józefa Wojciechowskiego.

Wzajemne prawa i obowiązki akcjonariuszy reguluje Statut Spółki oraz bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Charakter kontroli sprawowanej przez Józefa Wojciechowskiego jest długoterminowy i wszechstronny – przejawia się zarówno pod względem kapitałowym, organizacyjnym, jak i osobowym. Nadużywaniu pozycji dominującej Józefa Wojciechowskiego zapobiegają obowiązujące przepisy prawa.

### 18.4. Opis wszelkich znanych emitentowi ustaleń, których realizacja w przyszłości może spowodować zmiany w sposobie kontroli emitenta

Za wyjątkiem postanowień Statutu dotyczących uprawnień osobistych przyznanych akcjonariuszowi posiadającemu więcej niż 50% akcji Spółki, opisanych w pkt. 21.2.2 i 21.2.3 Prospektu, na Dzień Zatwierdzenia

Prospektu, Zarządowi nie są znane żadne ustalenia, których realizacja w przyszłości może spowodować zmiany w sposobie kontroli Spółki.

## 19. Transakcje z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu rozporządzenia nr 1606/2002

Spółka zawierała w przeszłości i zamierza zawierać w przyszłości transakcje z podmiotami powiązаныmi w rozumieniu MSR 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych” („MSR 24”) (Załącznik do Rozporządzenia Komisji (WE) nr 1126/2008 z dnia 3 listopada 2008 r. przyjmującego określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady zmienionym Rozporządzeniem Komisji (WE) Nr 1274/2008 z dnia 17 grudnia 2008 r. zmieniającym Rozporządzenie (WE) nr 1126/2008 przyjmujące określone międzynarodowe standardy rachunkowości zgodnie z Rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do MSR 1).

Ze względu na system sprawozdawczości przyjęty w Grupie oraz długotrwały proces gromadzenia i przetwarzania przez Emitenta szczegółowych informacji na temat transakcji z podmiotami powiązаныmi opisanymi w niniejszym Rozdziale, przedstawienie informacji na Datę Prospektu nie jest możliwe. Jeżeli w Prospekcie nie wskazano inaczej, od dnia 31 maja 2014 r. do Daty Prospektu Emitent nie zawierał z podmiotami powiązаныmi transakcji o innym charakterze niż te, które zostały przedstawione w niniejszym rozdziale. Ze względu na powtarzalny charakter większości zawieranych transakcji z podmiotami powiązаныmi, na podstawie informacji za okres do dnia 31 maja 2014 r., przedstawionych w niniejszym rozdziale, zdaniem Emitenta możliwe jest dokonanie oceny transakcji zawartych z podmiotami powiązаныmi. Istotne umowy zawarte z podmiotami powiązаныmi w okresie po 31 maja 2014 roku zostały opisane w rozdziale 6.4.3 niniejszego Prospektu.

Zdaniem Emitenta, warunki, na jakich zawierane są transakcje z podmiotami powiązаныmi, nie odbiegają od warunków rynkowych.

Poniżej wskazano podmioty powiązane z Emitentem na dzień Prospektu, z którymi Emitent zawarł transakcje w okresie objętym informacjami finansowymi oraz do Daty Prospektu:

- główni Akcjonariusze spółki, tj.: EHT S.A. oraz Pan Józef Wojciechowski (powiązanie osobowe) oraz podmioty powiązane z tymi podmiotami;
- spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding, tj.:
  - Lokum Sp. z o.o.
  - TBS Marki Sp. z o.o.
  - Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji
  - J.W. Construction Sp. z o.o.
  - YAKOR HOUSE Sp. z o.o. (*poprzednio Ośrodek Wypoczynkowy Ogoniok*)
  - J.W. Marka Sp. z o.o. (*poprzednio Interim D Sp. z o.o.*)
  - Seahouse Sp. z o.o. (*poprzednio J.W. 4 Sp. z o.o.*)
  - J.W. 6 Sp. z o.o.
  - J.W. Group Sp. z o.o.
  - J.W. Group Sp. z o.o. 1 S.K.A.
  - J.W. Group Sp. z o.o. 2 S.K.A.
  - Business Financial Construction Sp. z o.o.
  - Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.
  - J.W. Construction Bułgaria Sp. z o.o.
  - Dana Invest Sp. z o.o.
  - Bałtycka Invest Sp. z o.o.
  - Berensona Invest Sp. z o.o.
  - Łódź Invest Sp. z o.o.
  - Bliska Wola 1 Sp. z o.o.
  - Bliska Wola 2 Sp. z o.o.
  - Bliska Wola 3 Sp. z o.o.
  - Bliska Wola 4 Sp. z o.o.
  - Bliska Wola 5 Sp. z o.o.
  - Zdziarska Invest 1 Sp. z o.o.
- transakcje z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej.

### 19.1 Transakcje ze spółkami powiązаныmi wchodzącymi w skład Grupy

Spółka w ramach prowadzonej działalności zawiera transakcje ze spółkami powiązаныmi w szczególności w zakresie obsługi sprzedaży, usług administracyjnych, wynajmu nieruchomości, wykonywania robót, udzielania

poręczeń, finansowania. Szczegółowy opis charakteru powiązań pomiędzy Emitentem a spółkami z Grupy znajduje się w Rozdz. III pkt.25 niniejszego prospektu.

W ramach Grupy Kapitałowej spółki J.W. Construction Sp. z o.o. oraz J.W. Marka Sp. z o.o. obsługują pozostałe spółki powiązane bezpośrednio i pośrednio w zakresie generalnego wykonawstwa, marketingu i sprzedaży. J.W. Construction Sp. z o.o. kompleksowo zarządza procesami budowlano-montażowymi oraz wytwarza prefabrykowane elementy budowlane. W Rozdz. III pkt. 6.4.3 opisano istotne umowy budowlane, zawarte z J.W. Construction Sp. z o.o. w toku normalnej działalności. Umowy te dotyczą głównie realizacji inwestycji „Łódź Tymienieckiego II”, „Zielona Dolina I”, „Lewandów I”, „Światowida”, realizacji kompleksu hotelowego „Czarny Potok”, „Nowa Dana”, „Oaza Piątkowo” i „Kręczki Kaputy”.

Przedmiotem działalności J.W. Marka Sp. z o.o. jest świadczenie usług marketingowych oraz dzierżawa własności intelektualnej. Spółka jest podmiotem uprawnionym do znaków towarowych szczegółowo wskazanych w rozdziale 11 pkt 11.3 niniejszego Prospektu. Spółka udziela licencji na znak towarowy J.W. Construction Holding S.A. oraz innym spółkom z Grupy Kapitałowej.

Poza usługami budowlano-montażowymi i marketingowymi opisanymi powyżej, w okresie pomiędzy 31 grudnia 2013 r. do Daty Prospektu, Emitent zawierał z podmiotami powiązanymi transakcje, których przedmiotem były weksle, pożyczki, poręczenia i obligacje. Szczegółowy opis poręczeń znajduje się w Rozdz. III pkt. 6.4.3, natomiast w punkcie 22.1.3 niniejszego Prospektu znajduje się opis zabezpieczeń związanych z otrzymanym finansowaniem.

Dodatkowo, Spółka zawierała umowy ze spółkami, w organach których zasiadali, bądź zasiadają członkowie Rady Nadzorczej Spółki. Z uwagi na swój charakter istotne transakcje, w tym umowy z powyższymi oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi, zostały opisane w rozdziale 6.4.3 „Opis umów zawieranych z podmiotami powiązanymi” oraz w rozdziale 22.1 „Umowy istotne, zawierane poza normalnym tokiem działalności”.

#### TRANSAKCJE Z TYT. DOSTAW I USŁUG, KAUCJE, ZALICZKI NA DOSTAWY

Poniżej przedstawiono wartość należności i zobowiązań oraz transakcji sprzedaży i kupna ze spółkami powiązanymi zawartymi w toku normalnej działalności. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a spółkami zależnymi w okresie 5 miesięcy zakończonych 31 maja 2014 roku oraz stan rozrachunków na dzień 31 maja 2014 roku.

W poniższych zestawieniach przedstawiono tylko spółki, które na dany dzień wykazują saldo lub z którymi wystąpiły transakcje w danym okresie. Salda zerowe nie zostały zaprezentowane.

#### Należności z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy od jednostek powiązanych

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy od jednostek powiązanych			
	31-05-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
<b>jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>				
TBS Marki Sp. z o.o.	23 896,16	98 758,16	73 441,01	426 736,60
J.W. Marka Sp. z o.o.	0,00	0,00	31 359,61	19 720,57
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	934 308,09	4 516 826,13	3 039 081,99	0,00
J.W. Group Sp. z o.o. 2 SKA	0,00	25 137,51	10 651,80	0,00
J.W. Group Sp. z o.o.	51 908,50	50 225,00	16 551,81	4 040,00
Lokum Sp. z o.o.	110 423,04	110 423,04	105 369,81	91 402,84
Business Financial Construction Sp. z o.o.	6 000,00	0,00	152 157,80	138 570,47
Seahouse Sp. z o.o.	47 318,10	218 367,58	1 990 536,00	4 428,00
J.W.6 Sp. z o.o.	25 310,28	37 540,17	25 310,28	13 212,00
J.W. Construction Sp. z o.o.*	10 369 536,86	4 545 588,92	20 032 568,04	12 715 078,49
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	3 771 056,51	169 922,04	0,00	0,00
Dana Invest Sp. z o.o.	13 065,06	765,06	0,00	0,00
Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	41 270,19	26 510,19	31 491,69	16 041,00
JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.**	0,00	0,00	0,00	3 188 522,22
JW. Construction International Sp. z o.o.***	0,00	0,00	0,00	12 548 745,28
JW. Projekt Sp. z o.o.**	0,00	0,00	0,00	1 716 318,74

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy od jednostek powiązanych			
	31-05-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
<b>jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>				
Architects Polska Sp. z o.o.**	0,00	0,00	0,00	32 076,16
Bałtycka Invest Sp. z o.o.	371,46	371,46	0,00	0,00
Berensona Invest Sp. z o.o.	371,46	371,46	0,00	0,00
Bliska Wola 1 Sp. z o.o.	427,55	427,55	0,00	0,00
Bliska Wola 2 Sp. z o.o.	371,46	371,46	0,00	0,00
Bliska Wola 3 Sp. z o.o.	371,46	371,46	0,00	0,00
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.	371,46	371,46	0,00	0,00
Bliska Wola 5 Sp. z o.o.	371,46	371,46	0,00	0,00
Łódź Invest Sp. z o.o.	371,46	371,46	0,00	0,00
Zdziarska Invest Sp. z o.o.	371,46	371,46	0,00	0,00

\* rok 2011 pokazany razem z JWC S.A.

\*\* spółki połączone z JWCH - rejestracja połączenia nastąpiła 31 października 2012 roku

\*\*\* spółka sprzedana 23 stycznia 2012 roku

**w tym należności objęte odpisem aktualizującym:**

Salda powyższych należności nie zostały objęte odpisami aktualizującymi ich wartość.

**Zobowiązania z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy wobec jednostek powiązanych**

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy do jednostek powiązanych			
	31-05-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
<b>jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>				
TBS Marki Sp. z o.o.	807,00	0,00	735,04	1 199,28
J.W. Marka Sp. z o.o.	345 183,04	549 254,56	1 262 743,13	377 284,47
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	4 664,34	45,88	0,00	0,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	1 105 697,58	1 247 766,40	1 170 715,65	1 453 126,93
Seahouse Sp. z o.o.	1 476,00	0,00	369,00	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.*	24 312 594,59	28 447 474,44	90 973 873,09	56 020 648,73
JW. Projekt Sp. z o.o.**	0,00	0,00	0,00	1 091 375,95
Architects Polska Sp. z o.o.**	0,00	0,00	0,00	3 209,57

\* rok 2011 pokazany razem z JWC S.A.

\*\* spółki połączone z JWCH - rejestracja połączenia nastąpiła 31 października 2012 roku

Transakcje zawierane w toku normalnej działalności dotyczą usług budowlanych realizowanych głównie przez J.W. Construction Sp. z o.o. Zakres i charakter tych umów został szczegółowo opisany w Rozdz. III pkt. 6.4.3. Dodatkowo spółki refakturuje koszty energii i innych mediów, wynajmują nieruchomości i sprzęt, sprzedają usługi projektowe i administracyjne.

**J.W. Construction Holding S.A. jako świadczący usługi (sprzedający)**

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2014- 31.05.2014	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
<b>jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>					
TBS Marki Sp. z o.o.	refaktury-w tym media	858,17	3 170,92	6 559,74	6 139,06
TBS Marki Sp. z o.o.	sprzedaż towarów, materiałów	0,00	0,00	77,48	0,00
TBS Marki Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	0,00	62 589,00	53 638,00	47 832,60
TBS Marki Sp. z o.o.	najem nieruchomości	24 527,60	63 323,63	64 351,86	63 791,24
TBS Marki Sp. z o.o.	usługi budowlano-montażowe	0,00	0,00	378 308,80	882 422,43
TBS Marki Sp. z o.o.	zarządzanie nieruchomościami	66 310,15	132 620,30	0,00	0,00
J.W. Marka Sp. z o. o.	obsługa administracyjna	0,00	27 559,00	24 101,00	10 910,00
J.W. Marka Sp. z o. o.	refaktury-w tym media	117,90	6 876,06	3 291,31	5 338,03
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	refaktury-w tym media	4 580,25	-15 439,02	41 990,48	0,00
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	zarządzanie nieruchomościami	41 571,80	102 679,32	69 098,88	0,00
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	obsługa administracyjna	215 570,00	518 025,00	431 145,00	0,00
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	najem nieruchomości	0,00	4 800,00	3 600,00	0,00
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	pozostałe - wysyłka listów	0,00	0,00	845,10	0,00
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	obsługa sprzedażowa	0,00	208 528,00	0,00	0,00
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	usługi naprawy gwarancyjne	5 525,25	0,00	0,00	0,00
J.W. Group Sp. z o.o. 2 SKA	najem nieruchomości	0,00	4 800,00	3 600,00	0,00
J.W. Group Sp. z o.o. 2 SKA	obsługa administracyjna	0,00	6 977,00	5 060,00	0,00
J.W. Group Sp. z o.o.	najem nieruchomości	1 368,70	3 284,58	3 284,88	3 284,88
J.W. Group Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	0,00	24 092,00	6 887,00	0,00
Lokum Sp. z o.o.	refaktury-ubezpieczenie lokali	0,00	178,32	0,00	834,09
Lokum Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	0,00	3 930,00	6 196,00	16 157,00
Lokum Sp. z o.o.	najem nieruchomości	0,00	0,00	5 159,26	4 641,39
Business Financial Construction Sp. z o.o.	refaktury-w tym media	0,00	2 211,13	35,45	761,57
Business Financial Construction Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	0,00	35 088,00	20 556,00	86 391,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	najem nieruchomości	0,00	3 568,20	4 384,67	3 936,03
Business Financial Construction Sp. z o.o.	usługa gastronomiczna	0,00	0,00	0,00	1 500,91
Seahouse Sp. z o.o.	najem nieruchomości	0,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00
Seahouse Sp. z o.o.	usługi projektowe	0,00	24 727,07	160 000,00	0,00
Seahouse Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	174 350,00	419 097,00	69 740,00	0,00
Seahouse Sp. z o.o.	usługi budowlano-montażowe	0,00	0,00	609 100,00	0,00
Seahouse Sp. z o.o.	usługi związane z przygotowaniem do sprzedaży inwestycji)	0,00	324 000,00	0,00	0,00
Seahouse Sp. z o.o.	obsługa sprzedażowa	0,00	109 129,00	0,00	0,00
J.W.6 Sp. z o.o.	najem nieruchomości	0,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00

## III. Dokument rejestracyjny

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2014- 31.05.2014	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
<b>jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>					
J.W.6 Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	0,00	6 343,00	6 236,00	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	refaktury -energia	156 298,52	466 975,19	382 625,99	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	dzierżawa sprzętu	0,00	0,00	0,00	236 228,63
J.W. Construction Sp. z o.o.	najem nieruchomości	261 906,95	581 857,37	694 629,94	169 846,08
J.W. Construction Sp. z o.o.	sprzątanie	0,00	0,00	11 330,00	51 480,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	refaktura-ochrona obiektu	0,00	0,00	16 301,14	28 067,64
J.W. Construction Sp. z o.o.	ogrzewanie powierzchni	0,00	0,00	5 327,00	28 014,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	konserwacja urządzeń	0,00	0,00	1 217,60	6 403,20
J.W. Construction Sp. z o.o.	wynajem sprzętu	0,00	48 628,23	312 030,68	63 086,55
J.W. Construction Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	0,00	772 385,00	969 936,00	124 978,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	sprzedaż towarów, materiałów	15 522,42	520,23	113 677,27	293,02
J.W. Construction Sp. z o.o.	usługi naprawy gwarancyjne	487 029,32	394 320,86	3 039 650,16	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	usługi hotelowe	0,00	162,04	5 743,05	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	wynajem samochodów	0,00	0,00	2 141,14	0,00
J.W. Construction S.A.	sprzedaż towarów, materiałów	0,00	0,00	0,00	3 036,22
J.W. Construction S.A.	refaktury -energia	0,00	0,00	0,00	393 873,39
J.W. Construction S.A.	usługi hotelowe	0,00	0,00	0,00	2 470,37
J.W. Construction S.A.	dzierżawa sprzętu	0,00	0,00	0,00	6 498,10
J.W. Construction S.A.	dzierżawa terenu	0,00	0,00	0,00	21 240,00
J.W. Construction S.A.	konserwacja urządzeń	0,00	0,00	0,00	4 460,16
J.W. Construction S.A.	najem nieruchomości	0,00	0,00	0,00	652 468,67
J.W. Construction S.A.	najem pracowników	0,00	0,00	0,00	55 048,10
J.W. Construction S.A.	ogrzewanie powierzchni	0,00	0,00	0,00	19 513,20
J.W. Construction S.A.	sprzątanie	0,00	0,00	0,00	1 320,00
J.W. Construction S.A.	zakup złomu	0,00	0,00	0,00	15 334,00
J.W. Construction S.A.	dzierżawa samochodów	0,00	0,00	0,00	438,72
J.W. Construction S.A.	refaktury -energia	0,00	0,00	0,00	93 960,72
J.W. Construction S.A.	obsługa administracyjna	0,00	0,00	0,00	983 645,00
J.W. Construction S.A.	usługi naprawy gwarancyjne	0,00	0,00	0,00	3 405 127,86
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	najem nieruchomości	0,00	1 760,00	0,00	0,00
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	usługi projektowe	0,00	329 445,00	0,00	0,00
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	152 602,00	98 547,00	0,00	0,00
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	obsługa sprzedażowa	118 920,00	36 923,00	0,00	0,00
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	refaktury -koszty powstania Spółki	0,00	918,00	0,00	0,00
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	usługi budowlano-montażowe Katowice	3 008 763,77	0,00	0,00	0,00



III. Dokument rejestracyjny

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2014-31.05.2014	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012	01.01.2011-31.12.2011
<b>jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>					
Dana Invest Sp. z o.o.	najem nieruchomości	0,00	320,00	0,00	0,00
Dana Invest Sp. z o.o.	refaktury -koszty powstania Spółki	0,00	302,00	0,00	0,00
Dana Invest Sp. z o.o.	usługi projektowe	1 000 000,00	0,00	0,00	0,00
Dana Invest Sp. z o.o.	refaktury-projekt budowlany	10 000,00	0,00	0,00	0,00
Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	najem nieruchomości	60 000,00	144 000,00	144 000,00	144 000,00
Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	obsługa administracyjna	0,00	9 553,00	1 603,00	0,00
JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.*	najem nieruchomości	0,00	0,00	0,00	3 284,88
JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.*	obsługa administracyjna	0,00	0,00	0,00	9 131,00
Architects Polska Sp. z o.o.*	refaktury-usługi telefoniczne	0,00	0,00	0,00	3 128,15
Architects Polska Sp. z o.o.*	najem nieruchomości	0,00	0,00	0,00	33 962,50
Architects Polska Sp. z o.o.*	obsługa administracyjna	0,00	0,00	0,00	247,00
J.W. Projekt Sp. z o.o.*	refaktury-usługi telefoniczne	0,00	0,00	0,00	4 930,37
J.W. Projekt Sp. z o.o.*	najem nieruchomości	0,00	0,00	0,00	127 131,64
J.W. Projekt Sp. z o.o.*	obsługa administracyjna	0,00	0,00	0,00	99 463,00
Bałtycka Invest Sp. z o.o.	refaktury -koszty powstania Spółki	0,00	302,00	0,00	0,00
Berensona Invest Sp. z o.o.	refaktury -koszty powstania Spółki	0,00	302,00	0,00	0,00
Bliska Wola 1 Sp. z o.o.	refaktury -koszty powstania Spółki	0,00	347,60	0,00	0,00
Bliska Wola 2 Sp. z o.o.	refaktury -koszty powstania Spółki	0,00	302,00	0,00	0,00
Bliska Wola 3 Sp. z o.o.	refaktury -koszty powstania Spółki	0,00	302,00	0,00	0,00
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.	refaktury -koszty powstania Spółki	0,00	302,00	0,00	0,00
Bliska Wola 5 Sp. z o.o.	refaktury -koszty powstania Spółki	0,00	302,00	0,00	0,00
Łódź Invest Sp. z o.o.	sprzedaż dokumentacji projektowej	195 000,00	0,00	0,00	0,00

\* spółki połączone z JWCH - rejestracja połączenia nastąpiła 31 października 2012 roku

**J.W. Construction Holding S.A. jako kupujący produkty lub usługi**

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2014-31.05.2014	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012	01.01.2011-31.12.2011
<b>jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>					
TBS Marki Sp. z o.o.	wyposażenie pokoi	0,00	0,00	0,00	5 358,00
TBS Marki Sp. z o.o.	materiały reklamowe	0,00	0,00	0,00	505,00
TBS Marki Sp. z o.o.	zakwaterowanie -czynsze	4 035,00	13 266,46	9 222,45	6 670,53
J.W. Marka Sp. z o. o.	usługi marketingowe	234 901,00	735 180,00	1 983 359,82	967 304,35
J.W. Marka Sp. z o. o.	opłata licencyjna za znak towarowy	0,00	8 233 149,80	3 589 426,02	1 033 181,46
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	refaktury-media (energia)	2 661,13	2 871,75	0,00	0,00
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	refaktury- media (woda i ścieki)	127,44	127,44	0,00	0,00

## III. Dokument rejestracyjny

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2014- 31.05.2014	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
<b>jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>					
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	czynsze- najem powierzchni biurowych	0,00	4 519,35	0,00	0,00
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	usługi budowlane -aranżacja biura handlowego	0,00	700,00	0,00	0,00
J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	refaktura media- (usługi telefoniczne)	981,82	1 309,49	0,00	0,00
J.W.Projekt Sp. z o.o	usługi projektowe	0,00	0,00	0,00	5 984 358,78
J.W.Projekt Sp. z o.o	refaktury usługi ksero	0,00	0,00	0,00	9 537,32
J.W.Projekt Sp. z o.o	nadzór autorski	0,00	0,00	0,00	12 299,00
J.W.Projekt Sp. z o.o	usługi ksero	0,00	0,00	0,00	21 255,88
Business Financial Construction Sp. z o.o.	usługi marketingowe	586 129,53	2 107 758,62	3 196 181,71	4 755 391,77
Business Financial Construction Sp. z o.o.	usługi telefoniczne	434,17	133,88	0,00	321,02
Seahouse Sp. z o.o.	dzierżawa gruntu	1 200,00	3 600,00	300,00	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	usługi transportowe	0,00	16 781,92	57 849,04	18 831,40
J.W.Construction Sp. z o.o.	usługi remontowo-konserwacyjne	0,00	3 014,09	21 912,85	13 806,11
J.W.Construction Sp. z o.o.	zakup materiałów, towarów	0,00	309,01	3 034,03	37 440,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	wynajem modułów	9 354,20	55 213,00	119 445,84	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	refaktury- usługi telefoniczne	0,00	2 313,90	4 608,13	3,50
J.W.Construction Sp. z o.o.	dzierżawa samochodów	0,00	84 231,17	121 736,12	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane-aranżacje	0,00	1 547 424,01	1 637 570,04	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Czarny Potok	0,00	0,00	32 562 818,00	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Ożarów Domki	0,00	675 132,05	4 119 220,01	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Kręczki Kaputy	0,00	0,00	3 806 757,97	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Lewandów I	0,00	0,00	19 847 528,00	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Łódź Tymienieckiego II	0,00	0,00	18 323 106,00	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Poznań	403 000,00	23 136 948,07	9 840 468,98	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Szczecin Hanza Tower	0,00	458 257,13	18 323 106,00	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Świątowida	0,00	601 817,43	23 988 602,73	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	roboty budowlane Zdziarska	0,00	571 149,27	71 314 980,01	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	posiłki regeneracyjne	0,00	0,00	121 108,93	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	refaktury- usługi transportowe	27 385,34	51 226,38	148 682,49	0,00
J.W.Construction Sp. z o.o.	refaktury-pozostałe	6 067,09	0,00	0,00	0,00
J.W.Construction S.A.	roboty budowlane-aranżacje	0,00	0,00	0,00	6 880 477,66
J.W.Construction S.A.	roboty budowlane Czarny Potok	0,00	0,00	0,00	37 249 102,00
J.W.Construction S.A.	roboty budowlane Ożarów Domki	0,00	0,00	0,00	2 670 321,00
J.W.Construction S.A.	roboty budowlane Kręczki Kaputy	0,00	0,00	0,00	31 108 640,02
J.W.Construction S.A.	roboty budowlane Leśny Potok	0,00	0,00	0,00	4 369 666,00
J.W.Construction S.A.	roboty budowlane Lewandów I	0,00	0,00	0,00	5 696 574,00

III. Dokument rejestracyjny

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2014- 31.05.2014	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
<b>jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>					
J.W.Construction S.A.	roboty budowlane Łódź Tymienieckiego II	0,00	0,00	0,00	16 705 146,57
J.W.Construction S.A.	roboty budowlane Światowida	0,00	0,00	0,00	7 330 296,57
J.W.Construction S.A.	roboty budowlane Badylarska	0,00	0,00	0,00	13 878 602,26
J.W.Construction S.A.	roboty budowlane Zdziarska	0,00	0,00	0,00	21 679 342,63
J.W.Construction S.A.	zakup materiałów, towarów	0,00	0,00	0,00	94,50
J.W.Construction S.A.	refaktury- media	0,00	0,00	0,00	45 144,59
J.W.Construction S.A.	posiłki regeneracyjne	0,00	0,00	0,00	367 620,06
J.W.Construction S.A.	dzierżawa sprzętu	0,00	0,00	0,00	58 271,36
J.W.Construction S.A.	artykuły żywnościowe	0,00	0,00	0,00	3 147,62
J.W.Construction S.A.	najem narzędzi	0,00	0,00	0,00	353,72
J.W.Construction S.A.	dzierżawa samochodów	0,00	0,00	0,00	19 713,38
J.W.Construction S.A.	wynajem modułów-zakwaterowanie	0,00	0,00	0,00	106 984,22
J.W.Construction S.A.	refaktury- media (usługi telefoniczne)	0,00	0,00	0,00	4 264,84
J.W.Construction S.A.	usługi transportowe	0,00	0,00	0,00	16 643,97
Łódź Invest Sp. Z o.o.	dzierżawa gruntu	34 368,60	0,00	0,00	0,00
Architects Polska Sp. z o.o.*	usługi projektowe	0,00	0,00	0,00	267 020,86

\* spółka połączona z JWCH - rejestracja połączenia nastąpiła 31 października 2012 roku

**TRANSAKCJE ZWIĄZANE Z FINANSOWANIEM**

Poniżej przedstawiono wartość należności i zobowiązań oraz odsetek ze spółkami powiązanymi zawartymi w ramach udzielonego i otrzymanego finansowania, głównie w postaci weksli, pożyczek i poręczeń. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a spółkami zależnymi w okresie 5 miesięcy zakończonych 31 maja 2014 roku oraz stan rozrachunków na dzień 31 maja 2014 roku.

W poniższych zestawieniach przedstawiono tylko spółki, które na dany dzień wykazują saldo lub z którymi wystąpiły transakcje w danym okresie. Salda zerowe nie zostały zaprezentowane.

**Należności z tyt. udzielonego finansowania**

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. udzielonego finansowania			
	31-05-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
<b>jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>				
Yakor House Sp. z o.o.	16 648 029,49	16 105 685,73	15 316 561,38	12 248 060,52
J.W.Group Sp. z o.o. 1 SKA	114 985 663,03	116 113 098,96	165 010 202,28	0,00
Seahouse Sp. z o.o.	173 644,01	169 169,37	0,00	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.*	0,00	0,00	2 696 111,92	3 131 308,63
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	140 874,38	0,00	0,00	0,00
Bliska Wola 1 Sp z o.o.	100 000,00	0,00	0,00	0,00
JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.**	0,00	0,00	0,00	123 018,87
JW.Construction International Sp. z o.o.***	0,00	0,00	0,00	5 089 632,03
Architects Polska Sp. z o.o.**	0,00	0,00	0,00	574,51
<b>jednostki powiązane wyłączone z konsolidacji</b>				
Saspol Infrastruktury Sp. z o.o.	0,00	53 027,96	49 836,70	46 627,95
J.W.Construction Bułgaria	35 448 188,90	35 178 398,37	34 014 045,58	35 749 007,08

\* rok 2011 pokazany razem z JWC S.A.

\*\* spółki połączone z JWCH - rejestracja połączenia nastąpiła 31 października 2012 roku

\*\*\* spółka sprzedana 23 stycznia 2012 roku

**w tym należności objęte odpisem aktualizującym:**

Salda powyższych należności nie zostały objęte odpisami aktualizującymi ich wartość.

**w tym:****pożyczki udzielone (kapitał udzielonej pożyczki, naliczone odsetki oraz wycena po kursie z dnia bilansowego)**

Warunki, charakter oraz opis niektórych umów pożyczek został szczegółowo opisany w Rozdz. III pkt. 6.4.3. Transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. udzielonych pożyczek			
	31-05-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
<b>jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>				
<b>Yakor House Sp. z o.o.*</b>	<b>16 648 029,49</b>	<b>16 105 685,73</b>	<b>15 316 561,38</b>	<b>12 248 060,52</b>
- kapitał	11 901 780,25	11 729 780,25	11 100 780,25	7 561 518,00
- odsetki	3 208 105,56	2 980 426,01	2 413 641,82	1 718 396,46
- wycena	1 538 143,68	1 395 479,47	1 802 139,31	2 968 146,06
<b>Seahouse Sp. z o.o.**</b>	<b>173 644,01</b>	<b>169 169,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- kapitał	160 000,00	160 000,00	0,00	0,00
- odsetki	13 644,01	9 169,37	0,00	0,00
- wycena	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>J.W. Construction Sp. z o.o.*</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>698 516,06</b>	<b>1 281 705,37</b>
- kapitał	0,00	0,00	600 000,00	1 150 000,00
- odsetki	0,00	0,00	98 516,06	131 705,37
- wycena	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Nowe Tysiąclecie Sp z o.o.</b>	<b>140 874,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- kapitał	140 100,00	0,00	0,00	0,00
- odsetki	774,38	0,00	0,00	0,00
- wycena	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Bliska Wola 1 Sp z o.o.</b>	<b>100 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- kapitał	100 000,00	0,00	0,00	0,00

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. udzielonych pożyczek			
	31-05-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
<b>jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>				
- odsetki	0,00	0,00	0,00	0,00
- wycena	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>123 018,87</b>
- kapitał	0,00	0,00	0,00	103 972,00
- odsetki	0,00	0,00	0,00	19 046,87
- wycena	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>J.W. Construction International Sp z o.o.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 089 632,03</b>
- kapitał	0,00	0,00	0,00	2 292 756,89
- odsetki	0,00	0,00	0,00	1 221 974,60
- wycena	0,00	0,00	0,00	1 574 900,54
<b>jednostki powiązane wyłączone z konsolidacji</b>				
<b>Saspol Infrastruktury Sp z o.o.</b>	<b>0,00</b>	<b>53 027,96</b>	<b>49 836,70</b>	<b>46 627,95</b>
- kapitał	0,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00
- odsetki	0,00	13 027,96	9 836,70	6 627,95
- wycena	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>J.W. Construction Bułgaria Sp z o.o.</b>	<b>35 448 188,90</b>	<b>35 178 398,37</b>	<b>34 014 045,58</b>	<b>35 749 007,08</b>
- kapitał	24 870 545,01	24 809 088,51	24 701 679,01	24 435 978,01
- odsetki	5 794 631,39	5 537 809,56	4 959 302,06	4 273 310,10
- wycena	4 783 012,50	4 831 500,30	4 353 064,51	7 039 718,97

\* poprzednio Ośrodek Wypoczynkowy Ogoniok

\*\* poprzednio J.W. 4 Sp. z o.o.

**weksle otrzymane (kapitał oraz naliczone odsetki)**

Warunki, charakter oraz opis niektórych umów wekslowych został szczegółowo opisany w Rozdz. III pkt. 6.4.3. Transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. wystawionych weksli			
	31-05-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
<b>jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>				
<b>J.W. Construction Sp. z o.o.*</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 997 595,86</b>	<b>1 849 603,27</b>
- kapitał	0,00	0,00	1 850 888,48	1 842 201,66
- odsetki	0,00	0,00	146 707,38	7 401,61

\* rok 2011 pokazany razem z JWC S.A.

**udzielone poręczenia (kapitał oraz naliczone odsetki)**

Poniższe należności dotyczą udzielonego poręczenia z tyt. umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Kasprzaka 29/31. Szczegółowy opis transakcji znajduje się w Rozdz. III pkt. 6.4.3 niniejszego Prospektu.

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. udzielonych poręczeń			
	31-05-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
<b>jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>				
<b>J.W. Group Sp z o.o. 1 SKA</b>	<b>114 985 663,03</b>	<b>116 113 099,46</b>	<b>164 960 202,28</b>	0,00
- kapitał	102 302 144,50	102 302 144,50	155 423 384,50	0,00
- odsetki	12 683 518,53	13 810 954,96	9 536 817,78	0,00

**Zobowiązania z tyt. otrzymanego finansowania**

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. otrzymanego finansowania			
	31-05-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
<b>jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>				
TBS Marki Sp. z o.o.	29 453 283,01	29 021 553,65	26 247 018,07	24 792 535,42
J.W. Construction Sp. z o.o.*	14 845 511,05	18 779 516,84	18 088 345,10	16 828 039,21
Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	13 089 997,05	12 728 684,71	11 258 140,04	9 152 712,74

\* rok 2011 pokazany razem z JWC S.A.

**w tym:****pożyczki otrzymane (kapitał otrzymanej pożyczki i naliczone odsetki)**

Warunki, charakter oraz opis niektórych umów pożyczek został szczegółowo opisany w Rozdz. III pkt. 6.4.3. Transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. otrzymanych pożyczek			
	31-05-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
<b>jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>				
<b>TBS Marki Sp. z o.o.</b>	<b>25 173 523,60</b>	<b>24 806 380,27</b>	<b>23 853 801,10</b>	<b>22 555 397,77</b>
- kapitał	18 700 000,00	18 700 000,00	18 700 000,00	18 700 000,00
- odsetki	6 473 523,60	6 106 380,27	5 153 801,10	3 855 397,77

**weksle wystawione (kapitał otrzymanych weksli i naliczone odsetki)**

Warunki, charakter oraz opis niektórych umów wekslowych został szczegółowo opisany w Rozdz. III pkt. 6.4.3. Transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. otrzymanych weksli			
	31-05-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
<b>jednostki powiązane podlegające konsolidacji</b>				
<b>TBS Marki Sp. z o.o.</b>	<b>4 279 759,41</b>	<b>4 215 173,38</b>	<b>2 393 216,97</b>	<b>2 237 137,65</b>
- kapitał	4 035 682,18	3 993 216,97	2 393 216,97	2 081 057,98
- odsetki	244 077,23	221 956,41	0,00	156 079,67
<b>J.W. Construction Sp. z o.o.*</b>	<b>14 845 511,05</b>	<b>18 779 516,84</b>	<b>18 088 345,16</b>	<b>16 828 039,21</b>
- kapitał	14 108 055,80	18 352 755,80	16 804 083,66	16 804 083,66
- odsetki	737 455,25	426 761,04	1 284 261,50	23 955,55
<b>Porta Transport Sp .z o.o. w likwidacji</b>	<b>13 089 997,05</b>	<b>12 728 684,71</b>	<b>11 258 140,04</b>	<b>9 152 712,74</b>
- kapitał	11 973 308,03	11 462 843,63	10 862 843,63	8 496 044,40
- odsetki	1 116 689,02	1 265 841,08	395 296,41	656 668,34

\* rok 2011 pokazany razem z JWC S.A.

**TRANSAKCJE POZOSTAŁE**

Poniżej przedstawiono wartość pozostałych transakcji zawartych ze spółkami powiązanymi dotyczącymi głównie przyznanych dywidend, opłat licencyjnych, dopłat do kapitału, zakupów udziałów i akcji oraz sprzedaży nieruchomości. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a tymi spółkami w okresie 5 miesięcy zakończonych 31 maja 2014 roku oraz stan rozrachunków na dzień 31 maja 2014 roku.

W poniższych zestawieniach przedstawiono tylko spółki, które na dany dzień wykazują saldo lub z którymi wystąpiły transakcje w danym okresie. Salda zerowe nie zostały zaprezentowane.

**Dywidendy**

Emitent uzyskuje korzyści z tytułu posiadanych udziałów w postaci wypłacanych dywidend. Otrzymane dywidendy zestawiono poniżej:

NAZWA SPÓŁKI	01.01.2014-31.05.2014	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012	01.01.2011-31.12.2011
J.W. Marka Sp. z o.o.*	0,00	8 632 665,26	4 571 060,12	465 043,30
J.W. Construction Sp. z o.o.	4 500 000,00	2 702 165,00	0,00	0,00
Lokum Sp. z o.o.	0,00	0,00	1 842 550,20	0,00

\* poprzednio Interim D Sp. z o.o.

### III. Dokument rejestracyjny

Uchwałą z dnia 14 grudnia 2011 roku Zgromadzenie Wspólników J.W. Marka Sp. z o.o. postanowiło o wypłacie dywidendy z zysku wypracowanego w okresie od 2 grudnia 2010 roku do 30 listopada 2011 roku na rzecz Emitenta.

Uchwałą z dnia 21 grudnia 2012 roku Zgromadzenie Wspólników J.W. Marka Sp. z o.o. postanowiło o wypłacie dywidendy z zysku wypracowanego w okresie od 1 grudnia 2011 roku do 30 listopada 2012 roku na rzecz Emitenta.

Uchwałą z dnia 31 grudnia 2013 roku Zgromadzenie Wspólników J.W. Marka Sp. z o.o. postanowiło o wypłacie dywidendy z zysku wypracowanego w okresie od 1 grudnia 2012 roku do 30 listopada 2013 roku na rzecz Emitenta.

Uchwałą z dnia 7 czerwca 2013 roku Zgromadzenie Wspólników J.W. Construction Sp. z o.o. postanowiło o wypłacie dywidendy z zysku wypracowanego w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2013 roku na rzecz Emitenta.

Uchwałą z dnia 31 marca 2014 roku Zgromadzenie Wspólników J.W. Construction Sp. z o.o. postanowiło o wypłacie dywidendy z zysku wypracowanego w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku na rzecz Emitenta.

Uchwałą z dnia 8 maja 2012 roku Zgromadzenie Wspólników Lokum Sp. z o.o. postanowiło o wypłacie dywidendy z zysku wypracowanego w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku na rzecz Emitenta.

**Transakcje związane z zakupem udziałów i akcji oraz podwyższeniem kapitału**

Poniżej przedstawiono transakcje kapitałowe związane z nabywaniem przez Emitenta udziałów i akcji, podwyższaniem kapitałów oraz tworzeniem nowych spółek.

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2014- 31.05.2014	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
Architects Polska Sp. z o.o.	Udziały Spółki Sami Tito	0,00	0,00	0,00	5 000,00
Architects Polska Sp. z o.o.	Dopłata do kapitału - porozumienie	0,00	0,00	0,00	428 571,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	Udziały Spółki JWC SA	0,00	0,00	0,00	1,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	Udziały Spółki JW Projekt Sp. z o.o.	0,00	0,00	200,00	0,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	Udziały Spółki JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	0,00	0,00	50,00	0,00
J.W. Marka Sp. z o.o.*	Udziały Spółki J.W. Marka Sp. z o.o.-aport	0,00	0,00	0,00	155 833 000,00
Irena Ożóg i Wspólnicy Sp. z o.o.	Udziały Spółki J.W. Marka Sp. z o.o.(dawna Interim D)	0,00	0,00	0,00	8 000,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	Podwyższenie kapitału	0,00	0,00	0,00	41 957 006,00
J.W. Group Sp. z o.o	Udziały Spółki JW Group Sp. z o.o. 2 S.K.A	0,00	0,00	50 000,00	0,00
J.W. Group Sp. z o.o	Udziały Spółki JW Group Sp. z o.o 1 S.K.A	0,00	0,00	50 000,00	0,00
J.W. Group Sp. z o.o	Dopłata do kapitału J.W. Group	5 000,00	0,00	0,00	0,00
Seahouse Sp. z o.o.**	Udziały Spółki Seahouse Sp z o.o	0,00	0,00	8 700 000,00	0,00
Seahouse Sp. z o.o.**	Podwyższenie udziałów Spółka Seahouse Sp. z o.o.	0,00	2 650 000,00	0,00	0,00
Bałtycka Sp. z o.o.	Udziały Spółki Bałtycka Sp. z o.o.	0,00	5 000,00	0,00	0,00
Dana Invest Sp. z o.o.	Udziały Spółki Dana Invest Sp. z o.o.	0,00	5 000,00	0,00	0,00
Dana Invest Sp. z o.o.	Podwyższenie kapitału, dopłaty zwrotne Spółka Dana Invest Sp. z o.o.	5 840 200,00	0,00	0,00	0,00
J.W. Group Sp z o.o. 1 SKA	Podwyższenie kapitałów -akcji JW Group 1 SKA	0,00	1 000 000,00	0,00	0,00
J.W. Group Sp z o.o. 1 SKA	Podwyższenie kapitałów -akcji JW Group 1 SKA	0,00	1 000 000,00	0,00	0,00
J.W. Group Sp z o.o. 1 SKA	Podwyższenie kapitałów -akcje J.W Group SKA 1	0,00	60 024 000,00	0,00	0,00
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	Udziały w Spółce Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	0,00	3 275 000,00	0,00	0,00
Bałtycka Invest Sp. z o.o.	Udziały w Spółce Bałtycka Invest Sp. z o.o.	5 000,00	0,00	0,00	0,00
Berensona Invest Sp. z o.o.	Udziały w Spółce Berensona Invest Sp. z o.o.	5 000,00	0,00	0,00	0,00
Bliska Wola 1 Sp. z o.o.	Udziały w Spółce Bliska Wola 1 Sp. z o.o.	5 000,00	0,00	0,00	0,00
Bliska Wola 2 Sp. z o.o.	Udziały w Spółce Bliska Wola 2 Sp. z o.o.	5 000,00	0,00	0,00	0,00
Bliska Wola 3 Sp. z o.o.	Udziały w Spółce Bliska Wola 3 Sp. z o.o.	5 000,00	0,00	0,00	0,00
Bliska Wola 4 Sp. z o.o.	Udziały w Spółce Bliska Wola 5 Sp. z o.o.	5 000,00	0,00	0,00	0,00
Bliska Wola 5 Sp. z o.o.	Udziały w Spółce Bliska Wola 4 Sp. z o.o.	5 000,00	0,00	0,00	0,00
Łódź Invest Sp. z o.o.	Udziały w Spółce Łódź Invest Sp. z o.o.	3 700 000,00	0,00	0,00	0,00
Zdziarska Invest Sp. z o.o.	Udziały w Spółce Zdziarska Invest Sp. z o.o.	5 000,00	0,00	0,00	0,00
J.W. Construction International Sp. z o.o.	Konwersja długu na kapitał	0,00	0,00	16 872 869,55	0,00

\* poprzednio Interim D Sp. z o.o.

\*\* poprzednio J.W. 4 Sp. z o.o.



III. Dokument rejestracyjny

Ponadto, w dniu 3 czerwca 2014, Emitent objął 732 akcji nowej serii B emitowanych przez J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. w drodze subskrypcji prywatnej. Łączna wartość nominalna obejmowanych akcji wynosiła 30.012.000 zł a wartość emisyjna wynosiła 60.024.000 zł. Opis tej umowy został zaprezentowany w pkt. 22.1.2 Rozdział III Prospektu.

**Transakcje związane ze sprzedażą udziałów i akcji oraz likwidacją spółek**

Poniżej przedstawiono transakcje kapitałowe związane ze sprzedażą przez Emitenta udziałów i akcji oraz likwidacją spółek.

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2014-31.05.2014	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012	01.01.2011-31.12.2011
Interlokum Sp. z o.o.	Sprzedaż udziałów Lokum Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	500,00
ZPM Metalcon Sp. z o.o. w likwidacji	Sprzedaż udziałów Polonii SSA	0,00	1,00	0,00	0,00
ZPM Metalcon Sp. z o.o. w likwidacji	Sprzedaż udziałów Deweloper Sp. z o.o.	0,00	1,00	0,00	0,00
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 2 S.K.A	Sprzedaż udziałów w spółce JW 2 Sp. z o.o.	0,00	50 000,00	0,00	0,00
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 3 S.K.A	Sprzedaż udziałów Bałtycka Sp. z o.o.	0,00	5 000,00	0,00	0,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	Sprzedaż udziałów Porty Transport Sp. z o.o.	0,00	19 309 914,41	0,00	0,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	Odstąpienia od umowy sprzedaży udziałów Porta Transport Sp. z o.o.	19 309 914,41	0,00	0,00	0,00
Marek Skrzypczyński	Sprzedaż udziałów J.W. Construction international Sp. z o.o.	0,00	0,00	1 280,00	0,00
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W.5 SKA	Sprzedaż udziałów Spółki Seahouse Sp. z o.o. umowa przedwstępna	0,00	4 800 633,30	0,00	0,00
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W.5 SKA	Rozwiązanie umowy przedwstępnej sprzedaży udziałów Spółki Seahouse	4 800 633,30	0,00	0,00	0,00

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2014-31.05.2014	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012	01.01.2011-31.12.2011
Projekt 55 Sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	0,00	0,00	19 656 037,59
Interlokum Sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	0,00	0,00	50 000,00
Construction invest Sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	0,00	0,00	50 000,00
Stadnina Mazowiecka Sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	0,00	0,00	50 000,00
JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	0,00	2 060 000,00	0,00
J.W. Projekt Sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	0,00	1 155 600,00	0,00
Architects Polska Sp. z o.o.	Likwidacja udziałów -połączenie	0,00	0,00	5 000,00	0,00
Królewski Port Żerański	Likwidacja Spółki	0,00	500 000,00	0,00	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.	Przeniesienie udziałów Spółki J.W. Construction S.A.	0,00	0,00	0,00	11 026 618,00

**Sprzedaż nieruchomości**

Emitent w ramach prowadzonej działalności operacyjnej dokonuje transakcji zakupu i sprzedaży nieruchomości. Nabywcami nieruchomości są również jednostki powiązane, które zostały utworzone w celu realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego na danej nieruchomości. Poniżej przedstawiono transakcje sprzedaży nieruchomości w okresie objętym niniejszym Prospektem:

Druga strona transakcji	Data AN	Nr AN	Nr działki	Powierzchnia	Nieruchomość	Wartość brutto nieruchomości	Wartość netto nieruchomości	dokumentacja brutto	dokumentacja netto
Seahouse Sp. z o.o.*	2012-11-30	9581/2012	1023	4 150,00	Gdynia Powstania Wielkopolskiego	10 400 880,00	8 456 000,00	196 800,00	160 000,00
J.W. 6 Sp. z o.o.	2013-06-19	4015/2013	140/4	9 300,00	Zegrze Południowe-Hotel 500	17 404 500,00	14 150 000,00	0,00	0,00
Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	2013-09-24	11815/2013	43/5;43/6	7 054,00	Katowice III	3 581 760,00	2 912 000,00	405 217,35	329 445,00
Łódź Invest Sp z o.o.	2014-03-21	3310/2014	104/5	7 014,00	Łódź	4 305 000,00	3 500 000,00	239 850,00	195 000,00
Dana Invest Sp. z o.o.	2014-04-03	3821/2014	22/4	1 022,00	Szczecin	2 850 000,00	2 850 000,00	1 230 000,00	1 000 000,00

\*\* poprzednio J.W. 4 Sp. z o.o.

Szczegółowy opis i zakres istotnych umów sprzedaży nieruchomości oraz dokumentacji projektowej został przedstawiony w punkcie 6.4.3 niniejszego Prospektu.

**Poniżej zaprezentowano salda należności i zobowiązań, które powstały w wyniku powyższych transakcji:**

**Należności pozostałe**

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	Należności pozostałe od jednostek powiązanych			
		31-05-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
J.W. Marka Sp. z o.o.*	Dywidenda	0,00	8 632 665,26	4 571 060,12	465 043,30
J.W. Group Sp. z o.o.	Dopłata do kapitału	7 000,00	2 000,00	0,00	0,00
Lokum Sp. z o.o.	Dywidenda	152 550,80	152 550,20	152 550,20	0,00
Business Financial Construction Sp. z o.o.	Umowa sprzedaży udziałów - Porta Transport (częściowa płatność)	0,00	4 809 914,41	0,00	0,00
Seahouse Sp. z o.o.**	Dopłata do kapitału	234 500,00	234 500,00	0,00	0,00
J.W. Construction Sp. z o.o.***	Dywidenda	4 500 000,00	0,00	0,00	0,00
Architects Polska Sp. z o.o.****	Dopłata do kapitału	0,00	0,00	0,00	428 571,00
Łódź Invest Sp. z o.o.	Sprzedaż nieruchomości	899 850,00	0,00	0,00	0,00

\* poprzednio Interim D Sp. z o.o.

\*\* poprzednio J.W. 4 Sp. z o.o.

\*\*\* rok 2011 pokazany razem z JWC S.A.

\*\*\*\* spółka połączona z JWCH - rejestracja połączenia nastąpiła 31 października 2012 roku

**w tym należności objęte odpisem aktualizującym:**

III. Dokument rejestracyjny

Salda powyższych należności nie zostały objęte odpisami aktualizującymi ich wartość.

**Zobowiązania pozostałe**

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	Zobowiązania pozostałe od jednostek powiązanych			
		31-05-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
J.W. Marka Sp. z o. o.*	Oplata licencyjna za znak towarowy	0,00	10 126 774,25	4 375 160,48	1 270 813,20
Business Financial Construction Sp. z o.o.	Zakup udziałów (Hotel Św. Lipka)	1 783 917,95	1 783 917,95	1 783 917,95	1 783 667,95

\* poprzednio Interim D Sp. z o.o.

Przedmiotem transakcji z J.W. Marka Sp. z o.o. jest świadczenie usług marketingowych oraz dzierżawa własności intelektualnej. Spółka jest podmiotem uprawnionym do znaków towarowych szczegółowo wskazanych w rozdziale 11 pkt 11.3 niniejszego Prospektu. Spółka udziela licencji na znak towarowy J.W. Construction Holding S.A. oraz innym spółkom z Grupy Kapitałowej.

## 19.2 Transakcje ze znaczącymi akcjonariuszami oraz ze spółkami powiązanymi znaczących akcjonariuszy

W niniejszym podrozdziale przedstawiono transakcje ze spółkami należącymi do głównych akcjonariuszy Emitenta, tj. spółki powiązane bezpośrednio i pośrednio z Panem Józefem Wojciechowskim oraz spółki powiązane bezpośrednio i pośrednio z EHT S.A. Poniżej przedstawiono wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi, powiązanymi poprzez osoby wymienione w punkcie 14 Prospektu.

Spółki i osoby powiązane pośrednio z Emitentem:

- Pan Józef Wojciechowski
- Famhold S.A.
- EHTA S.A.
- TBS Nowy Dom Sp. z o.o.
- J.W. Energy S.A. (*poprzednio REM S.A.*)
- Załubice Development Sp. z o.o.
- J. Wojciechowski Invest s.l
- J.W. Consulting Sp. z o.o. JW 1 SKA
- J.W. Consulting Sp. z o.o. JW 2 SKA
- J.W. Consulting Sp. z o.o. JW 3 SKA
- J.W. Consulting Sp. z o.o. JW 4 SKA
- J.W. Consulting Sp. z o.o. JW 5 SKA
- J.W. Consulting Sp. z o.o. JW 6 SKA
- J.W. Consulting Sp. z o.o. JW 7 SKA
- J.W. Consulting Sp. z o.o. JW 8 SKA
- J.W. Consulting Sp. z o.o. JW 9 SKA
- Construction Unlimited Sp. z o.o.
- J.W. Consulting Sp. z o.o.
- Hotel 500 Sp. z o.o.
- J.W. 2 Sp. z o.o.
- Wronia JW. 2 Sp. z o.o. SKA (*poprzednio J.W. Wronia Sp. z o.o.*)
- WB Holding S.A.
- Zakład Produkcji Marmurów Promar Sp. z o.o.
- Zakład Produkcji Szalunków JW. System Sp. z o.o.
- ZPM Metalcon Sp. z o.o. w likwidacji
- Polonia Sportowa S.A.
- Deweloper Sp. z o.o.
- Sezam II FIZ
- Fair Wind S.A.
- J.W. Biochemical S.A.
- Bałtycka Sp. z o.o.
- JW. 1 Sp. z o.o.
- JW. Wind Sp. z o.o.
- Galeria Jagiellońska Sp. z o.o.

Przy analizie transakcji należy wziąć pod uwagę fakt, że 28 lutego 2014 roku zostało zarejestrowane połączenie spółek J.W. 2 Sp. z o.o. i Wronia JW. 2 Sp. z o.o. SKA ze spółką J.W. Consulting Sp. z o.o. Transakcje zostały przedstawione oddzielnie dla każdej ze spółek pomimo faktu, iż na dzień 31 maja 2014 roku spółki J.W. 2 Sp. z o.o. oraz Wronia JW. 2 Sp. z o.o. SKA już nie istniały.

### TRANSAKCJE Z TYT. DOSTAW I USŁUG, KAUCJE, ZALICZKI NA DOSTAWY

Poniżej przedstawiono transakcje ze znaczącymi akcjonariuszami oraz ze spółkami powiązanymi znaczących akcjonariuszy. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a tymi podmiotami w okresie 5 miesięcy zakończonych 31 maja 2014 roku oraz stan rozrachunków na dzień 31 maja 2014 roku.

W poniższych zestawieniach przedstawiono tylko spółki, które na dany dzień wykazują saldo lub z którymi wystąpiły transakcje w danym okresie. Salda zerowe nie zostały zaprezentowane.

**Należności z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy od jednostek powiązanych pośrednio**

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy od jednostek pośrednio powiązanych z Emitentem			
	31-05-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
Józef Wojciechowski	0,00	0,00	7 178 334,97	6 653 513,75
TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	14 963,26	14 460,06	13 252,38	12 044,70
J.W. Energy S.A.	204 706,00	204 706,00	204 706,00	202 039,36
Załużbice Development Sp. z o.o.	357 124,74	345 405,20	105 597,05	0,00
J.W. Consulting Sp. z o.o.	45 427,78	42 049,00	30 892,90	22 984,00
Hotel 500 Sp. z o.o.	13 144,00	12 160,00	9 798,40	7 436,80
J.W.2 Sp. z o.o.**	28 266,77	27 593,37	15 751,08	4 040,40
Wronia J.W.2 Sp. z o.o. SKA**	3 559,62	689 033,26	0,00	0,00
Zakład Produkcji Marmurów Promar Sp. z o.o.	1 269 485,37	1 271 391,01	1 726 777,24	1 825 614,54
Zakład Produkcji Szalunków J.W. System Sp. z o.o.	78 878,66	67 892,72	476 643,68	553 387,81
ZPM Metalcon Sp. z o.o. w likwidacji *	2 387 871,67	2 507 089,34	5 209 021,75	5 079 518,89
Deweloper Sp. z o.o.	8 033,13	8 033,13	11 231,13	11 231,13
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 1 SKA	38 751,90	38 751,90	31 074,24	23 309,75
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 2 SKA	38 312,26	38 312,26	30 773,59	22 984,00
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 3 SKA	379 668,00	372 836,77	30 911,35	22 984,00
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 4 SKA	33 716,98	33 716,98	31 355,38	22 984,00
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 5 SKA	61 329,99	61 296,04	44 940,73	36 307,36
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 6 SKA	37 024,45	37 024,45	30 801,88	22 984,00
Fair Wind S.A.	9 079,86	9 079,86	11 446,38	1 869,60
J.W. Biochemical S.A.	46 700,47	46 700,47	31 672,33	19 216,12
Bałtycka Sp. z o.o.	1 205,40	89 988,03	0,00	0,00
J.W.1 Sp. z o.o.	120 654,87	118 971,37	107 129,08	95 418,40
J.W. Wind Sp. z o.o.	28 770,93	28 770,93	16 526,28	4 428,00
Galeria Jagiellońska Sp. z o.o.	19 453,68	19 453,68	157 933,62	0,00

\* wartość netto po uwzględnieniu odpisu w wysokości 2.450 tys. zł.

\*\* 28 lutego 2014 roku Spółki połączone z J.W. Consulting Sp. z o.o.

**w tym należności objęte odpisem aktualizującym:**

NAZWA SPÓŁKI	Saldo odpisów aktualizujących należności			
	31-05-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
ZPM Metalcon Sp. z o.o. w likwidacji	2 450 000,00	2 450 000,00	650,00,00	0,00
Zmiany w odpisach aktualizujących w okresie				
NAZWA SPÓŁKI				
ZPM Metalcon Sp. z o.o. w likwidacji	0,00	1 800 000,00	650.000,00	0,00

**Zobowiązania z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy wobec jednostek powiązanych pośrednio**

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług, kaucji, zaliczek na dostawy od jednostek pośrednio powiązanych z Emitentem			
	31-05-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
Zakład Produkcji Marmurów Promar Sp. z o.o.	300 099,54	302 005,18	761 329,22	307 193,88
Zakład Produkcji Szalunków J.W. System Sp. z o.o.	7 965,27	7 965,27	220 164,00	220 164,00
ZPM Metalcon Sp. z o.o. w likwidacji	1 583,45	120 801,12	155 829,97	179 257,61
Deweloper Sp. z o.o.	20 984,00	20 984,00	20 000,00	20 000,00
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 3 SKA	0,00	0,00	60 343,92	0,00
Bałtycka Sp. z o.o.	55 315,26	15 085,98	0,00	0,00
Galeria Jagiellońska Sp. z o.o.	0,00	0,00	26 561,80	0,00

**J.W. Construction Holding S.A. jako świadczący usługi (sprzedający)**

	<b>PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY</b>	<b>01.01.2014-31.05.2014</b>	<b>01.01.2013-31.12.2013</b>	<b>01.01.2012-31.12.2012</b>	<b>01.01.2011-31.12.2011</b>
Józef Wojciechowski	usługi budowlano-montażowe	0,00	0,00	0,00	4 530 359,00
Józef Wojciechowski	usługi pozostałe-korzystanie z samochodów, koszty posiłków	0,00	0,00	439 814,64	1 138 763,36
Józef Wojciechowski	usługi pozostałe-zakup telefonu	0,00	2 798,00	0,00	0,00
TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	najem nieruchomości	409,10	981,84	981,84	981,84
J.W. Energy S.A.	obsługa administracyjna	0,00	0,00	0,00	92 031,00
J.W. Energy S.A.	refaktury-ogłoszenia	0,00	0,00	3 968,00	0,00
Załubice Development Sp. z o.o.	refaktury -media	9 975,58	111 833,64	53 289,37	50 783,14
Załubice Development Sp. z o.o.	najem nieruchomości	0,00	892,06	1 326,88	984,04
Załubice Development Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	0,00	83 250,00	32 156,00	45 163,00
Construction Unlimited Sp. z o.o.	najem nieruchomości	0,00	2 676,13	3 286,02	2 962,93
J.W.Consulting Sp. z o.o.	najem nieruchomości	0,00	1 920,00	6 430,00	4 800,00
J.W.Consulting Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	0,00	7 150,00	0,00	0,00
J.W.Consulting Sp. z o.o.	refaktury-wysyłka korespondencji	2 746,97	0,00	0,00	0,00
Hotel 500 Sp. z o.o.	najem nieruchomości	800,00	1 920,00	1 920,00	1 920,00
Hotel 500 Sp. z o.o.	usługi gastronomiczne	0,00	0,00	1 540,51	0,00
J.W.2 Sp. z o.o.*	usługi pozostałe-najem	547,48	3 284,88	3 284,88	3 284,88
J.W.2 Sp. z o.o.*	obsługa administracyjna	0,00	6 343,00	6 236,00	0,00
Wronia J.W. 2 Sp. z o.o. SKA*	usługi pozostałe-najem	0,00	1 920,00	1 920,00	1 400,00
Wronia J.W. 2 Sp. z o.o. SKA*	obsługa administracyjna	0,00	233 320,00	434 723,96	101 389,00
Wronia J.W. 2 Sp. z o.o. SKA*	obsługa sprzedażowa	0,00	445 840,00	0,00	0,00
Wronia J.W. 2 Sp. z o.o. SKA*	refaktury -usługi telekomunikacji	861,34	4 864,77	2 096,20	6 679,24
Wronia J.W. 2 Sp. z o.o. SKA*	refaktury- usługi reklama w prasie	0,00	0,00	6 500,00	60 944,71
Wronia J.W. 2 Sp. z o.o. SKA*	refaktury badania techniczne budynku	0,00	39 000,00	0,00	0,00
Wronia J.W. 2 Sp. z o.o. SKA*	refaktury -pośrednictwo sprzedaży	0,00	11 513,17	0,00	0,00
Wronia J.W. 2 Sp. z o.o. SKA*	refaktury -materiały biurowe	370,08	2 203,92	1 232,45	0,00
Wronia J.W. 2 Sp. z o.o. SKA*	refaktury -aranżacja lokali	0,00	0,00	8 880,00	0,00
Wronia J.W. 2 Sp. z o.o. SKA*	refaktury -energia	0,00	0,00	0,00	14 484,00
Wronia J.W. 2 Sp. z o.o. SKA*	refaktury - reklama w prasie	0,00	0,00	690,11	45 788,71
ZPM Promar Sp. z o.o.	sprzedaż towarów i materiałów	0,00	0,00	70,01	85,16
ZPM Promar Sp. z o.o.	refaktury -energia	0,00	382,39	14 279,32	19 593,90
ZPM Promar Sp. z o.o.	dzierżawa sprzętu	0,00	2 038,38	9 381,67	37 415,75
ZPM Promar Sp. z o.o.	ogrzewanie powierzchni	0,00	56,00	5 624,06	30 123,36
ZPM Promar Sp. z o.o.	sprzątanie	0,00	724,70	6 380,00	18 480,00
ZPM Promar Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	0,00	0,00	1 589,00	0,00

## III. Dokument rejestracyjny

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2014- 31.05.2014	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
ZPM Promar Sp. z o.o.	dzierżawa sprzętu	0,00	0,00	4 300,00	0,00
ZPS J.W. System Sp. z o.o.	refaktury -media	0,00	955,96	16 009,23	20 743,22
ZPS J.W. System Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	0,00	0,00	1 589,00	0,00
ZPS J.W. System Sp. z o.o.	najem nieruchomości	7 109,65	18 845,54	36 894,72	91 545,88
ZPS J.W. System Sp. z o.o.	konserwacja urządzeń	32,00	76,80	2 704,00	8 295,96
ZPS J.W. System Sp. z o.o.	ogrzewanie powierzchni	140,00	336,00	6 329,12	36 294,72
ZPS J.W. System Sp. z o.o.	sprzątanie	1 650,00	3 960,00	4 682,66	15 840,00
ZPM Metalcon Sp. z o.o.	refaktury -energia	0,00	2 294,31	39 426,22	43 246,23
ZPM Metalcon Sp. z o.o.	dzierżawa sprzętu	0,00	0,00	0,00	33 240,00
ZPM Metalcon Sp. z o.o.	konserwacja urządzeń	0,00	61,44	2 670,74	14 181,24
ZPM Metalcon Sp. z o.o.	najem nieruchomości	0,00	3 229,10	27 870,31	112 626,37
ZPM Metalcon Sp. z o.o.	refaktura- ochrona obiektu	0,00	1 024,64	9 840,34	28 302,84
ZPM Metalcon Sp. z o.o.	ogrzewanie powierzchni	0,00	268,80	11 684,48	62 042,88
ZPM Metalcon Sp. z o.o.	sprzątanie	0,00	4 400,00	29 920,00	47 520,00
ZPM Metalcon Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	0,00	0,00	1 589,00	0,00
ZPM Metalcon Sp. z o.o.	sprzedaż towarów i materiałów	0,00	23,37	22,62	0,00
ZPM Metalcon Sp. z o.o.	dzierżawa sprzętu	0,00	0,00	21 280,00	0,00
Deweloper Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	0,00	0,00	0,00	9 131,00
J.W. Consulting J.W. 1 SKA	najem nieruchomości	0,00	1 920,00	4 080,00	4 800,00
J.W. Consulting J.W. 1 SKA	obsługa administracyjna	0,00	4 322,00	2 233,00	0,00
J.W. Consulting J.W. 2 SKA	najem nieruchomości	0,00	1 920,00	4 080,00	4 800,00
J.W. Consulting J.W. 2 SKA	obsługa administracyjna	0,00	4 209,00	2 253,00	0,00
J.W. Consulting J.W. 3 SKA	najem nieruchomości	0,00	1 920,00	4 080,00	4 800,00
J.W. Consulting J.W. 3 SKA	obsługa administracyjna	0,00	135 674,00	2 364,00	0,00
J.W. Consulting J.W. 3 SKA	usługi budowlano-montażowe	0,00	3 089 258,00	0,00	0,00
J.W. Consulting J.W. 3 SKA	obsługa sprzedażowa	0,00	197 977,00	0,00	0,00
J.W. Consulting J.W. 3 SKA	refaktury -w tym energia	1 530,10	24 599,39	0,00	0,00
J.W. Consulting J.W. 3 SKA	refaktury -usługa marketingowa	0,00	56 662,00	0,00	0,00
J.W. Consulting J.W. 4 SKA	najem nieruchomości	0,00	1 920,00	4 080,00	4 800,00
J.W. Consulting J.W. 4 SKA	obsługa administracyjna	0,00	0,00	2 726,00	0,00
J.W. Consulting J.W. 5 SKA	najem nieruchomości	0,00	1 920,00	4 080,00	4 800,00
J.W. Consulting J.W. 5 SKA	obsługa administracyjna	0,00	7 477,00	2 939,00	10 832,00
J.W. Consulting J.W. 5 SKA	refaktury- doradztwo podatkowe	0,00	3 900,00	0,00	0,00
J.W. Consulting J.W. 6 SKA	najem nieruchomości	0,00	1 920,00	4 080,00	4 800,00
J.W. Consulting J.W. 6 SKA	obsługa administracyjna	0,00	3 139,00	2 276,00	0,00
Fair Wind S.A	najem nieruchomości	0,00	1 920,00	1 920,00	1 520,00

III. Dokument rejestracyjny

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2014- 31.05.2014	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
Fair Wind S.A	obsługa administracyjna	0,00	5 462,00	5 866,00	0,00
J.W. Biochemical S.A.	najem nieruchomości	0,00	4 800,00	4 800,00	4 800,00
J.W. Biochemical S.A.	obsługa administracyjna	0,00	7 418,00	5 327,00	0,00
Bałtycka Sp. z o.o	usługi pozostałe-najem	0,00	960,00	0,00	0,00
Bałtycka Sp. z o.o	obsługa administracyjna	0,00	29 870,00	0,00	0,00
Bałtycka Sp. z o.o	obsługa sprzedażowa	0,00	42 331,00	0,00	0,00
J.W.1 Sp. z o.o.	najem nieruchomości	1 368,70	3 284,88	3 284,88	3 284,88
J.W.1 Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	0,00	6 343,00	6 236,00	0,00
J.W. Wind Sp. z o.o.	najem nieruchomości	0,00	3 600,00	3 600,00	3 600,00
J.W. Wind Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	0,00	6 355,00	6 236,00	0,00
Galeria Jagiellońska Sp. z o.o.	najem nieruchomości	0,00	1 920,00	960,00	0,00
Galeria Jagiellońska Sp. z o.o.	obsługa administracyjna	0,00	13 389,00	121 061,92	0,00
Galeria Jagiellońska Sp. z o.o.	refaktury -usługi projektowe	0,00	0,00	4 885,79	0,00
KSP Polonia Warszawa SSA	refaktury -usługi hotelowe	0,00	0,00	0,00	8 121,48
KSP Polonia Warszawa SSA	sprzedaż majątku trwałego- moduł hotelowy	0,00	0,00	0,00	394 512,00
KSP Polonia Warszawa SSA	usługi hotelowe	0,00	0,00	0,00	24 543,52
KSP Polonia Warszawa SSA	usługi gastronomiczne	0,00	0,00	0,00	68 745,75
KSP Polonia Warszawa SSA	najem nieruchomości-lokali	0,00	0,00	0,00	105 354,07
KSP Polonia Warszawa SSA	obsługa administracyjna	0,00	0,00	0,00	69 999,00

\* 28 lutego 2014 roku Spółki połączone z J.W. Consulting Sp. z o.o.

**J.W. Construction Holding S.A. jako kupujący produkty lub usługi**

	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2014- 31.05.2014	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
ZPM Promar Sp. z o.o.	usługi remontowo-konserwacyjne	0,00	0,00	189,11	0,00
ZPM Metalcon Sp. z o.o.	pozostałe usługi -przewóz modułów	0,00	0,00	4 230,00	19 885,00
ZPM Metalcon Sp. z o.o.	zakup materiałów i towarów	0,00	0,00	8 400,00	0,00
ZPM Metalcon Sp. z o.o.	wykonanie ślusarki aluminiowej Ożarów	0,00	0,00	17 600,00	0,00
Deweloper Sp. z o.o.	pozostałe usługi prace porządkowe	0,00	2 600,00	0,00	0,00
J.W. Consulting J.W. 3 SKA	wynajem nieruchomości	0,00	85 855,14	49 060,08	0,00
Bałtycka Sp. z o.o.	wynajem nieruchomości	32 706,72	12 265,02	0,00	0,00
Galeria Jagiellońska Sp. z o.o.	usługi reklamowe	0,00	0,00	21 594,05	0,00
KSP Polonia Warszawa SSA	usługi reklamowe	0,00	0,00	0,00	3 207 680,08
KSP Polonia Warszawa SSA	dzierżawa samochodów	0,00	0,00	0,00	2 222,00



**TRANSAKCJE ZWIĄZANE Z FINANSOWANIEM**

Poniżej przedstawiono wartość należności i zobowiązań oraz odsetek od transakcji ze znaczącymi akcjonariuszami oraz ze spółkami powiązаныmi znaczących akcjonariuszy w ramach udzielonego i otrzymanego finansowania, głównie w postaci weksli, pożyczek i obligacji. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a tymi podmiotami w okresie 5 miesięcy zakończonych 31 maja 2014 roku oraz stan rozrachunków na dzień 31 maja 2014 roku.

W poniższych zestawieniach przedstawiono tylko spółki, które na dany dzień wykazują saldo lub z którymi wystąpiły transakcje w danym okresie. Salda zerowe nie zostały zaprezentowane.

**Należności z tyt. udzielonego finansowania**

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. udzielonego finansowania			
	31-03-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
J.W. Energy S.A.*	235 038,94	230 667,04	213 333,30	0,00
Zakład Produkcji Marmurów Promar Sp. z o.o.	410 783,29	407 594,12	393 809,32	375 184,84
Deweloper Sp. z o.o.	7 581,90	7 581,90	7 581,90	115 746,61

\* poprzednio REM S.A.

**w tym należności objęte odpisem aktualizującym:**

Salda powyższych należności nie zostały objęte odpisami aktualizującymi ich wartość.

**w tym:*****pożyczki udzielone (kapitał udzielonej pożyczki, naliczone odsetki oraz wycena po kursie z dnia bilansowego)***

Warunki, charakter oraz opis umów pożyczek został szczegółowo opisany w Rozdz. III pkt. 6.4.3. Transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. udzielonych pożyczek			
	31-05-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
<b>Zakład Produkcji Marmurów Promar Sp. z o.o.</b>	<b>412 870,92</b>	<b>407 594,12</b>	<b>393 809,32</b>	<b>375 184,84</b>
- kapitał	284 809,47	284 809,47	284 809,47	284 809,47
- odsetki	128 061,45	122 784,65	108 999,85	90 375,37
- wycena	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Deweloper Sp. z o.o.</b>	<b>7 581,90</b>	<b>7 581,90</b>	<b>7 581,90</b>	<b>115 746,61</b>
- kapitał	0,00	0,00	0,00	64 223,04
- odsetki	7 581,90	7 581,90	7 581,90	51 523,57
- wycena	0,00	0,00	0,00	0,00

***weksle otrzymane (kapitał oraz naliczone odsetki)***

Warunki, charakter oraz opis niektórych umów wekslowych został szczegółowo opisany w Rozdz. III pkt. 6.4.3. Transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

NAZWA SPÓŁKI	Należności z tyt. wystawionych weksli			
	31-05-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
<b>JW. Energy S.A.*</b>	<b>237 015,52</b>	<b>230 667,04</b>	<b>213 333,30</b>	<b>0,00</b>
- kapitał	227 421,00	216 000,00	200 000,00	0,00
- odsetki	9 594,52	14 667,04	13 333,30	0,00

\* poprzednio REM S.A.

**Zobowiązania z tyt. otrzymanego finansowania**

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. otrzymanego finansowania			
	31-05-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
Józef Wojciechowski	30 646 219,58	0,00	0,00	0,00
Wronia J.W. 2 Sp. z o.o. SKA*	1 026 630,57	1 010 255,56	0,00	0,00
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 3 SKA	86 871 796,20	84 599 015,93	78 723 794,55	122 723 178,83
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 4 SKA	11 968 946,20	11 648 535,83	10 818 661,24	11 455 782,98
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 5 SKA	8 384 311,53	8 172 513,09	6 250 041,67	0,00

\* 28 lutego 2014 roku Spółka połączona z J.W. Consulting Sp. z o.o. (poprzednio J.W. Wronia Sp. z o.o.)

**w tym:****pożyczki otrzymane (kapitał otrzymanej pożyczki i naliczone odsetki)**

Warunki, charakter oraz opis niektórych umów pożyczek został szczegółowo opisany w Rozdz. III pkt. 6.4.3. Transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

NAZWA SPÓŁKI	31-05-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
<b>Józef Wojciechowski</b>	<b>30 646 219,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- kapitał	30 500 000,00	0,00	0,00	0,00
- odsetki	146 219,58	0,00	0,00	0,00
<b>J.W. Consulting J.W. 3 SKA</b>	<b>2 996 317,16</b>	<b>2 968 983,83</b>	<b>2 909 320,19</b>	<b>0,00</b>
- kapitał	2 647 866,00	2 647 866,00	2 647 866,00	0,00
- odsetki	348 451,16	321 117,83	261 454,19	0,00
<b>J.W. Consulting J.W. 5 SKA</b>	<b>1 080 316,56</b>	<b>1 056 716,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- kapitał	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00	0,00
- odsetki	80 316,56	56 716,65	0,00	0,00

Ponadto w okresie od 31 maja 2014 do dnia Prospektu Spółka otrzymała od Józefa Wojciechowskiego 2 pożyczki o łącznej wartości 3 mln zł. Transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych. Opis umów tych pożyczek został zaprezentowany w Rozdz. III pkt. 6.4.3.

**weksle wystawione (kapitał otrzymanych weksli i naliczone odsetki)**

Warunki, charakter oraz opis niektórych umów wekslowych został szczegółowo opisany w Rozdz. III pkt. 6.4.3. Transakcje zostały zawarte na warunkach rynkowych.

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. otrzymanych weksli			
	31-05-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
<b>J.W. Consulting J.W. 3 SKA</b>	<b>3 326 304,88</b>	<b>3 272 810,82</b>	<b>75 814 474,36</b>	<b>122 723 178,83</b>
- kapitał	3 119 115,62	3 119 115,62	75 814 474,36	122 723 178,83
- odsetki	207 189,26	153 695,20	0,00	0,00
<b>J.W. Consulting J.W. 4 SKA</b>	<b>475 796,35</b>	<b>468 144,53</b>	<b>10 818 661,24</b>	<b>11 455 782,99</b>
- kapitał	446 159,89	446 159,89	10 818 661,24	11 445 602,72
- odsetki	29 636,46	21 984,64	0,00	10 180,27
<b>J.W. Consulting J.W. 5 SKA</b>	<b>926 106,18</b>	<b>911 466,62</b>	<b>6 250 041,67</b>	<b>0,00</b>
- kapitał	881 541,67	881 541,67	6 000 000,00	0,00
- odsetki	44 564,51	29 924,95	250 041,67	0,00
<b>Wronia J.W. 2 Sp. z o.o. SKA*</b>	<b>1 026 630,57</b>	<b>1 010 255,56</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- kapitał	1 000 000,00	1 000 000,00	0,00	0,00
- odsetki	26 630,57	10 255,56	0,00	0,00

\* 28 lutego 2014 roku Spółka połączona z J.W. Consulting Sp. z o.o. (poprzednio J.W. Wronia Sp. z o.o.)

**Obligacje (kapitał i naliczone odsetki)**

W 2013 roku Emitent wyemitował obligacje w wysokości 91,2 mln zł. Obligacje serii JWX0116 zostały objęte przez spółki powiązane pośrednio z J.W. Construction Holding S.A. Warunki, charakter oraz opis emisji obligacji został szczegółowo opisany w Rozdz. III pkt. oraz w pkt. 22.1.2. Wartość pozostałego do spłaty kapitału oraz naliczonych odsetek na dzień 31 maja 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku znajdują się w poniższej tabeli:

Podmiot	data umowy	wartość kapitału z umowy
J.W. Consulting J.W. 3 SKA	24.04.2013	74 640 000,00
J.W. Consulting J.W. 4 SKA	24.04.2013	10 650 000,00
J.W. Consulting J.W. 5 SKA	24.04.2013	5 910 000,00

NAZWA SPÓŁKI	Zobowiązania z tyt. obligacji		odsetki za 01.01.2014- 31.05.2014	odsetki za 2013
	31-05-2014	31-12-2013		
<b>J.W. Consulting J.W. 3 SKA</b>	<b>80 549 174,16</b>	<b>78 357 221,28</b>	2 191 952,88	3 717 221,28
- kapitał	74 640 000,00	74 640 000,00		
- odsetki	5 909 174,16	3 717 221,28		
<b>J.W. Consulting J.W. 4 SKA</b>	<b>11 493 149,85</b>	<b>11 180 391,30</b>	312 758,55	530 391,30
- kapitał	10 650 000,00	10 650 000,00		
- odsetki	843 149,85	530 391,30		
<b>J.W. Consulting J.W. 5 SKA</b>	<b>6 377 888,79</b>	<b>6 204 329,82</b>	173 558,97	294 329,82
- kapitał	5 910 000,00	5 910 000,00		
- odsetki	467 888,79	294 329,82		

**Przychody finansowe z tytułu udzielonego finansowania**

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2014- 31.05.2014	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
J.W. Energy S.A.	weksel udzielony	6 348,48	17 333,74	13 333,30	0,00
Zakład Produkcji Marmurów Promar Sp. z o.o.	pożyczka udzielona	5 276,80	13 784,80	18 624,48	16 023,69
Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka udzielona	0,00	0,00	7 328,14	6 378,90

\* poprzednio REM S.A.

**Koszty finansowe z tytułu otrzymanego finansowania**

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2014- 31.05.2014	01.01.2013- 31.12.2013	01.01.2012- 31.12.2012	01.01.2011- 31.12.2011
Józef Wojciechowski	pożyczka otrzymana	146 219,58	0,00	0,00	0,00
Wronia J.W. 2 Sp. z o.o. SKA*	weksel otrzymany	16 375,01	10 255,56	0,00	0,00
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 3 SKA	pożyczka otrzymana	23 599,01	59 663,64	57 367,94	0,00
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 3 SKA	weksel otrzymany	53 494,06	2 098 336,46	7 704 179,90	8 902 466,45
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 3 SKA	obligacje	2 191 952,88	3 717 221,28	0,00	0,00
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 4 SKA	weksel otrzymany	7 651,82	299 483,29	865 878,26	931 245,34
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 4 SKA	obligacje	312 758,55	530 391,30	0,00	0,00
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 5 SKA	pożyczka otrzymana	27 333,33	56 716,65	0,00	0,00
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 5 SKA	weksel otrzymany	14 639,56	191 424,95	250 041,67	0,00
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 5 SKA	obligacje	173 558,97	294 329,82	0,00	0,00

\* 28 lutego 2014 roku Spółka połączona z J.W. Consulting Sp. z o.o. (poprzednio J.W. Wronia Sp. z o.o.)

### **TRANSAKCJE POZOSTAŁE**

Poniżej przedstawiono wartość pozostałych transakcji zawartych ze znaczącymi akcjonariuszami oraz ze spółkami powiązanymi znaczących akcjonariuszy dotyczącymi głównie przyznanych dywidend, opłat licencyjnych, dopłat do kapitału, zakupów udziałów i akcji oraz sprzedaży nieruchomości. Zaprezentowano również wartość transakcji pomiędzy Emitentem a tymi spółkami w okresie 5 miesięcy zakończonych 31 maja 2014 roku oraz stan rozrachunków na dzień 31 maja 2014 roku.

W poniższych zestawieniach przedstawiono tylko spółki, które na dany dzień wykazują saldo lub z którymi wystąpiły transakcje w danym okresie. Salda zerowe nie zostały zaprezentowane.

#### **Sprzedaż nieruchomości**

Emitent w ramach prowadzonej działalności operacyjnej dokonuje transakcji zakupu i sprzedaży nieruchomości. Nabywcami nieruchomości są również jednostki powiązane ze znaczącymi akcjonariuszami oraz ze spółkami powiązanymi znaczących akcjonariuszy. Warunki, charakter oraz opis niektórych umów sprzedaży nieruchomości został szczegółowo opisany w Rozdz. III pkt. 6.4.3. Poniżej przedstawiono transakcje sprzedaży nieruchomości w okresie objętym niniejszym Prospektem:

III. Dokument rejestracyjny

Druga strona transakcji	Data AN	Nr AN	Nr działki	Powierzchnia	Nieruchomość	Wartość brutto nieruchomości	Wartość netto nieruchomości
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 3 SKA	2012-11-23	9306/2012	3/38	857,00	Ożarów Kręczki Kaputy	24 765 770,79	20 134 773,00
			3/39	905,00			
			3/40	909,00			
			3/41	909,00			
			3/42	909,00			
			3/43	914,00			
			3/44	916,00			
			3/45	917,00			
			3/46	929,00			
			3/47	909,00			
			3/48	1 040,00			
			3/49	1 238,00			
			3/50	1 158,00			
			3/51	1 155,00			
			3/52	1 297,00			
			3/53	1 211,00			
			3/56	851,00			
			3/58	835,00			
			3/59	836,00			
			3/61	898,00			
3/62	903,00						
3/64	731,00						
3/65	758,00						
3/66	758,00						
3/67	760,00						
3/68	761,00						
3/69	762,00						

III. Dokument rejestracyjny

Druga strona transakcji	Data AN	Nr AN	Nr działki	Powierzchnia	Nieruchomość	Wartość brutto nieruchomości	Wartość netto nieruchomości
			3/70	764,00			
			3/71	765,00			
			3/72	772,00			
			3/73	729,00			
			3/74	744,00			
			3/75	742,00			
			3/76	742,00			
			3/77	742,00			
			3/78	742,00			
			3/79	743,00			
			3/80	880,00			
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 3 SKA	2012-12-14	10015/2012	3/301;3/57;3/60	4 925,00	Ożarów Kręczki Kaputy	1,23	1,00
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 3 SKA	2012-11-21	9162/2012	174	2 539,00	Sopot Parkowa	29 847 113,58	24 265 946,00

**Transakcje związane z zakupem udziałów i akcji oraz podwyższeniem kapitału**

Poniżej przedstawiono transakcje kapitałowe związane z nabywaniem przez Emitenta udziałów i akcji, podwyższaniem kapitałów oraz tworzeniem nowych spółek.

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2014-31.05.2014	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012	01.01.2011-31.12.2011
J.W. Consulting J.W. 4 S.K.A	Udziały Spółki JW Group Sp. z o.o.	0,00	0,00	50 000,00	0,00
J.W. Consulting J.W. 4 S.K.A	Udziały Spółki JW 2 Spółka z o.o.	0,00	0,00	50 000,00	0,00
J.W. Consulting J.W. 4 S.K.A	Udziały Spółki JW 4 Spółka z o.o.	0,00	0,00	50 000,00	0,00
J.W. Consulting J.W. 4 S.K.A	Udziały Spółki JW 6 Spółka z o.o.	0,00	0,00	50 000,00	0,00

**Transakcje związane ze sprzedażą udziałów i akcji**

Poniżej przedstawiono transakcje kapitałowe związane ze sprzedażą przez Emitenta udziałów i akcji.

III. Dokument rejestracyjny

DRUGA STRONA TRANSAKCJI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	01.01.2014-31.05.2014	01.01.2013-31.12.2013	01.01.2012-31.12.2012	01.01.2011-31.12.2011
ZPM Metalcon Sp. z o.o. w likwidacji	Sprzedaż udziałów Polonii SSA	0,00	1,00	0,00	0,00
ZPM Metalcon Sp. z o.o. w likwidacji	Sprzedaż udziałów Deweloper	0,00	1,00	0,00	0,00
J.W.Consulting Sp. z o.o. J.W. 2 S.K.A	Sprzedaż udziałów w spółce JW 2	0,00	50 000,00	0,00	0,00
J.W.Consulting Sp. z o.o. J.W. 3 S.K.A	Sprzedaż udziałów Bałtycka spółce JW SKA 3	0,00	5 000,00	0,00	0,00
J.W.Consulting Sp. z o.o. J.W.5 SKA	Sprzedaż udziałów Spółki Seahouse umowa przedwstępna	0,00	4 800 633,30	0,00	0,00
J.W.Consulting Sp. z o.o. J.W.5 SKA	Rozwiązanie umowy przedwstępnej sprzedaży udziałów Spółki Seahouse	4 800 633,30	0,00	0,00	0,00

Poniżej zaprezentowano salda należności i zobowiązań, które powstały w wyniku powyższych transakcji:

**Należności pozostałe**

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	Należności pozostałe od jednostek powiązanych pośrednio			
		31-03-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
ZPM Metalcon Sp. z o.o. w likwidacji	Sprzedaż udziałów	0,00	2,00	0,00	0,00
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 2 SKA	Sprzedaż udziałów	50 000,00	50 000,00	0,00	0,00
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 3 SKA	Sprzedaż udziałów	5 000,00	5 000,00	0,00	0,00

**w tym należności objęte odpisem aktualizującym:**

Salda powyższych należności nie zostały objęte odpisami aktualizującymi ich wartość.

**Zobowiązania pozostałe**

NAZWA SPÓŁKI	PRZEDMIOT TRANSAKCJI/UMOWY	Zobowiązania pozostałe od jednostek powiązanych pośrednio			
		31-05-2014	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2011
EHTS.A.	Dywidenda z lat poprzednich	0,00	0,00	266 530,78	266 530,78
TBS Nowy Dom Sp. z o.o.	Dopłata do kapitału	0,00	0,00	1 000,00	1 000,00
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 4 SKA	Utworzenie spółek	133 410,00	200 000,00	200 000,00	0,00
J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 5 SKA	Zaliczka na udziały w Seahouse Sp. z o.o.	0,00	4 800 033,30	0,00	0,00



### 19.3 Transakcje z członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej

Transakcje zawierane pomiędzy Emitentem oraz członkami Zarządu i Rady Nadzorczej obejmują świadczenia pracownicze wypłacane na ich rzecz. Wszystkie transakcje opisane w niniejszym punkcie zostały zawarte w toku normalnej działalności oraz na warunkach rynkowych.

W okresie od zakończenia ostatniego roku obrotowego (tj. od 31 grudnia 2013 r.) do 31 maja 2014 r. członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej otrzymywali wynagrodzenie w związku z pełnionymi funkcjami, których zestawienie zawarte jest w tabeli poniżej.

Tytuły wypłaty wynagrodzeń Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta w roku 2013, 2012 i 2011, jak ujęto w notach do poszczególnych sprawozdań finansowych, nie różniły się od świadczeń wyszczególnionych w tabelach poniżej.

Wynagrodzenia brutto Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej Emitenta za ostatni rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 roku znajdują się w opublikowanym w dniu 19 marca 2014 roku raporcie okresowym Spółki – nota nr 31. Raport okresowy zawierający roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2013 oraz sprawozdanie z działalności Grupy dostępny jest na stronie internetowej Spółki <http://www.jwconstruction.pl>.

Wynagrodzenia brutto Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej Emitenta za ostatni rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 roku znajdują się w opublikowanym w dniu 20 marca 2013 roku raporcie okresowym Spółki – nota nr 31. Raport okresowy zawierający roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2012 oraz sprawozdanie z działalności Grupy dostępny jest na stronie internetowej Spółki <http://www.jwconstruction.pl>.

Wynagrodzenia brutto Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej Emitenta za ostatni rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 roku znajdują się w opublikowanym w dniu 15 marca 2012 roku raporcie okresowym Spółki – nota nr 31. Raport okresowy zawierający roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2011 oraz sprawozdanie z działalności Grupy dostępny jest na stronie internetowej Spółki <http://www.jwconstruction.pl>.

Szczegółowy opis charakteru powiązań pomiędzy Emitentem a Członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej znajdują się w Rozdz. III pkt.14 niniejszego prospektu, natomiast opis zasady wynagradzania znajdują się z Rozdz. III pkt.15.

Wartość transakcji pomiędzy Emitentem a Członkami Zarządu i członkami Rady Nadzorczej w okresie 5 miesięcy zakończonych 31 maja 2014 roku przedstawia następująca tabela:

#### **Wynagrodzenia brutto członków Zarządu pobrane od Emitenta w okresie od 1 stycznia do 31 maja 2014 r.**

Lp.	Imię nazwisko	Funkcja	Wynagrodzenie	Tytuł
1.	Irmína Łopuszyńska	Członek Zarządu	105 000,00	umowa o pracę
2.	Małgorzata Ostrowska	Członek Zarządu	67 730,00	umowa o pracę
3.	Wojciech Rajchert	Członek Zarządu	100 000,00	umowa o pracę
4.	Magdalena Starzyńska	Członek Zarządu	78 481,47	umowa o pracę

#### **Wynagrodzenia brutto członków Zarządu pobrane od podmiotów zależnych od Emitenta w okresie od 1 stycznia do 31 maja 2014 r.**

Lp.	Imię nazwisko	Wynagrodzenie	Tytuł
1.	Małgorzata Ostrowska	17 270,00	umowa o pracę z J.W. Marka sp. z o.o.
2.	Magdalena Starzyńska	6 500,00	powołanie do Rady Nadzorczej TBS Marki sp. z o.o.

#### **Wynagrodzenia brutto członków Rady Nadzorczej pobrane od Emitenta w okresie od 1 stycznia do 31 maja 2014 r.**

Lp.	Imię nazwisko	Funkcja	Wynagrodzenie	Tytuł
1.	Jarosław Król	Członek Rady Nadzorczej	10 000,00	powołanie
2.	Murawski Jacek	Członek Rady Nadzorczej	0,00	powołanie
3.	Józef Oleksy	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	62 500,00	powołanie
4.	Andrzej Podsiadło	Członek Rady Nadzorczej	10 000,00	powołanie
5.	Marek Samarczew	Członek Rady Nadzorczej	62 500,00	powołanie
6.	Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	0,00	powołanie

**Salda nierozliczonych wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień 31 maja 2014 r.**

Lp.	Imię nazwisko	Funkcja	Zobowiązanie na 31-05-2014	Tytuł
1.	Irmina Łopuszyńska	Członek Zarządu Emitenta	13 085,05	umowa o pracę
2.	Małgorzata Ostrowska	Członek Zarządu Emitenta	9 509,84	umowa o pracę
3.	Wojciech Rajchert	Członek Zarządu Emitenta	14 299,25	umowa o pracę
4.	Magdalena Starzyńska	Członek Zarządu Emitenta	13 967,40	umowa o pracę
5.	Małgorzata Ostrowska	Prezes Zarządu J.W. Marka Sp. z o.o.	2 427,22	umowa o pracę
6.	Magdalena Starzyńska	Członek Rady Nadzorczej TBS Marki Sp. z o.o.	0,00	powołanie
7.	Jarosław Król	Członek Rady Nadzorczej	1 635,00	powołanie
8.	Murawski Jacek	Członek Rady Nadzorczej	0,00	powołanie
9.	Józef Oleksy	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	10 114,00	powołanie
10.	Andrzej Podsiadło	Członek Rady Nadzorczej	1 635,00	powołanie
11.	Marek Samarcew	Członek Rady Nadzorczej	10 114,00	powołanie
12.	Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	0,00	powołanie

W latach objętych niniejszym Prospektem miały miejsce następujące transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz Członków Zarządu Emitenta i jego spółek zależnych:

- sprzedaż lokalu mieszkalnego zakończona aktem notarialnym z dnia 13 stycznia 2011 roku na rzecz Pana Tomasza Panabażysa (Członek Zarządu Emitenta w okresie od 9 lipca 2009 roku do 3 grudnia 2012 roku) o wartości 679 tys. zł;
- sprzedaż działki rekreacyjnej w Grudunkach na rzecz Pani Grażyny Szafarowskiej zakończona aktem notarialnym z dnia 24 listopada 2011 roku (Członek Zarządu spółki zależnej od Emitenta – J.W. Construction Sp. z o.o. w okresie od 19 lutego 2008 roku do 26 września 2011 roku) o wartości 47 tys. zł;
- sprzedaż lokalu mieszkalnego zakończona aktem notarialnym z dnia 25 kwietnia 2013 roku na rzecz Pana Wojciecha Rajcherta o wartości 264 tys. zł.

W latach objętych niniejszym prospektem miały miejsce następujące transakcje sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz Rady Nadzorczej Emitenta i jego spółek zależnych:

- sprzedaż lokalu mieszkalnego zakończona aktem notarialnym z dnia 2 sierpnia 2011 roku na rzecz Pana Józefa Oleksego o wartości 597 tys. zł;
- umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego w inwestycji prowadzonej przez Seahouse Sp. z o.o. z dnia 11 czerwca 2013 roku na rzecz Pana Józefa Wojciechowskiego o wartości 745 tys. zł.;
- umowy przedwstępne sprzedaży dwóch lokali mieszkalnych w inwestycji prowadzonej przez Seahouse Sp. z o.o. z dnia 11 czerwca 2013 roku na rzecz osób powiązanych z Panem Józefem Wojciechowskim o wartości 1 257 tys. zł.
- umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego z dnia 18 grudnia 2013 roku na rzecz osoby powiązanej z Panem Józefem Wojciechowskim o wartości 428 tys. zł.

## **20. Informacje finansowe dotyczące aktywów i pasywów emitenta, jego sytuacji finansowej oraz zysków i strat**

### **20.1. Historyczne informacje finansowe**

Przedstawione w Prospekcie historyczne informacje finansowe obejmują skonsolidowane sprawozdanie finansowe J.W. Construction Holding S.A. na dzień i za lata zakończone 31 grudnia 2011, 2012 i 2013 roku.

Historyczne informacje finansowe za lata 2011, 2012 i 2013 zostały sporządzone – w sposób zapewniający ich porównywalność – w formie zgodnej z formą, jaka zostanie przyjęta w kolejnym opublikowanym sprawozdaniu finansowym J.W. Construction Holding S.A., z uwzględnieniem standardów i zasad rachunkowości oraz przepisów prawnych mających zastosowanie do takiego rocznego sprawozdania finansowego.

Historyczne informacje finansowe za lata 2011, 2012 i 2013 zostały sporządzone – we wszystkich istotnych aspektach – zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Historyczne sprawozdania finansowe J.W. Construction Holding S.A. zostały zbadane przez Biegłego Rewidenta, który na podstawie badania wydał opinię bez zastrzeżeń.

Opinia Biegłego Rewidenta z badania historycznych informacji finansowych za lata 2011, 2012 i 2013 została przedstawiona w pkt. 20.4. niniejszego Rozdziału Prospektu.

Historyczne informacje finansowe J.W. Construction Holding S.A. na dzień i za lata zakończone 31 grudnia 2011, 2012 i 2013 roku wraz z opinią Biegłego Rewidenta i raportem z badania zostały włączone do niniejszego Prospektu przez odesłanie do opublikowanych raportów okresowych Spółki.

## **20.2. Dane finansowe pro forma**

Do Dnia Zatwierdzenia Prospektu nie wystąpiły żadne transakcje, ani też nie zostały podjęte żadne wiążące zobowiązania, co do zawarcia transakcji w przyszłości, które powodowałyby obowiązek zamieszczenia w Prospekcie informacji finansowych pro forma.

## **20.3. Sprawozdanie finansowe**

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 roku znajduje się w opublikowanym w dniu 19 marca 2014 roku raporcie okresowym Spółki. Ponadto w dniu 14.04.2014 Spółka opublikowała raport bieżący nr 8/2014, w którym zawarta została errata do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2013 oraz skonsolidowane sprawozdanie Spółki za rok 2013 uwzględniające korekty wynikające z erraty. Raport okresowy zawierający roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2013 oraz raport bieżący nr 8/2014 zawierający skonsolidowane sprawozdanie Spółki za rok 2013 uwzględniające korekty wynikające z erraty dostępne są na stronie internetowej Spółki <http://www.jwconstruction.pl>.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 roku znajduje się w opublikowanym w dniu 20 marca 2013 roku raporcie okresowym Spółki. Raport okresowy zawierający roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2012 dostępny jest na stronie internetowej Spółki <http://www.jwconstruction.pl>.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 roku znajduje się w opublikowanym w dniu 15 marca 2012 roku raporcie okresowym Spółki. Raport okresowy zawierający roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2011 dostępny jest na stronie internetowej Spółki <http://www.jwconstruction.pl>.

## **20.4. Badanie historycznych rocznych informacji finansowych**

Opinia biegłego rewidenta wraz z raportem z badania do sprawozdania finansowego Spółki za ostatni rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 roku znajduje się w opublikowanym w dniu 19 marca 2014 roku raporcie okresowym Spółki. Raport okresowy zawierający opinię z badania sprawozdania finansowego za rok 2013 dostępny jest na stronie internetowej Spółki <http://www.jwconstruction.pl>.

Opinia biegłego rewidenta wraz z raportem z badania do sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 roku znajduje się w opublikowanym w dniu 20 marca 2013 roku raporcie okresowym Spółki. Raport okresowy zawierający opinię z badania sprawozdania finansowego za rok 2012 dostępny jest na stronie internetowej Spółki <http://www.jwconstruction.pl>.

Opinia biegłego rewidenta wraz z raportem z badania do sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 roku znajduje się w opublikowanym w dniu 15 marca 2012 roku raporcie okresowym Spółki. Raport okresowy zawierający opinię z badania sprawozdania finansowego za rok 2011 dostępny jest na stronie internetowej Spółki <http://www.jwconstruction.pl>.

## **20.5. Data najnowszych informacji finansowych**

Ostatnie roczne sprawozdanie finansowe Spółki, zbadane przez Biegłego Rewidenta, zostało sporządzone według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku.

## **20.6. Śródroczne informacje finansowe**

W Prospekcie zamieszczono śródroczne informacje finansowe za I kwartał 2014 roku kończący się 31 marca 2014 roku. Śródroczne informacje finansowe nie były poddawane przeglądowi ani podlegały badaniu przez biegłego rewidenta.

Śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za I kwartał kończący się 31 marca 2014 roku znajduje się w opublikowanym w dniu 14 maja 2014 roku raporcie okresowym Spółki. Raport okresowy zawierający śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał 2014 roku dostępny jest na stronie internetowej Spółki <http://www.jwconstruction.pl>.

## **20.7. Polityka emitenta odnośnie wypłaty dywidendy, wszelkie ograniczenia w tym zakresie oraz wartość wypłacanej dywidendy w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi**

### ***Zasady polityki Spółki, co do wypłaty dywidendy w okresie najbliższych trzech lat obrotowych***

Spółka nie przyjęła na okres najbliższych trzech lat obrotowych polityki wypłaty dywidendy.

### ***Ograniczenia w wypłacie dywidendy***

Występują następujące ograniczenia w wypłacie dywidendy:

- zgodnie z warunkami emisji obligacji Spółki z dnia 12 grudnia 2012 r., Spółka wskazała, jako przypadek naruszenia warunków emisji obligacji następujące sytuacje (i) podjęcie przez Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie wypłaty dywidendy, wypłata dywidendy przez Spółkę, podjęcie uchwały o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy przez uprawniony organ Spółki lub wypłata tej zaliczki przez Spółkę. Tym samym, ww. czynności nie powinny być podejmowane przez Spółkę do czasu całkowitego wykupu obligacji. Termin wykupu obligacji przypada na 25 stycznia 2016 r.;
- zgodnie z umową kredytu w rachunku bieżącym nr 69 1020 1156 0000 7902 0008 1174 z dnia 28 kwietnia 2011 r. zawartej pomiędzy Spółką a Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polskim S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) oraz Umową kredytu inwestycyjnego NOWY DOM sprzedaż nr 04 1020 1156 0000 7196 0029 0171 udzielonego w walucie polskiej z dnia 9 marca 2012 r. zawartej z Bankiem, Spółka jest zobowiązana do informowania Banku o planowanych wypłatach dywidendy.

### ***Dywidenda w okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi***

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi (tj. w latach obrotowych 2011, 2012 oraz 2013) Emitent nie wypłacał dywidendy, a całość zysku netto osiągniętego w tym okresie przez Emitenta była przeznaczana na zwiększenie kapitału rezerwowego Emitenta.

W dniu 29 czerwca 2011 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, podjęło uchwałę nr 7, na podstawie której zysk netto za rok obrotowy 2010, wynoszący 79.401.046,41 PLN został przeznaczony w całości na kapitał zapasowy Spółki.

W dniu 26 czerwca 2012 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, podjęło uchwałę nr 7, na podstawie której zysk netto za rok obrotowy 2011, wynoszący 25.371.585,63 PLN został przeznaczony w całości na kapitał zapasowy Spółki.

W dniu 25 czerwca 2013 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, podjęło uchwałę nr 7, na podstawie której zysk netto za rok obrotowy 2012, wynoszący 8.061.063,56 PLN został przeznaczony w całości na kapitał zapasowy Spółki.

W dniu 15 maja 2014 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, podjęło uchwałę nr 7, na podstawie której zysk netto za rok obrotowy 2012, wynoszący 11.876.418,04 PLN został przeznaczony w całości na kapitał zapasowy Spółki.

### ***Terminy podejmowania decyzji o wypłacie dywidendy***

Zgodnie z obowiązującymi przepisami organem uprawnionym do podjęcia uchwały o wypłacie dywidendy jest Walne Zgromadzenie. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które może podjąć uchwałę o wypłacie dywidendy, powinno odbyć się w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego. Ponieważ rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy, Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powinno odbywać się do końca czerwca. W przypadku podjęcia uchwały o wypłacie dywidendy, uchwała powinna wskazywać datę ustalenia prawa do dywidendy (określoną w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych jako „dzień dywidendy”) oraz termin wypłaty dywidendy. Zgodnie z art. 348 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych dzień dywidendy może być wyznaczony na dzień powzięcia uchwały o wypłacie dywidendy albo w okresie kolejnych trzech miesięcy. Statut Spółki przewiduje możliwość wypłaty zaliczki na dywidendę. Zgodnie z art. 348 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych, dywidendę wypłaca się w dniu określonym w uchwale Walnego Zgromadzenia. Jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia takiego dnia nie określa, dywidenda jest wypłacana w dniu określonym przez Radę Nadzorczą.

### ***Sposób ogłoszenia informacji o odbiorze dywidendy***

Informacje o odbiorze dywidendy ogłaszane będą w trybie raportów bieżących.

### ***Osoby, którym przysługuje prawo do dywidendy***

Osoby, na których rachunkach będą zapisane akcje Spółki w dniu dywidendy.

### ***Warunki odbioru dywidendy, termin, w którym przysługuje prawo do dywidendy oraz konsekwencje niezrealizowania prawa w terminie***

Warunki odbioru dywidendy przez akcjonariuszy Spółki odpowiadają zasadom przyjętym dla spółek publicznych. Stosownie do art. 348 §3 i 4 Kodeksu Spółek Handlowych, w przypadku podjęcia uchwały o wypłacie dywidendy, uchwała powinna wskazywać datę ustalenia prawa do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy. Jeżeli Uchwała Walnego Zgromadzenia takiego dnia nie określa, dywidenda jest wypłacana w dniu określonym przez Radę Nadzorczą. Z zastrzeżeniem postanowień Regulaminu KDPW dzień dywidendy może być wyznaczony w okresie kolejnych trzech miesięcy.

Zgodnie z § 127 Działu IV Rozdział 13 Oddział 4 Szczegółowych Zasad Obrotu Giełdowego w Systemie UTP, emitent jest obowiązany niezwłocznie powiadomić GPW o podjęciu uchwały o przeznaczeniu zysku na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, wysokości dywidendy, liczbie akcji, z których przysługuje prawo do dywidendy, wartości dywidendy przypadającej na jedną akcję, dniu ustalenia prawa do dywidendy oraz dniu wypłaty dywidendy. Ponadto § 106 ust. 1 Szczegółowych Zasad Działania KDPW nakłada na Emitenta obowiązek poinformowania KDPW o wysokości dywidendy przypadającej na jedną akcję, dniu ustalenia prawa do dywidendy (określonym w przepisach KSH, jako „dzień dywidendy”) oraz terminie wypłaty dywidendy. Zgodnie z § 106 ust. 2 Szczegółowych Zasad Działania KDPW dzień wypłaty dywidendy może przypadać najwcześniej dziesiątego dnia po dniu ustalenia prawa do dywidendy. Należy również uwzględnić, iż zgodnie z § 5 ust. 1 Regulaminu KDPW z biegu terminów wyłącza się dni uznane za wolne od pracy na podstawie właściwych przepisów oraz soboty, z zastrzeżeniem ust. 2, przy czym tryb obliczania terminów nie dotyczy opłat uiszczanych na rzecz KDPW.

### **20.8. Postępowania przed organami rządowymi, postępowania sądowe lub arbitrażowe (łącznie ze wszelkimi postępowaniami w toku lub które według wiedzy emitenta mogą wystąpić) za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność emitenta lub jego grupy kapitałowej**

Przez postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki, Spółka rozumie postępowania, których wartość przewyższa 10% kapitałów własnych Spółki oraz te, które w ocenie Zarządu Spółki mogłyby być istotne ze względu na ich specyficzny przedmiot bądź charakter.

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 użytkowania wieczystego działki gruntu nr 2/6 o pow. 3,2605 ha, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA4M/00413015/1 („Nieruchomość”) za cenę netto wynoszącą 91.130.975 zł wraz z odsetkami od dnia 8 stycznia 2010r. Spółka złożyła pozew na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ.U.2003.80.717 ze zm.) 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. Wartość przedmiotu sporu w tej sprawie wynosi 91.130.975 zł.

Poza wyżej wskazanym, według najlepszej wiedzy Zarządu na Dzień Zatwierdzenia Prospektu wobec Spółki ani jej podmiotów zależnych nie toczą się i w okresie ostatnich 12 miesięcy nie toczyły się żadne postępowania przed organami rządowymi ani inne postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Spółki oraz nie ma istnieją podstawy do ewentualnego wszczęcia takich postępowań w przyszłości.

### **20.9. Znaczące zmiany w sytuacji finansowej i ekonomicznej emitenta**

Po dacie zakończenia ostatniego okresu obrotowego, za który opublikowano śródroczne informacje finansowe nie wystąpiły znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Grupy Kapitałowej.

W tym okresie Grupa Kapitałowa kontynuowała działalność operacyjną. Podstawowe tendencje w zakresie kształtowania się skali realizowanych projektów deweloperskich, poziomu sprzedaży, zapasów, kosztów oraz źródeł finansowania zostały przedstawione w pkt. 12.1.

## 21. Informacje dodatkowe

### 21.1. Informacje dotyczące kapitału zakładowego emitenta

#### 21.1.1 Wielkość wyemitowanego kapitału zakładowego

Na dzień 31 grudnia 2013 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 10.814.656,00 zł (dziesięć milionów osiemset czternaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt sześć złotych) i dzielił się na 54.073.280 (pięćdziesiąt cztery miliony siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii A i B o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku kapitał zakładowy Spółki był w całości opłacony.

W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi (tj. od dnia 1 stycznia 2011 roku) nie miała miejsca sytuacja opłacenia ponad 10% kapitału Spółki w postaci aktywów innych niż gotówka. W okresie objętym historycznymi informacjami finansowymi (tj. od dnia 1 stycznia 2011 roku) kapitał zakładowy Spółki pokryty był gotówką.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku wszystkie akcje Spółki były akcjami zwykłymi, z którymi nie wiązały się żadne szczególne przywileje.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku akcje Spółki serii A i B, były zdematerializowane i zarejestrowane w KDPW pod kodem PLJWC0000019 oraz wprowadzone do obrotu na rynku regulowanym organizowanym przez GPW.

Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu wysokość kapitału zakładowego Spółki nie uległa zmianie.

#### 21.1.2 Akcje, które nie reprezentują kapitału

Według oświadczenia Zarządu, nie istnieją inne akcje Spółki niż akcje tworzące kapitał zakładowy.

#### 21.1.3 Akcje emitenta w posiadaniu emitenta, innych osób w imieniu emitenta lub podmiotów zależnych emitenta

Według oświadczenia Zarządu, Spółka ani inne osoby w imieniu Spółki nie posiadają akcji Spółki.

#### 21.1.4. Zamienne, wymienne papiery wartościowe lub papiery wartościowe z warrantami, ze wskazaniem zasad i procedur, którym podlega ich zamiana i subskrypcja

Spółka nie emitowała zamiennych papierów wartościowych ani wymiennych papierów wartościowych ani papierów wartościowych z warrantami.

#### 21.1.5 Wszelkie prawa nabycia lub zobowiązania w odniesieniu do kapitału docelowego lub zobowiązania do podwyższenia kapitału

Statut nie zawiera upoważnienia dla Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w granicach kapitału autoryzowanego (docelowego).

#### 21.1.6 Kapitał dowolnego członka grupy, który jest przedmiotem opcji lub wobec którego zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że stanie się on przedmiotem opcji

Według wiedzy Zarządu nie istnieje kapitał innego członka Grupy Kapitałowej, który jest przedmiotem opcji lub wobec którego zostało uzgodnione warunkowo lub bezwarunkowo, że stanie się on przedmiotem opcji.

#### 21.1.7 Dane historyczne na temat kapitału zakładowego za okres objęty historycznymi informacjami finansowymi

Na dzień 31 grudnia 2011 r. 31 grudnia 2012 r. oraz 31 grudnia 2013 roku kapitał zakładowy Spółki wynosił 10.814.656,00 zł (dziesięć milionów osiemset czternaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt sześć złotych) i dzielił się na 54.073.280 (pięćdziesiąt cztery miliony siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii A i B o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda.

W okresie od dnia 31 grudnia 2013 r. do Dnia Zatwierdzenia Prospektu kapitał zakładowy Spółki nie ulegał zmianom.

### 21.2. Informacje dotyczące Statutu

#### 21.2.1. Opis przedmiotu i celu działalności emitenta ze wskazaniem miejsca w statucie spółki, w którym są one określone

Zgodnie z §4 Statutu przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- 1) Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek 70.11.Z.
- 2) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek 70.12.Z.

### III. Dokument rejestracyjny

- 3) Wynajem nieruchomości na własny rachunek 70.20.Z.
- 4) Działalność agencji obsługi nieruchomości 70.31.Z.
- 5) Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi 70.32.A.
- 6) Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi 70.32.B.
- 7) Działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego, technologicznego 74.20.A.
- 8) Przygotowanie terenu pod budowę 45.1.
- 9) Wznoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub ich części inżynieria lądowa i wodna 45.2.
- 10) Wykonywanie instalacji budowlanych 45.3.
- 11) Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych 45.4.
- 12) Hotele 55.1.
- 13) Pozostałe obiekty noclegowe turystyki i inne miejsca krótkotrwałego zakwaterowania 55.2.
- 14) Restauracje i inne placówki gastronomiczne 55.3
- 15) Bary 55.40.Z.
- 16) Działalność stołówek i catering 55.5.
- 17) Wydobywanie kamienia 14.1.
- 18) Wydobywanie żwiru, piasku i gliny 14.2.
- 19) Sprzedaż hurtowa realizowana na zlecenie 51.1.
- 20) Sprzedaż hurtowa żywności, napojów i tytoniu 51.3.
- 21) Sprzedaż hurtowa artykułów użytku domowego i osobistego 51.4.
- 22) Sprzedaż hurtowa półproduktów i odpadów pochodzenia rolniczego oraz złomu 51.5.
- 23) Sprzedaż hurtowa maszyn, sprzętu i dodatkowego wyposażenia 51.6.
- 24) Pozostała sprzedaż hurtowa 51.7.
- 25) Pozostała sprzedaż detaliczna nowych towarów w wyspecjalizowanych sklepach 52.4.
- 26) Pozostała sprzedaż detaliczna poza siecią sklepową 52.63.Z.
- 27) Transport lądowy pozostały 60.2.
- 28) Pozostała działalność wspomagająca transport lądowy 63.21. Z.
- 29) Pozostałe pośrednictwo finansowe 65.2.
- 30) Wynajem samochodów osobowych 71.10.Z.
- 31) Wynajem pozostałych środków transportu 71.2.
- 32) Wynajem maszyn i urządzeń 71.3.
- 33) Pozostała działalność komercyjna 74.84.
- 34) Działalność związana z grami losowymi i zakładami wzajemnymi 92.71. Z.
- 35) Produkcja i dystrybucja ciepła 40.30.
- 36) Pobór, uzdatnianie i rozprowadzanie wody 41.00.
- 37) Działalność związana ze sportem 92.6.
- 38) Działalność związana z poprawą kondycji fizycznej 93.04.Z.
- 39) Sprzedaż detaliczna w nie wyspecjalizowanych sklepach 52.1.
- 40) Sprzedaż detaliczna żywności, napojów, i wyrobów tytoniowych w wyspecjalizowanych sklepach 52.2.
- 41) Sprzedaż detaliczna wyrobów farmaceutycznych i medycznych, kosmetyków i artykułów toaletowych 52.3.
- 42) Śródlądowy transport wodny 61.20.Z.
- 43) Działalność związana z turystyką 63.3.
- 44) Wypożyczanie artykułów użytku osobistego i domowego 71.40.Z.
- 45) Reklama 74.40.Z.
- 46) Działalność związana z tłumaczeniami i usługami sekretarskimi 74.83.Z.
- 47) Projekcja filmów 92.13.Z.
- 48) Inna działalność artystyczna i rozrywkowa 92.3.
- 49) Pozostała działalność rekreacyjna 92.7.
- 50) Działalność związana ze sportem 92.6.
- 51) Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni 01.41.B.
- 52) Produkcja wyrobów stolarskich i ciesielskich dla budownictwa 20.30.Z.
- 53) Produkcja pozostałych wyrobów z drewna 20.51.Z.
- 54) Produkcja wyrobów z tworzyw sztucznych dla budownictwa 25.23.Z.
- 55) Produkcja ceramicznych wyrobów sanitarnych 26.22.Z.
- 56) Produkcja ceramicznych wyrobów pozostałych 26.25.Z.
- 57) Produkcja materiałów i wyrobów ceramicznych ogniotrwałych 26.26.Z.
- 58) Produkcja płytek ceramicznych 26.30.Z.
- 59) Produkcja ceramiki budowlanej 26.40.Z.
- 60) Produkcja wyrobów betonowych oraz gipsowych 26.6
- 61) Produkcja wyrobów ze skał i kamienia naturalnego 26.70.Z.
- 62) Produkcja wyrobów metalowych przeznaczonych do łazienek i kuchni 28.75.Z.
- 63) Produkcja metalowych elementów konstrukcyjnych 28.1
- 64) Pobór, uzdatnianie i rozprowadzanie wody 41.00
- 65) Wynajem sprzętu budowlanego i burzącego z obsługą operatorską 45.50.Z.
- 66) Magazynowanie i przechowywanie towarów 63.12
- 67) Pozostałe pośrednictwo pieniężne gdzie indziej nie sklasyfikowane 65.12.B.
- 68) Doradztwo w zakresie sprzętu komputerowego 72.10.Z.
- 69) Działalność w zakresie oprogramowania 72.20.Z.

- 70) Przetwarzanie danych 72.30.Z.
- 71) Działalność związana z bazami danych 72.40.Z.
- 72) Konserwacja i naprawa maszyn biurowych, księgujących i liczących 72.50.Z.
- 73) Pozostała działalność związana z informatyką 72.60.Z
- 74) Prace badawczo – rozwojowe w dziedzinie nauk biologicznych i środowiska naturalnego 73.10.D.
- 75) Prace badawczo – rozwojowe w dziedzinie nauk technicznych 73.10.G.
- 76) Prace badawczo – rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych 73.10.H.
- 77) Badanie rynku i opinii publicznej 74.13.Z.
- 78) Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania 74.14.
- 79) Działalność w zakresie architektury, inżynierii 74.20
- 80) Odprowadzenie ścieków 90.00.D.
- 81) Pozostałe formy kształcenia, gdzie indziej nie sklasyfikowane 80.42.Z
- 82) Badania i analizy techniczne 74.30.Z.
- 83) Działalność rachunkowo – księgową PKD 74.12.Z.
- 84) Uprawy rolne, ogrodnictwo, włączając warzywnictwo 01.1.
- 85) Uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt (działalność mieszana) 01.3.
- 86) Działalność usługowa związana z uprawami rolnymi, chowem i hodowlą zwierząt, z wyłączeniem działalności weterynaryjnej; zagospodarowanie terenów zieleni 01.4.
- 87) Gospodarka łowiecka, hodowla i pozyskiwanie zwierząt łownych, włączając działalność usługową 01.5.

Statut nie określa celu działalności Spółki.

### **21.2.2 Podsumowanie postanowień statutu lub regulaminów emitenta, odnoszących się do członków organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych**

#### **Zarząd**

Zarząd Spółki składa się z trzech do ośmiu członków, w tym prezesa Zarządu powoływanych na wspólną kadencję. Wspólna kadencja Zarządu trwa trzy lata. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza, przy czym możliwa jest zmiana liczby członków Zarządu w trakcie trwania kadencji. Ewentualne wybory uzupełniające lub bezpośrednie powołanie członków Zarządu dotyczy powołania na okres do końca wspólnej kadencji. Mandaty członków Zarządu wygasają z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za drugi pełny rok obrotowy sprawowania funkcji członka Zarządu. Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu skład Zarządu jest czteroosobowy.

Zgodnie z postanowieniami Statutu 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 posiadającym więcej niż 50% akcji Spółki 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. W przypadku powołania do oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym załączone zostaje oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie jej w skład Zarządu. Pozostałych członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Kandydatury na stanowisko członka Zarządu powoływanego przez Radę Nadzorczą mają prawo zgłaszać Przewodniczący Rady Nadzorczej oraz inni członkowie Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może zwrócić się do Prezesa Zarządu o przedstawienie opinii na temat kandydatury na członka Zarządu innego niż prezes Zarządu.

Rada Nadzorcza może w czasie trwania kadencji odwoływać członków Zarządu przez siebie powołanych. Członek Zarządu może być odwołany lub zawieszony w czynnościach także przez Walne Zgromadzenie. Kandydatury na stanowisko członka Zarządu powoływanego przez Radę Nadzorczą mają prawo zgłaszać przewodniczący Rady Nadzorczej oraz inni członkowie Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może prosić Prezesa Zarządu o przedstawienie opinii na temat kandydatury na członka Zarządu innego niż Prezes Zarządu. W przypadku niemożności sprawowania czynności przez członka Zarządu Rada Nadzorcza powinna niezwłocznie podjąć odpowiednie działania w celu dokonania zmiany w składzie Zarządu.

Uchwały Zarządu podejmowane są na posiedzeniach i zapadają zwykłą większością głosów przy obecności co najmniej połowy członków Zarządu, chyba że Statut lub bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymogi dla podjęcia danej uchwały. Przy równej ilości głosów decydujące znaczenie ma głos Prezesa Zarządu. Zarząd może także podejmować uchwały w trybie pisemnym oraz w trybie telekonferencji. Projekty uchwał podejmowanych w trybie obiegowym lub w trybie telekonferencji są przedkładane do podpisu wszystkim członkom Zarządu przez Prezesa Zarządu.

Umowy o pracę i inne umowy z członkami Zarządu zawiera Przewodniczący Rady Nadzorczej na podstawie uchwały Rady Nadzorczej zawierającej, w przypadku umowy o pracę, co najmniej zasady wynagradzania i istotne warunki zatrudnienia danego członka Zarządu. Na podstawie stosownych uchwał Rady Nadzorczej przewodniczący lub wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej dokonuje innych czynności związanych ze stosunkiem pracy i innymi umowami zawartymi z członkami Zarządu.



Zgodnie z § 14 pkt 8 Statutu Rada Nadzorcza uchwała regulamin określający organizację Zarządu i sposób wykonywania przez ten Zarząd jego czynności. W dniu 21 marca 2007 r. Rada Nadzorcza uchwaliła regulamin Zarządu.

Zgodnie z regulaminem Zarządu skład Zarządu, tryb powoływania i odwoływania członków Zarządu oraz kadencje Zarządu określa Statut. Oświadczenia akcjonariusza posiadającego więcej niż 50% akcji Spółki, dotyczące składu Zarządu adresowane są do Rady Nadzorczej a składane na ręce Prezesa Zarządu. Prezes Zarządu powinien niezwłocznie przekazać takie oświadczenie prezesowi Rady Nadzorczej oraz poinformować o jego treści wszystkich członków Rady Nadzorczej i Zarządu choćby telefonicznie lub za pomocą poczty elektronicznej.

Zarząd określa strategię oraz główne cele działania Spółki, przedkłada je Radzie Nadzorczej, po czym jest odpowiedzialny za ich wdrożenie i realizację. Zarząd dba o przejrzystość i efektywność systemu zarządzania Spółką oraz prowadzenia jej spraw zgodnie z przepisami prawa i dobra praktyka. Przy podejmowaniu decyzji członkowie Zarządu powinni działać w granicach uzasadnionego ryzyka gospodarczego. Zgodnie z postanowieniami regulaminu Zarządu do zakresu działania Zarządu należy prowadzenie wszelkich spraw Spółki, za wyjątkiem spraw zastrzeżonych w przepisach Kodeksu spółek handlowych i Statutu do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza ani Walne Zgromadzenie nie mogą wydawać Zarządowi wiążących poleceń dotyczących prowadzenia spraw Spółki. Nie wyklucza to wydawania niewiążących opinii, jednak za decyzje podejmowane na podstawie takich opinii odpowiedzialność ponosi Zarząd. Zarząd prowadzi przedsiębiorstwo Spółki, dba o prawidłowość spraw korporacyjnych, prowadzi obsługę administracyjną i techniczną Rady Nadzorczej oraz Walnego Zgromadzenia. Przy dokonywaniu transakcji z akcjonariuszami oraz innymi osobami, których interesy wpływają na interes Spółki, Zarząd powinien działać ze szczególną starannością, aby transakcje były dokonywane na warunkach rynkowych.

Członkowie Zarządu odpowiadają za należyte prowadzenie spraw Spółki oraz wypełniają swoje obowiązki z profesjonalną starannością wymaganą od sumiennego członka Zarządu, bacząc na słuszny interes Spółki. W zakresie zwykłych czynności Spółki każdy członek Zarządu prowadzi sprawy w granicach swoich kompetencji i zadań. W sprawach przekraczających taki zakres potrzebna jest uchwała Zarządu. W sprawach nagłych, gdy nie ma możliwości zwołania posiedzenia Zarządu, a Spółce grozi strata, decyzje podejmują, na zwołanym doraźnie posiedzeniu większością głosów obecni w biurze spółki członkowie Zarządu. Ponadto w regulaminie uregulowana została kwestia zastępstwa poszczególnych członków Zarządu w przypadku ich choroby lub urlopu. Każdy członek Zarządu jest obowiązany każdorazowo poinformować pozostałych członków Zarządu o zaistniałym lub potencjalnym konflikcie interesów pomiędzy interesami Spółki a interesami danego członka Zarządu, a także interesami jego osób bliskich, czy też interesami innych podmiotów, w których dany członek ma interesy majątkowe (np. spółki z udziałem kapitałowym lub osobowym danego członka Zarządu). Taki członek Zarządu ma obowiązek powstrzymania się od uczestnictwa w prowadzeniu danej sprawy w tym od głosowania na posiedzeniu Zarządu.

Zarząd powinien informować Radę Nadzorczą o istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki. W sprawach niecierpiących zwłoki Zarząd jest obowiązany niezwłocznie informować przewodniczącego Rady Nadzorczej. W razie nieobecności prezesa Zarządu, w jego imieniu działa, inny członek Zarządu.

Regulamin w całości powtarza uregulowania Statutu dotyczące kompetencji prezesa Zarządu. Dodatkowo w regulaminie została uregulowana kwestia kompetencji członka Zarządu odpowiedzialnego za sprawy finansowe, któremu powierzone zostały wszelkie sprawy związane z prowadzeniem finansów Spółki, w szczególności utrzymywaniem płynności finansowej Spółki. Ponadto odpowiada on też za prawidłowość rozliczeń obowiązków publicznoprawnych Spółki m.in. podatków, ceł, należności na ubezpieczenie społeczne etc. Kompetencje innych członków Zarządu określa Rada Nadzorcza w formie zmian do regulaminu Zarządu lub w formie osobnej uchwały dotyczącej podziału kompetencji w Zarządzie. W przypadku braku takiej uchwały lub w zakresie w niej nieuregulowanym kompetencje poszczególnych członków Zarządu wynikają z uchwał Zarządu lub dokumentów regulujących stosunek pomiędzy Spółką a danym członkiem Zarządu.

Zarząd Spółki odbywa posiedzenia tak często, jak będzie to niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania Spółki. Posiedzenia Zarządu zwołuje Prezes Zarządu a w razie jego nieobecności wyznaczony zgodnie z postanowieniami regulaminu Zarządu zastępca. Zwołanie następować winno na piśmie lub faksem, ale w sytuacjach nagłych możliwe jest zwołanie w inny sposób (np. telefonicznie, poczta elektroniczna). Uchwały mogą zostać podjęte jeśli wszyscy członkowie zostali powiadomieni o posiedzeniu Zarządu. Zwołujący posiedzenie powinien to uczynić z należytym, w miarę możliwości co najmniej trzy dniowym wyprzedzeniem. W sprawach nagłych wyjątkowo możliwe jest zwołanie posiedzenia Zarządu nawet z jednodniowym wyprzedzeniem. Jeśli wszyscy członkowie Zarządu są obecni nie ma potrzeby formalnego zwoływania posiedzenia, a prezes Zarządu może zarządzić w sprawie pilnej natychmiastowe odbycie posiedzenia. W zaproszeniu należy podać proponowany porządek obrad. Zarząd nie jest związany proponowanym porządkiem obrad i może podejmować uchwały także w innych sprawach, przy czym powinno się to ograniczać do sytuacji niecierpiących zwłoki lub grożących Spółce stratą. Posiedzeniu przewodniczy Prezes Zarządu, w razie jego nieobecności wyznaczony zgodnie z postanowieniami regulaminu Zarządu zastępca, natomiast w braku albo w razie nieobecności zastępcy - przewodniczy Członek Zarządu wybrany przez obecnych. W posiedzeniach Zarządu uczestniczą też zaproszone przez Zarząd osoby, w szczególności merytoryczni pracownicy czy eksperci Spółki. Zarząd może ustalić wybrany dzień tygodnia jako dzień odbywania posiedzenia, wówczas nie ma potrzeby każdorazowego osobnego zapraszania na dane posiedzenie, ale należy poinformować z wyprzedzeniem o proponowanym porządku obrad. Uchwały Zarządu podejmowane są zwykłą większością głosów. Głosy wstrzymujące się są pomijane przy obliczaniu większości. Regulamin Zarządu dopuszcza możliwość podjęcia przez Zarząd uchwały w trybie pisemnym lub w trybie telekonferencji.

Wynagrodzenie członków Zarządu ustala uchwała Rady Nadzorczej. Umowy z członkami Zarządu podpisuje Przewodniczący Rady Nadzorczej na podstawie stosownej uchwały Rady Nadzorczej.

### **Rada Nadzorcza**

Rada Nadzorcza Spółki składa się z pięciu do dziewięciu członków, w tym przewodniczącego Rady Nadzorczej i co najmniej jednego wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powoływanych na wspólną kadencję.

Liczbę członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Możliwa jest zmiana liczby członków Rady Nadzorczej w trakcie trwania kadencji. Każdy z członków Rady Nadzorczej może zostać odwołany w trakcie kadencji przez podmiot lub organ, który powołał danego członka. Odwołując wszystkich członków Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie może postanowić o przedterminowym skróceniu kadencji Rady Nadzorczej.

Zgodnie z postanowieniami Statutu akcjonariuszowi posiadającemu więcej niż 50% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy członków Rady Nadzorczej, w tym Prezesa Rady Nadzorczej. W przypadku nieparzystej liczby członków Rady Nadzorczej, akcjonariuszowi, o posiadającym więcej niż 50% akcji Spółki 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. W przypadku powołania do oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym załączone zostaje oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie jej w skład Rady Nadzorczej. Oświadczenia akcjonariusza posiadającego więcej niż 50% akcji Spółki, a dotyczące składu Rady Nadzorczej składane są na ręce Zarządu, który powinien niezwłocznie poinformować o ich treści innych członków Rady Nadzorczej. Pozostałych członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie.

Do Rady Nadzorczej mogą być powołani przez Walne Zgromadzenie dwaj niezależni członkowie Rady Nadzorczej, z których jeden powinien pełnić funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej powołuje Walne Zgromadzenie. Stanowisko Wiceprzewodniczącego przysługuje przez okres delegacji członkowi Rady Nadzorczej delegowanemu przez Radę Nadzorczą w trybie art. 390 § 3 KSH do wykonywania samodzielnych czynności nadzorczych. W razie wyboru Rady Nadzorczej grupami Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej wybiera samodzielnie Rada Nadzorcza ze swego grona.

Niezależnymi członkami Rady Nadzorczej mogą być osoby wolne od powiązań ze Spółką, akcjonariuszami lub pracownikami, które mogłyby istotnie wpłynąć na zdolność niezależnego członka do podejmowania bezstronnych decyzji, to jest spełniające warunki, o których mowa powyżej. Zgłaszając kandydaturę członka Rady Nadzorczej, a następnie w uchwale powołującej niezależnego członka Rady Nadzorczej lub w podjętej bezpośrednio po wyborach osobnej uchwale zaznacza się, czy dana osoba została powołana jako niezależny członek Rady Nadzorczej.

Niezależnym członkiem Rady Nadzorczej jest osoba, która spełnia łącznie następujące kryteria:

- a) nie jest i nie była pracownikiem Spółki albo osobą świadczącą na rzecz Spółki prace lub usługi na innej podobnej podstawie prawnej w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka,
- b) nie pełniła w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej żadnych funkcji w Zarządzie Spółki, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, do której należy Spółka,
- c) nie jest osobą bliską członka organu Spółki lub pracownika Spółki zatrudnionego na stanowisku kierowniczym, co dotyczy również członków organów lub pracowników zatrudnionych na stanowiskach kierowniczych w podmiotach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, do której należy Spółka,
- d) w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie otrzymała od Spółki lub podmiotu wchodzącego w skład Grupy Kapitałowej, do której należy Spółka, wynagrodzenia poza wynagrodzeniem z tytułu pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, nie jest osobą bliską osoby, która w ciągu ostatnich trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej otrzymała od Spółki lub podmiotu wchodzącego w skład Grupy Kapitałowej, do której należy Spółka, wynagrodzenie poza wynagrodzeniem z tytułu pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej,
- e) nie posiada akcji reprezentujących ponad 10 procent kapitału zakładowego Spółki oraz nie jest osobą bliską akcjonariusza będącego osobą fizyczną i posiadającego akcje reprezentujące ponad 10 procent kapitału zakładowego Spółki,
- f) nie reprezentuje akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających akcje reprezentujące co najmniej 10 procent kapitału zakładowego Spółki; nie jest członkiem organów, pracownikiem albo osobą świadczącą prace lub usługi na innej podobnej podstawie prawnej na rzecz akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających akcje reprezentujące co najmniej 10 procent kapitału zakładowego Spółki, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, do której należy akcjonariusz lub akcjonariusze,
- g) w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie była pracownikiem obecnego lub byłego biegłego rewidenta Spółki,
- h) w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie była członkiem organu zarządzającego podmiotu, w którym członek Zarządu Spółki pełnił funkcje członka organu nadzorującego.

Osobą bliską w rozumieniu Statutu jest małżonek, wstępny, zstępny, przysposobiony i przysposabiający, rodzeństwo i powinowaci w linii prostej do drugiego stopnia. Kandydat na niezależnego członka Rady Nadzorczej wraz z

oświadczeniem zawierającym zgodę na kandydowanie i wybór w skład Rady Nadzorczej składa pisemne oświadczenie, iż spełnia kryteria wskazane w Statucie, wraz ze zobowiązaniem, iż niezwłocznie powiadomi Spółkę o każdym zdarzeniu, które spowoduje niespełnienie przez niego któregokolwiek z kryteriów wskazanych w powołanym ustępie.

Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący a w przypadku jego nieobecności Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. W przypadku, gdyby w danej chwili nieobsadzone pozostawały stanowiska zarówno Przewodniczącego, jak i Wiceprzewodniczącego posiedzenie w celu nominacji osób pełniących funkcje Przewodniczącego lub Wiceprzewodniczącego posiedzenie w celu nominacji może zwołać inny członek Rady Nadzorczej. Zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej następują za pomocą telefaksu z potwierdzeniem jego nadania lub za pomocą listów poleconych. Zaproszenie na posiedzenie wysyłane jest na ostatni adres wskazany Spółce przez członka Rady Nadzorczej. W treści zaproszenia należy wskazać miejsce, dzień, godzinę i porządek obrad posiedzenia. Zaproszenie na posiedzenie Rady Nadzorczej winno zostać wystosowane do członka Rady Nadzorczej przynajmniej na tydzień a w sytuacjach nagłych na 3 dni przed wyznaczonym terminem posiedzenia. Jeśli nagle sytuacja tego wymaga Przewodniczący oprócz spowodowania wysłania telefaksu upewnia się przy pomocy innych źródeł porozumiewania się, że dany członek Rady Nadzorczej powziął wiadomość o posiedzeniu. W przypadku absencji przekraczającej jedną czwartą liczby posiedzeń w okresie sprawozdawczym, członek Rady Nadzorczej powinien przedstawić pisemne wyjaśnienie przyczyn absencji.

Co do zasady uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów jednakże 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 złotych, a w przypadków umów na wykonywanie robót budowlanych 15.000.000,00 złotych, z podmiotem wchodzącym w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu lub ich osobami bliskimi (w rozumieniu Statutu) oraz
- 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, przy czym w sprawach wskazanych w lit. a) i b) powyżej uchwała może także upoważniać Przewodniczącego Rady Nadzorczej do wyrażenia zgody na warunkach i zasadach w niej określonych.

Z wyłączeniem uchwał, o których mowa w art. 388 § 4 KSH uchwały Rady Nadzorczej mogą zostać podjęte również w trybie pisemnym oraz w trybie telekonferencji. Brak w składzie Rady Nadzorczej członków niezależnych, zmniejszenie liczby członków Rady Nadzorczej poniżej liczby członków Rady Nadzorczej wyznaczonej w aktualnie obowiązującej uchwale w tym przedmiocie, z zastrzeżeniem, że Rada Nadzorcza ma co najmniej pięciu członków, nie powodują braku zdolności Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał. Zarząd winien w takiej sytuacji działać w celu doprowadzenia składu Rady Nadzorczej do stanu zgodnego ze Statutem i obowiązującymi w danym czasie uchwałami Walnego Zgromadzenia. W razie gdyby z Rady Nadzorczej ustąpił Przewodniczący Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (czy też osoby te zrzekłyby się swoich funkcji), Rada Nadzorcza, na okres do momentu wyboru Przewodniczącego lub Wiceprzewodniczącego przez uprawnione podmioty, ze swego grona wybiera w głosowaniu tajnym, zależnie od okoliczności, osoby pełniące obowiązki Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, którym przysługują w tym okresie kompetencje właściwe dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

Ponadto, do kompetencji Rady Nadzorczej należy: powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, uchwalanie regulaminu pracy Zarządu, opiniowanie wszelkich spraw wnoszonych pod obrady Walnego Zgromadzenia, wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych Spółki oraz zawieszenie z ważnych powodów w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarząd, którzy zostali dowieczeni, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności.

Członek Rady Nadzorczej powinien przede wszystkim mieć na względzie interes Spółki. O zaistniałym konflikcie interesów członek Rady Nadzorczej powinien poinformować pozostałych członków Rady i powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji oraz od głosowania nad przyjęciem uchwały w sprawie, w której zaistniał konflikt interesów.

Rada Nadzorcza wykonuje swoje obowiązki kolegialnie z zastrzeżeniem, że przysługuje jej uprawnienie do delegowania swoich członków do samodzielnego pełnienia określonych czynności. W ramach Rady Nadzorczej działają: komitet audytu oraz komitet wynagrodzeń. Rada Nadzorcza określa uchwałą skład osobowy i kompetencje tych komitetów. W razie potrzeby Rada Nadzorcza może też powoływać inne komitety. Komitety powinny przedstawiać Radzie Nadzorczej krótkie roczne sprawozdania ze swej działalności. Przy podejmowaniu swych decyzji Rada Nadzorcza winna brać pod uwagę wyniki prac powołanych komitetów.

Uchwały Rady Nadzorczej podejmowane są podczas posiedzeń, w trybie pisemnym lub w trybie telekonferencji. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się tak często, jak zachodzi taka potrzeba, co najmniej raz na kwartał i są dostępne dla członków Zarządu, za wyjątkiem spraw ich bezpośrednio dotyczących jednakże Rada Nadzorcza może także postanowić o prowadzeniu obrad bez udziału członków Zarządu. Ponadto Rada Nadzorcza może żądać obecności poszczególnych członków Zarządu lub pracowników Spółki na całości lub części swoich obrad. Rada Nadzorcza powinna otrzymywać od Zarządu informacje o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółki oraz o ryzykach związanych z tą działalnością.

Posiedzenie Rady Nadzorczej prowadzi przewodniczący lub wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. Przewodniczący koordynuje prace pozostałych członków Rady Nadzorczej, jak też komitetów Rady Nadzorczej. Prezes Zarządu Spółki lub inny członek Zarządu lub osoba upoważniona przez członka Zarządu wysyła zawiadomienia o posiedzeniu Rady Nadzorczej i dokonuje w imieniu jej Przewodniczącego lub Wiceprzewodniczącego innych czynności związanych ze zwołaniem posiedzenia Rady Nadzorczej. Porządek obrad Rady Nadzorczej nie powinien być zmieniany lub uzupełniany w trakcie posiedzenia, którego dotyczy. Wymogu tego nie stosuje się, gdy obecni są wszyscy członkowie Rady Nadzorczej i wyrażają oni zgodę na zmianę lub uzupełnienie porządku obrad, a także, gdy niezwłoczne podjęcie określonych działań przez Radę Nadzorczą jest konieczne dla uchronienia Spółki przed szkodą, jak również w przypadku uchwały, której przedmiotem jest ocena, czy istnieje konflikt interesów pomiędzy członkiem Rady Nadzorczej a Spółką. Rada Nadzorcza może zawsze podejmować uchwały w sprawach porządkowych lub formalnych.

Z zastrzeżeniem dodatkowych wymagań wynikających ze Statutu, uchwały zapadają bezwzględną większością głosów, tzn. głosy „wstrzymujące się” są zaliczane, jako głosy przeciwko uchwale. Przy równej liczbie głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej zobowiązani są do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji uzyskanych w związku z pełnieniem przez nich funkcji w Radzie Nadzorczej.

Regulamin Rady Nadzorczej nakłada na nią obowiązek corocznego przedkładania Walnemu Zgromadzeniu zwięzłej oceny sytuacji Spółki, która powinna być udostępniana wszystkim akcjonariuszom w takim terminie, aby mogli się z nią zapoznać przed zwyczajnym Walnym Zgromadzeniem. Wskazane jest by ocena ta była publikowana łącznie z raportem rocznym Spółki. Rada Nadzorczej sporządza sprawozdania ze swojej działalności. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej powinno zawierać w szczególności ocenę realizacji planów rozwoju Spółki oraz informacje o uczestnictwie jej członków w posiedzeniach.

Umowę o pracę i inne umowy z członkami Zarządu zawiera Przewodniczący Rady Nadzorczej działając na podstawie jej odpowiednich uchwał. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują za swoje uczestnictwo w pracach Rady wynagrodzenie.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Zgodnie z tymi postanowieniami wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej nie będzie stanowić znaczącej pozycji w kosztach funkcjonowania Spółki. Wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (w rozbiciu na poszczególne składniki) wraz z informacją o procedurach i zasadach jego ustalania jest ujawniana w sprawozdaniach finansowych Spółki. Zgodnie z postanowieniami regulaminu Rady Nadzorczej jego zapisy mają charakter kierunkowy i nie stanowią podstawy do roszczeń członków Rady Nadzorczej o jakiegokolwiek wynagrodzenie. Każdorazowo wynagrodzenie dla danego członka Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie, które może swobodnie zdecydować o przyznaniu wynagrodzenia stałego lub zmiennego, a w przypadku wynagrodzenia zmiennego, składającego się z jednego lub wielu komponentów.

### **21.2.3 Opis praw, przywilejów i ograniczeń związanych z każdym rodzajem istniejących akcji**

Prawa i obowiązki związane z akcjami Spółki są określone w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych, w Statucie oraz w innych przepisach prawa. Celem uzyskania bardziej szczegółowych informacji należy skorzystać z porady osób uprawnionych do świadczenia pomocy prawnej.

Akcje Spółki serii A i B są akcjami zwykłymi na okaziciela.

#### **PRAWA MAJĄTKOWE ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI SPÓŁKI**

Akcjonariuszowi Spółki przysługują następujące prawa o charakterze majątkowym:

**Prawo do dywidendy**, to jest udziału w zysku Spółki, wykazany w sprawozdaniu finansowym, zbadany przez biegłego rewidenta, przeznaczony przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom (art. 347 KSH). Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji. Statut nie przewiduje żadnych przywilejów w zakresie tego prawa, co oznacza, że na każdą z akcji przypada dywidenda w takiej samej wysokości. Uprawnionymi do dywidendy za dany rok obrotowy są akcjonariusze, którym przysługiwały akcje w dniu dywidendy, który może zostać wyznaczony przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie na dzień powzięcia uchwały o podziale zysku albo w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od tego dnia (art. 348 KSH). Ustalając dzień dywidendy Walne Zgromadzenie powinno jednak wziąć pod uwagę regulacje KDPW i GPW.

Spółka jest zobowiązana poinformować KDPW o wysokości dywidendy przypadającej na jedną akcję, oraz o terminach dnia dywidendy i terminie wypłaty, przesyłając niezwłocznie, lecz nie później niż 10 dni przed dniem dywidendy, uchwałę właściwego organu spółki w tych sprawach. Dzień wypłaty może przypadać najwcześniej dziesiątego dnia po dniu dywidendy.

KDPW przekazuje powyższe informacje wszystkim uczestnikom bezpośrednim, którzy ustalają liczbę papierów wartościowych dających prawo do dywidendy, znajdujących się na prowadzonych przez nich rachunkach. Uczestnicy przesyłają do KDPW informacje o: wysokości środków pieniężnych, które powinny zostać przekazane uczestnikowi w związku z wypłatą dywidendy, łączną kwotą należnego podatku dochodowego od osób prawnych, który powinien zostać pobrany przez emitenta od dywidend wypłacanych za pośrednictwem uczestnika, liczbę rachunków papierów wartościowych prowadzonych dla osób będących podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych.

W dniu wypłaty Spółka zobowiązana jest postawić do dyspozycji KDPW środki przeznaczone na realizację prawa do dywidendy.

Dywidendę wypłaca się w dniu określonym w uchwale Walnego Zgromadzenia. Jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia takiego dnia nie określa, dywidenda jest wypłacana w dniu określonym przez Radę Nadzorczą (art. 348 § 4 KSH). W następstwie podjęcia uchwały o przeznaczeniu zysku do podziału akcjonariusze nabywają roszczenie o wypłatę dywidendy. Roszczenie o wypłatę dywidendy staje się wymagalne z dniem wskazanym w uchwale Walnego Zgromadzenia i podlega przedawnieniu na zasadach ogólnych. Przepisy prawa nie określają terminu, po którym wygasa prawo do dywidendy.

Zastosowanie stawki wynikającej z zawartej przez Rzeczypospolitą Polską umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu, albo nie pobranie podatku zgodnie z taką umową w przypadku dochodów z dywidend jest możliwe wyłącznie po przedstawieniu podmiotowi zobowiązanemu do potrącenia zryczałtowanego podatku dochodowego tzw. certyfikatu rezydencji, wydanego przez właściwą administrację podatkową. Obowiązek dostarczenia certyfikatu ciąży na podmiocie zagranicznym, który uzyskuje ze źródeł polskich odpowiednie dochody. Certyfikat rezydencji ma służyć przede wszystkim ustaleniu przez płatnika, czy ma zastosować stawkę (bądź zwolnienie) ustaloną w umowie międzynarodowej, czy też ze względu na istniejące wątpliwości, potrącić podatek w wysokości określonej w ustawie. W tym ostatnim przypadku, jeżeli nierezydent udowodni, że w stosunku do niego miały zastosowanie postanowienia umowy międzynarodowej, które przewidywały redukcję krajowej stawki podatkowej (do całkowitego zwolnienia włącznie), będzie mógł żądać stwierdzenia nadpłaty i zwrotu nienależnie pobranego podatku, bezpośrednio od urzędu skarbowego. Poza tym nie istnieją inne ograniczenia, ani szczególne procedury związane z dywidendami w przypadku akcjonariuszy, będących nierezydentami.

Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwowe (art. 348 § 1 KSH). Przepisy prawa nie zawierają innych postanowień na temat stopy dywidendy lub sposobu jej wyliczenia, częstotliwości oraz akumulowanego lub nieakumulowanego charakteru wypłat.

Z akcjami Spółki nie jest związane inne prawo do udziału w zyskach Spółki.

Statut Spółki w § 24 ust. 5 przewiduje uprawnienie Zarządu do wypłaty zaliczki na poczet dywidendy, za zgodą Rady Nadzorczej i na zasadach przewidzianych przepisami prawa.

#### **Prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru)**

Przy zachowaniu wymogów, o których mowa w art. 433 KSH, Akcjonariusz może zostać pozbawiony tego prawa w części lub w całości w interesie Spółki mocą uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością co najmniej czterech piątych głosów; przepisu o konieczności uzyskania większości co najmniej 4/5 głosów nie stosuje się, gdy uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego stanowi, że nowe akcje mają być objęte przez instytucję finansową (subemitenta), z obowiązkiem oferowania ich następnie akcjonariuszom celem umożliwienia im wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale oraz gdy uchwała stanowi, że nowe akcje mają być objęte przez subemitenta w przypadku, gdy akcjonariusze, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji; pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to zapowiedziane w porządku obrad walnego zgromadzenia.

#### **Prawo do udziału w majątku Spółki pozostałym po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli w przypadku jej likwidacji (art. 474 KSH)**

Statut Spółki nie przewiduje uprzywilejowania w tym zakresie.

#### **Prawo do zbywania posiadanych akcji**

Statut nie przewiduje żadnych innych ograniczeń dotyczących zbywania akcji Spółki.

#### **Prawo do obciążania posiadanych akcji zastawem lub użytkowaniem**

Statut Spółki nie przewiduje żadnych ograniczeń w przedmiocie obciążania posiadanych akcji zastawem lub użytkowaniem, zwraca się jednakże uwagę, iż zgodnie z postanowieniami art. 340 § 3 KSH w okresie, gdy akcje spółki publicznej, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie, są zapisane na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez podmiot uprawniony zgodnie z przepisami o obrocie instrumentami finansowymi, prawo głosu z tych akcji przysługuje akcjonariuszowi.

#### **Prawo do umorzenia akcji**

Akcje Spółki mogą być umorzone za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez spółkę (umorzenie dobrowolne). Umorzenie akcji następuje poprzez obniżenie kapitału zakładowego spółki. Akcje mogą być umorzone za wynagrodzeniem lub bez wynagrodzenia, na warunkach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia (§ 8 Statutu). Wynagrodzenie za umorzone akcje należne akcjonariuszowi zostanie określone wg wartości rynkowej. Umorzenie akcji dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym nastąpi według kursu średniego z ostatnich 3 miesięcy przed podjęciem uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwała Walnego Zgromadzenia może określać uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia.

**Akcjonariuszom Spółki przysługują następujące uprawnienia związane z uczestnictwem w Spółce (uprawnienia korporacyjne):**

Akcjonariuszom Spółki przysługują następujące uprawnienia związane z uczestnictwem w Spółce:

**Prawo do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu (art. 412 KSH) oraz prawo do głosowania na Walnym Zgromadzeniu (art. 411 § 1 KSH).**

Prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu). Uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych mają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu. Akcje na okaziciela mające postać dokumentu, dają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej, jeżeli dokumenty akcji zostaną złożone w spółce nie później niż w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu i nie będą odebrane przed zakończeniem tego dnia. Zamiast akcji może być złożone zaświadczenie wydane na dowód złożenia akcji u notariusza, w banku lub firmie inwestycyjnej mających siedzibę lub oddział na terytorium Unii Europejskiej lub państwa będącego stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu walnego zgromadzenia. W zaświadczeniu wskazuje się numery dokumentów akcji i stwierdza, iż dokumenty akcji nie będą wydane przed upływem dnia rejestracji uczestnictwa na walnym zgromadzeniu.

Na żądanie uprawnionego ze zdematerializowanych akcji na okaziciela spółki publicznej zgłoszone nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu walnego zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa po walnym zgromadzeniu, podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych wystawia imienne zaświadczenie o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

Zaświadczenie o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu zawiera:

- firmę (nazwę), siedzibę, adres i pieczęć wystawiającego oraz numer zaświadczenia,
- liczbę akcji,
- rodzaj i kod akcji,
- firmę (nazwę), siedzibę i adres spółki publicznej, która wyemitowała akcje,
- wartość nominalną akcji,
- imię i nazwisko albo firmę (nazwę) uprawnionego z akcji,
- siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres uprawnionego z akcji,
- cel wystawienia zaświadczenia,
- datę i miejsce wystawienia zaświadczenia,
- podpis osoby uprawnionej do wystawienia zaświadczenia.

Prawo głosu w podwyższonym kapitale zakładowym przysługuje od dnia rejestracji tego podwyższenia kapitału zakładowego bez względu na to, czy akcje te zostały opłacone w całości przed zarejestrowaniem kapitału zakładowego, czy też tylko w części.

**Prawo do głosowania na Walnym Zgromadzeniu (art. 411 § 1 KSH)**

Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Nie można ograniczać prawa ustanawiania pełnomocnika na Walnym Zgromadzeniu i liczby pełnomocników. Zgodnie z art. 411<sup>3</sup> KSH, akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji. Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego akcjonariusza i głosować odmiennie z akcji każdego akcjonariusza. Akcjonariusz spółki publicznej posiadający akcje zapisane na więcej niż jednym rachunku papierów wartościowych może ustanowić oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na każdym rachunku. Pełnomocnictwo do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej i wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia na piśmie lub w postaci elektronicznej. Członek zarządu i pracownik spółki nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, przy czym ograniczenie to nie dotyczy spółki publicznej.

**Prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia oraz umieszczenia w porządku obrad poszczególnych spraw**

Prawo do złożenia wniosku o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz do złożenia wniosku o umieszczenie w porządku obrad poszczególnych spraw. Zgodnie z art. 400 § 1 KSH prawo to przysługuje akcjonariuszowi lub akcjonariuszom reprezentującym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Żądanie takie, z jego uzasadnieniem, powinno zostać złożone Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej.

**Prawo do żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz do złożenia wniosku o umieszczenie w porządku obrad poszczególnych spraw** przyznane akcjonariuszom posiadającym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki (art. 400 § 1 KSH). Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi nie zostanie zwołane Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, sąd rejestrowy może, po wezwaniu Zarządu do złożenia oświadczenia, upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem (art. 400 § 3 KSH).

**Prawo do żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia** przyznane akcjonariuszom posiadającym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad (art. 401 § 1 KSH).

**Prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia** na zasadach określonych w art. 422 – 427 KSH. Uchwała walnego zgromadzenia sprzeczna ze statutem bądź dobrymi obyczajami i godząca w interes spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie akcjonariusza może być zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko spółce powództwa o uchylenie uchwały.

**Prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia** przysługuje:

- zarządowi, radzie nadzorczej oraz poszczególnym członkom tych organów,
- akcjonariuszowi, który głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu - wymóg głosowania nie dotyczy akcjonariusza akcji niemej,
- akcjonariuszowi bezzasadnie niedopuszczonemu do udziału w walnym zgromadzeniu,
- akcjonariuszom, którzy nie byli obecni na walnym zgromadzeniu, jedynie w przypadku wadliwego zwołania walnego zgromadzenia lub też powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad.

W przypadku spółki publicznej termin do wniesienia powództwa wynosi miesiąc od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały.

Podmiotom wskazanym powyżej przysługuje prawo do wytoczenia przeciwko spółce powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia sprzecznej z ustawą. Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółki publicznej powinno być wniesione w terminie trzydziestu dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały.

**Prawo do powoływania i odwoływania części członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej**

Akcjonariuszowi posiadającemu więcej niż 50% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania części członków Zarządu oraz części członków Rady Nadzorczej na zasadach opisanych w pkt 21.2.1 powyżej.

Zgodnie § 29 Statutu w dniu podejmowania uchwały o zmianie Statutu wprowadzającej uprawnienia przyznane osobiście, akcjonariuszem posiadającym więcej niż 50% akcji Spółki był Józef Kazimierz Wojciechowski. W przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego Józef Kazimierz Wojciechowski nie będzie posiadać więcej niż 50% akcji Spółki prawa przyznane osobiście wygasają, a stosuje się odpowiednie przepisy KSH, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to przypadku, w którym Józef Kazimierz Wojciechowski posiadać będzie co najmniej jedną akcję Spółki, a wraz z podmiotami od niego zależnymi w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych lub podmiotami, nad którymi sprawuje kontrole w rozumieniu przepisów z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2002 r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm.) w brzmieniu tych ustaw obowiązującym w dniu wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 28 lutego 2007 r., posiadać będzie łącznie, pośrednio i bezpośrednio, więcej niż 50% akcji Spółki. W przypadku wygaśnięcia lub zrzeczenia się uprawnień osobistych, postanowienia Statutu dotyczących takich praw osobistych, które wygasły lub których się zrzeczone, zastąpione zostaną przez odpowiednie przepisy KSH. Niewykonanie lub niewykonywanie uprawnień osobistych nie powoduje ich wygaśnięcia.

**Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami.** Zgodnie z art. 385 § 3 KSH na wniosek akcjonariuszy, reprezentujących co najmniej jedną piątą część kapitału zakładowego, wybór Rady Nadzorczej powinien być dokonany przez najbliższe Walne Zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

**Prawo do żądania zbadania przez biegłego określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki publicznej lub prowadzeniem jej spraw** (rewident do spraw szczególnych). Uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Walne Zgromadzenie na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy, posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu. Jeżeli Walne Zgromadzenie oddali wniosek o wyznaczenie rewidenta do spraw szczególnych, wnioskodawcy mogą wystąpić o wyznaczenie takiego rewidenta do sądu rejestrowego w terminie 14 dni od powzięcia uchwały.

**Prawo do uzyskania informacji o Spółce** w zakresie i w sposób określony przepisami prawa, w szczególności zgodnie z art. 428 KSH, podczas obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd jest obowiązany do udzielenia akcjonariuszowi na jego żądanie informacji dotyczących Spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad. Akcjonariusz, któremu odmówiono ujawnienia żądanej informacji podczas obrad Walnego Zgromadzenia i który zgłosił sprzeciw do protokołu, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Zarządu do udzielenia informacji (art. 429 KSH).

**Prawo do imiennego świadectwa depozytowego** wystawionego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi (art. 328 § 6 KSH).

Na żądanie posiadacza rachunku papierów wartościowych podmiot prowadzący ten rachunek, wystawia mu na piśmie, oddzielnie dla każdego rodzaju papierów wartościowych, imienne świadectwo depozytowe.

Świadectwo potwierdza legitymację do realizacji uprawnień wynikających z papierów wartościowych wskazanych w jego treści, które nie są lub nie mogą być realizowane wyłącznie na podstawie zapisów na rachunku papierów wartościowych.

Świadcstwo zawiera:

- firmę (nazwę), siedzibę i adres wystawiającego oraz numer świadectwa,
- liczbę papierów wartościowych,
- rodzaj i kod papieru wartościowego,
- firmę (nazwę), siedzibę i adres emitenta,
- wartość nominalną papieru wartościowego,
- imię i nazwisko lub nazwę (firmę) i siedzibę oraz adres posiadacza rachunku papierów wartościowych,
- informację o istniejących ograniczeniach przenoszenia papierów wartościowych lub o ustanowionych na nich obciążeniach,
- datę i miejsce wystawienia świadectwa,
- cel wystawienia świadectwa,
- termin ważności świadectwa,
- w przypadku gdy poprzednio wystawione świadectwo, dotyczące tych samych papierów wartościowych, było nieważne albo zostało zniszczone lub utracone przed upływem terminu swojej ważności - wskazanie, że jest to nowy dokument świadectwa,
- podpis osoby upoważnionej do wystawienia w imieniu wystawiającego świadectwa, opatrzony pieczęcią wystawiającego.

**Prawo do żądania wydania dokumentów** - odpisów sprawozdania Zarządu z działalności spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta najpóźniej na piętnaście dni przed Walnym Zgromadzeniem (art. 395 § 4 KSH).

**Prawo do przeglądania w lokalu Zarządu listy akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu** oraz żądania odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 407 § 1 KSH).

Lista akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, podpisana przez zarząd, zawierająca nazwiska i imiona albo firmy (nazwy) uprawnionych, ich miejsce zamieszkania (siedzibę), liczbę, rodzaj i numery akcji oraz liczbę przysługujących im głosów, powinna być wyłożona w lokalu zarządu przez trzy dni powszednie przed odbyciem walnego zgromadzenia. Akcjonariusz spółki publicznej może żądać przesłania mu listy akcjonariuszy nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres na który lista powinna zostać przesłana (art. 407 § 11 KSH).

**Prawo do żądania wydania odpisu wniosków** w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed Walnym Zgromadzeniem (art. 407 § 2 KSH).

**Prawo do złożenia wniosku o sprawdzenie listy obecności na Walnym Zgromadzeniu** przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wniosek mogą złożyć akcjonariusze, posiadający jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na tym Walnym Zgromadzeniu. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji (art. 410 § 2 KSH).

**Prawo do przeglądania księgi protokołów** oraz żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał (art. 421 § 3 KSH). W protokole należy stwierdzić prawidłowość zwołania walnego zgromadzenia i jego zdolność do powzięcia uchwał, wymienić powzięte uchwały, liczbę głosów oddanych za każdą uchwałą i zgłoszone sprzeciwy. Do protokołu należy dołączyć listę obecności z podpisami uczestników walnego zgromadzenia. Dowody zwołania walnego zgromadzenia zarząd powinien dołączyć do księgi protokołów (421 § 2 KSH).

**Prawo do wniesienia pozwu o naprawienie szkody wyrządzonej spółce** na zasadach określonych w art. 486 i 487 KSH, jeżeli spółka nie wytoczy powództwa o naprawienie wyrządzonej jej szkody w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę.

Jeżeli powództwo okaże się nieuzasadnione, a powód, wnosząc je, działał w złej wierze lub dopuścił się rażącego niedbalstwa, obowiązany jest naprawić szkodę wyrządzoną pozwanemu.

**Prawo do przeglądania dokumentów oraz żądania udostępnienia w lokalu spółki bezpłatnie odpisów dokumentów**, o których mowa w art. 505 § 1 KSH (w przypadku połączenia spółek), w art. 540 § 1 KSH (przypadku podziału spółki) oraz w art. 561 § 1 KSH (w przypadku przekształcenia spółki).

**Prawo do przeglądania księgi akcyjnej** i żądania wydania odpisu za zwrotem kosztów jego sporządzenia (art. 341 § 7 KSH). Zarząd obowiązany jest prowadzić księgę akcji imiennych i świadectw tymczasowych (księga akcyjna), do której należy wpisywać nazwisko i imię albo firmę (nazwę) oraz siedzibę i adres akcjonariusza albo adres do doręczeń, wysokość dokonanych wpłat, a także, na wniosek osoby uprawnionej, wpis o przeniesieniu akcji na inną osobę wraz z datą wpisu.

**Prawo żądania, aby spółka handlowa, która jest akcjonariuszem Emitenta, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności** wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej akcjonariuszem Emitenta albo czy taki stosunek dominacji lub zależności ustał. Akcjonariusz może żądać również ujawnienia liczby akcji lub głosów albo liczby udziałów lub głosów, jakie ta spółka handlowa posiada, w tym także jako zastawnik, użytkownik



lub na podstawie porozumień z innymi osobami. Żądanie udzielenia informacji oraz odpowiedzi powinny być złożone na piśmie (art. 6 § 4 i 6 KSH)

**Prawo do zamiany akcji** - Statut Spółki przewiduje możliwość emitowania akcji imiennych i akcji na okaziciela. Art. 334 § 2 KSH przewiduje, że zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela albo odwrotnie może być dokonana na żądanie akcjonariusza, jeżeli ustawa lub statut nie stanowi inaczej. Statut Spółki w § 5 ust. 3 przewiduje ograniczenie dotyczące zamiany rodzaju akcji stanowiąc, że akcje dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym nie mogą zostać zamienione na akcje imienne.

#### **21.2.4 Opis działań niezbędnych do zmiany praw posiadaczy akcji, ze wskazaniem tych zasad, które mają bardziej znaczący zakres niż jest to wymagane przepisami prawa**

Zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych Spółka może wydać akcje o szczególnych uprawnieniach, a także przyznać indywidualnie oznaczonemu akcjonariuszowi osobiste uprawnienia, które wygasają najpóźniej z dniem, w którym uprawniony przestaje być akcjonariuszem Spółki.

Akcje uprzywilejowane, z wyjątkiem akcji niemych, powinny być imienne, a uprzywilejowanie, o którym mowa, może dotyczyć m.in. prawa głosu, prawa do dywidendy lub podziału majątku w przypadku likwidacji spółki. Uprzywilejowanie w zakresie prawa głosu nie dotyczy spółki publicznej, a ponadto jednej akcji nie można przyznać więcej niż 2 głosy i w przypadku zamiany takiej akcji na akcję na okaziciela lub w razie jej zbycia wbrew zastrzeżonym warunkom, uprzywilejowanie to wygasa. Zgodnie z art. 334 § 2 KSH zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela albo odwrotnie może być dokonana na żądanie akcjonariusza, jeżeli ustawa lub statut nie stanowi inaczej.

Akcje Spółki serii A i B są akcjami zwykłymi na okaziciela.

Akcje uprzywilejowane w zakresie dywidendy mogą przyznawać uprawnionemu dywidendę, która przewyższa nie więcej niż o połowę dywidendę przeznaczoną do wypłaty akcjonariuszom uprawnionym z akcji nieuprzywilejowanych (nie dotyczy to akcji niemych oraz zaliczek na poczet dywidendy) i nie korzystają one z pierwszeństwa zaspokojenia przed pozostałymi akcjami (nie dotyczy akcji niemych).

Wobec akcji uprzywilejowanej w zakresie dywidendy może być wyłączone prawo głosu (akcje nieme), a nadto akcjonariuszowi uprawnionemu z akcji niemej, któremu nie wypłacono w pełni albo częściowo dywidendy w danym roku obrotowym, można przyznać prawo do wyrównania z zysku w następnych latach, nie później jednak niż w ciągu kolejnych trzech lat obrotowych. Przyznanie szczególnych uprawnień można uzależnić od spełnienia dodatkowych świadczeń na rzecz spółki, upływu terminu lub ziszczenia się warunku. Akcjonariusz może wykonywać przyznane mu szczególne uprawnienia związane z akcją uprzywilejowaną po zakończeniu roku obrotowego, w którym wniósł w pełni swój wkład na pokrycie kapitału zakładowego.

Osobiste uprawnienia, jak wskazano wyżej, mogą być przyznane jedynie indywidualnie oznaczonemu akcjonariuszowi i dotyczyć mogą m.in. prawa powoływania lub odwoływania członków zarządu, rady nadzorczej lub prawa do otrzymywania oznaczonych świadczeń od spółki. Przyznanie osobistego uprawnienia można uzależnić od dokonania oznaczonych świadczeń, upływu terminu lub ziszczenia się warunku. Do uprawnień przyznanych akcjonariuszowi osobiście należy stosować odpowiednio ograniczenia dotyczące zakresu i wykonywania uprawnień wynikających z akcji uprzywilejowanych.

Opisane wyżej zmiany praw posiadaczy akcji, tj. wydanie akcji o szczególnych uprawnieniach oraz przyznanie indywidualnie oznaczonemu akcjonariuszowi osobistych uprawnień, dla swej ważności wymagają odpowiednich postanowień Statutu. Wprowadzenie któregośkolwiek z nich w wypadku Spółki wymagałoby zmiany Statutu. Zgodnie z art. 430 § 1 KSH, zmiana statutu spółki akcyjnej wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej większością  $\frac{3}{4}$  i wpisu do rejestru. Ponadto, uchwała taka winna zawierać wskazanie akcji uprzywilejowanych lub odpowiednio oznaczenie podmiotu, któremu przyznawane są osobiste uprawnienia, rodzaj uprzywilejowania akcji lub odpowiednio rodzaj osobistego uprawnienia oraz ewentualnie dodatkowe warunki, od których spełnienia uzależnione jest przyznanie uprzywilejowania akcji lub odpowiednio osobistego uprawnienia. Uchwała dotycząca zmiany statutu, zwiększająca świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplająca prawa przyznane osobiście poszczególnym akcjonariuszom zgodnie z art. 354 KSH, wymaga zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczy (art. 415 § 3 KSH). Zmiana statutu nie dotycząca podwyższenia kapitału zakładowego winna być zgłoszona do sądu rejestrowego w terminie 3 miesięcy od dnia jej podjęcia (art. 430 § 2 KSH).

W zakresie postanowień statutowych zmiana praw posiadaczy akcji wymaga więc uprzedniej zmiany Statutu przy zachowaniu wymogów dotyczących quorum i większości przewidzianej dla powzięcia uchwały Walnego Zgromadzenia wprowadzającej zmiany. Zmiana Statutu wymaga zatem uchwały Walnego Zgromadzenia podjętej bezwzględnie większością głosów, o ile z odrębnych przepisów nie wynika wymóg uzyskania większości kwalifikowanej. Jednakże zgodnie z postanowieniami § 11 pkt 2 Statutu jeśli na Walnym Zgromadzeniu jest reprezentowana co najmniej połowa kapitału zakładowego do powzięcia uchwały o umorzeniu akcji wystarczy zwykła większość głosów. Statut stanowi dodatkowo, iż zmiany Statutu podlegają uprzedniej opinii Rady Nadzorczej. Zgodnie z § 11 pkt 3 Statutu, jeśli przepisy prawa nie stawiają surowszych wymogów, Walne Zgromadzenie jest ważne jeśli reprezentowana jest co najmniej połowa kapitału zakładowego.

Zgodnie z brzmieniem § 8 pkt 2 Statutu umorzenie akcji wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia oraz zgody akcjonariusza, którego akcje mają być umarzone (z zastrzeżeniem art. 363 § 5 KSH). Nabycie akcji własnych przez Spółkę nie wymaga zgody Walnego Zgromadzenia z zastrzeżeniem przypadku określonego w art. 393 pkt 6 KSH, a

jedynie zgody Rady Nadzorczej. W pozostałym zakresie do umorzenia stosuje się przepisy KSH. Ustawa o Ofercie Publicznej i Spółkach Publicznych przewiduje również przymusowy wykup akcji, którego szczegółowy tryb przeprowadzania został określony w odpowiednim Rozporządzeniu Ministra Finansów.

#### **21.2.5 Opis zasad określających sposób zwoływania zwyczajnych walnych zgromadzeń oraz nadzwyczajnych walnych zgromadzeń, włącznie z zasadami uczestnictwa w nich**

Walne Zgromadzenie może być zwyczajne i nadzwyczajne.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Nadzwyczajne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki z własnej inicjatywy albo na pisemny wniosek akcjonariuszy reprezentujących nie mniej niż 1/20 kapitału zakładowego. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej.

Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w Statucie lub bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa oraz Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.

Akcjonariusz reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

Walne zgromadzenie spółki publicznej zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem walnego zgromadzenia.

Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów oddanych, o ile przepisy prawa lub Statut nie stanowią inaczej.

Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na ilość reprezentowanych na nim akcji, chyba że przepisy prawa lub postanowienia Statutu przewidują surowsze warunki podejmowania uchwał. Walne Zgromadzenie może uchwalić swój regulamin, określający szczegółowo tryb zwoływania Walnego Zgromadzenia i prowadzenia obrad.

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub poprzez swoich przedstawicieli. Zgodnie z zasadą swobodnego głosowania akcjonariusza, akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji.

Pełnomocnictwa do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i do wykonywania prawa głosu udziela się na piśmie oraz załącza się je do protokołu Walnego Zgromadzenia lub w formie elektronicznej. W przypadku pełnomocnictwa udzielonego w języku obcym, do protokołu załącza się je wraz z jego odpowiednim tłumaczeniem przysięgłym na język polski.

Akcje Spółki serii A i B są akcjami zwykłymi na okaziciela, tj. jednej akcji przysługuje jeden głos na Walnym Zgromadzeniu Emitenta. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach członków władz spółki i jej likwidatorów oraz głosowaniu nad ich odwołaniem, głosowaniu o pociągnięciu do odpowiedzialności wskazanych powyżej osób, w sprawach osobowych, na wniosek choćby jednego akcjonariusza lub jego przedstawiciela. Uchwała w sprawie zmiany przedmiotu przedsiębiorstwa zapada w jawnym głosowaniu imiennym.

Walne zgromadzenie odbywają się w siedzibie Emitenta. Walne zgromadzenie spółki publicznej może odbyć się także w miejscowości będącej siedzibą spółki prowadzącej giełdę, na której akcje tej spółki są przedmiotem obrotu (art. 403 KSH).

W dniu 16 lutego 2007 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie przyjęło Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia. Regulamin Obrad Walnego Zgromadzenia określa szczegółowe zasady sporządzania listy akcjonariuszy uprawnionych do udziału w Walnym zgromadzeniu oraz listy obecności, wraz z zasadami weryfikacji tożsamości akcjonariuszy lub ich pełnomocników oraz uprawnieniami akcjonariuszy w zakresie możliwości przeglądania listy osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu lub w zakresie sprawdzenia listy obecności.

Regulamin określa także warunki tworzenia komisji skrutacyjnej, zasady pełnienia funkcji przewodniczącego Walnego Zgromadzenia jak również określa warunki wyboru Rady Nadzorczej w głosowaniu oddzielnymi grupami.

W Regulaminie uregulowano także zasady udzielania informacji na temat Spółki, podczas Walnych Zgromadzeń, z uwzględnieniem przepisów regulujących zasady wykonywania obowiązków informacyjnych przez spółki publiczne.

Regulamin zawiera także postanowienia regulujące kwestię sporządzania protokołów z jego obrad. Zgodnie z ogólną regułą zawartą w regulaminie zmiany w treści regulaminu Walnego Zgromadzenia będą wchodziły w życie począwszy od następnego Walnego Zgromadzenia, chyba, że Walne Zgromadzenie ustali inny termin wejścia w życie zmian, w szczególności, gdy zachodzi potrzeba zmiany regulaminu Walnego Zgromadzenia z chwilą podjęcia uchwały w tym przedmiocie. Regulamin Walnego Zgromadzenia oraz dokonywania wyboru członków Rady Nadzorczej będzie stosowany począwszy od następnego Walnego Zgromadzenia.

### **21.2.6 Opis postanowień statutu lub regulaminów emitenta, które mogłyby spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie zmiany kontroli nad Emitentem**

W Statucie zostały wprowadzone postanowienia, które mogą spowodować opóźnienie, odroczenie lub uniemożliwienie kontroli nad Spółką. W szczególności, w świetle tych postanowień możliwość uzyskania kontroli nad Emitentem jest znacznie ograniczona wobec praw przysługujących większościowemu akcjonariuszowi Spółki, omówionych w punkcie 21.2.2 powyżej. Jednocześnie, wskazać należy, że zgodnie z § 11 ust. 3 Statutu jeśli przepisy prawa nie stawiają surowszych wymogów, Walne Zgromadzenie jest ważne jeśli reprezentowana jest co najmniej połowa kapitału zakładowego.

### **21.2.7 Wskazanie postanowień statutu lub regulaminów Emitenta, jeżeli takie istnieją, regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu, której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza**

Statut, regulamin Rady Nadzorczej ani regulami Zarządu nie zawierają postanowień regulujących progową wielkość posiadanych akcji, po przekroczeniu, której konieczne jest podanie stanu posiadania akcji przez akcjonariusza.

### **21.2.8 Opis warunków nałożonych zapisami Statutu Spółki, jej regulaminami, którym podlegają zmiany kapitału w przypadku, gdy zasady te są bardziej rygorystyczne niż określone wymogami obowiązującego prawa**

Statut zawiera postanowienia, zgodnie z którymi wszelkie sprawy wnoszone pod obrady Walnego Zgromadzenia, a zatem także zmiana Statutu w zakresie wysokości kapitału zakładowego wymagają uprzedniej zgody Rady Nadzorczej. Ponadto, jeśli przepisy prawa nie stawiają, surowszych wymogów, zgodnie ze Statutem Walne Zgromadzenie jest ważne, jeśli reprezentowana jest, co najmniej połowa kapitału zakładowego.

## **22. Podsumowanie istotnych umów, innych niż umowy zawierane w normalnym toku działalności emitenta, których stroną jest emitent lub dowolny członek jego grupy kapitałowej za okres dwóch lat poprzedzających datę publikacji Prospektu**

### **22.1 Umowy istotne, zawierane poza normalnym tokiem działalności**

Poniżej przedstawiono informacje o umowach, które Spółka uznaje za istotne, innych niż zawierane w normalnym toku działalności.

Za umowy istotne Spółka uważa umowy zawarte w okresie od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia zatwierdzenia Prospektu emisyjnego oraz umowy zawarte przed dniem 1 stycznia 2012 roku, lecz realizowane na Dzień Zatwierdzenia Prospektu, których wartość przekracza 10% kapitałów własnych Spółka na dzień 31 grudnia 2013 r. tj. kwotę 53 mln zł.

#### **22.1.1 Umowy kredytowe**

**Umowa kredytu inwestycyjnego nr 95 1020 1156 0000 7996 0010 2095 w walucie polskiej zawarta pomiędzy Emitentem a Powszechną Kasą Oszczędności Bankiem Polski S.A. z siedzibą w Warszawie (Bank) z dnia 24 października 2008 r. (zmienioną Aneksem nr 1 z dnia 30 grudnia 2009 r., Aneksem nr 2 dnia 31 marca 2010 r., Aneksem nr 3 z dnia 30 czerwca 2010 r., Aneksem nr 4 z dnia 23 grudnia 2010 r., Aneksem nr 5 z dnia 31 marca 2011 r., Aneksem nr 6 z dnia 18 lipca 2011 r., Aneksem nr 7 z dnia 28 października 2011 r., Aneksem nr 8 z dnia 26 czerwca 2012 r., Aneksem nr 9 z dnia 29 października 2012 r. oraz Aneksem nr 10 z dnia 20 marca 2014 r.**

Przedmiotem umowy jest udzielenie kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej na kwotę 66.803.028 zł. Kredyt ten przeznaczony jest na sfinansowanie kosztów związanych z inwestycją hotelową „Czarny Potok” zlokalizowaną w Krynicy Zdrój przy ul. Czarny Potok 65.

Ostateczny termin spłaty kredytu wyznaczono na 31 marca 2020 r.

Oprocentowanie kredytu ustalono na WIBOR 3M + marża banku.

Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowią:

- hipoteka umowna w kwocie 66.803.028 zł na zabezpieczenie kwoty należności głównej oraz hipoteka kaucyjna do kwoty najwyższej 20.040.908 zł wpisane do księgi wieczystej nr NS1M/00007069/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Muszynie IV Wydział Ksiąg Wieczystych;
- hipoteka umowna do kwoty 53.000.000,00 zł na nieruchomości dz. ew. 165/2 położonej w Krynicy Zdrój, która w wyniku zawartego aktu notarialnego stanie się własnością Spółki (hipoteka planowana, na Dzień Zatwierdzenia Prospektu nie została ustanowiona);
- klauzula potrącenia wierzytelności z rachunków bieżących Spółki prowadzonych w banku kredytującym;
- pełnomocnictwo do rachunków Spółki prowadzonych w Banku;
- weksel in blanco, wraz z deklaracją wekslową, wystawiony przez Spółkę;

### III. Dokument rejestracyjny

- cesja praw na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, a po jej zakończeniu przelew wierzycelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych zawartej z zakładem ubezpieczeniowym akceptowanym przez Bank;
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 97 Prawa bankowego.

Kredytobiorca jest uprawniony do wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Na dzień 31 maja 2014 r. pozostała do spłaty kwota: 51.640,99 tys. zł.

#### **22.1.2 Emisje obligacji**

##### **Obligacje serii JWX0415 oraz serii JWC0415**

Spółka w dniu 26 kwietnia 2012 r. wyemitowała łącznie 9.500 obligacji długoterminowych niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 10.000 zł każda, o łącznej wartości 95.000.000 zł oznaczonych w systemie KDPW PLJC0000043, których cena emisyjna odpowiada wartości nominalnej a oprocentowanie zostało ustalone w oparciu o stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę, z terminem wykupu 25 stycznia 2016 r. Warunki emisji obligacji zostały zmienione uchwałą Spółki z dnia 23 stycznia 2013 r.

Obligacje zostały przeznaczone na sfinansowanie części ceny nabycia przez podmiot zależny działający pod firmą J.W. Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Ząbkach od VIS Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo - Akcyjna z siedzibą w Warszawie prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Kasprzaka 29/31. Obligacje są niezabezpieczone.

Wartość emisji obligacji przekracza 10 % kapitałów własnych Spółki.

##### **Obligacje serii JWC0116**

Spółka w dniu 12 grudnia 2012 r., podjęła Uchwałę na podstawie, której przeprowadziła emisję do 1.300 sztuk obligacji zabezpieczonych, o wartości nominalnej 100.000 zł każda, o łącznej wartości do 130.000.000 zł obligacji serii JWC0116.

Spółka w dniu 18 stycznia 2013 r. dokonała przydziału łącznie 1.057 sztuk obligacji serii JWC0116 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 była 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 28 kwietnia 2014 r. i 24 kwietnia 2015 r. Raty wykupu, o których mowa powyżej pomniejszają kwotę wykupu Obligacji przypadającą do zapłaty w końcowym terminie wykupu. Oprocentowanie jest wypłacane kwartalnie.

Perspektywy kształtowania się zobowiązań do czasu całkowitego wykupu Obligacji zależą od skali prowadzonej działalności Spółki oraz od jej koncentracji w czasie i należy je oceniać na podstawie oświadczeń i informacji przekazywanych przez Spółkę, jako spółkę publiczną, w trybie i na zasadach określonych przez ustawę o ofercie publicznej.

Obligacje zostały zabezpieczone poprzez ustanowienie:

(1) hipoteki łącznej do kwoty 135.000.000 zł na:

- 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;
- 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 (udzielającym zabezpieczenia jest Spółka);
- przysługującym Lokum Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie (podmiot zależny od Spółki) prawie własności niezabudowanej nieruchomości:
  - 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 WA1I/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,

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 numerach 3/36, 3/63, 3/81, , 3/85, 3/86, 3/87, 3/88, 3/89, 3/94, 3/95, 3/98, 3/99, 3/102, 3/112, 3/113, 3/114, 3/115, 3/116, 3/119, 3/120, 3/121, 3/122, 3/124, 3/125, 3/126, 3/127, 3/128, 3/129, 3/130, 3/131, 3/132, 3/133, 3/134, 3/135, 3/136, 3/137, 3/138, 3/139, 3/140, 3/141, 3/142, 3/143, 3/144, 3/145, 3/146, 3/147, 3/149, 3/150, 3/151, 3/152, 3/153, 3/154, 3/155, 3/157, 3/158, 3/159, 3/160, 3/161, 3/162, 3/163, 3/164, 3/165, 3/166, 3/167, 3/168, 3/169, 3/170, 3/171, 3/172, 3/173, 3/174, 3/175, 3/176, 3/177, 3/178, 3/179, 3/180, 3/181, 3/182, 3/183, 3/184, 3/185, 3/186, 3/187, 3/188, 3/189, 3/190, 3/191, 3/196, 3/200, 3/201, 3/202, 3/203, 3/204, 3/205, 3/206, 3/207, 3/208, 3/209, 3/210, 3/211, 3/212, 3/213, 3/214, 3/215, 3/216, 3/217, 3/218, 3/219, 3/220, 3/221, 3/222, 3/223, 3/224, 3/225, 3/226, 3/227, 3/228, 3/229, 3/230, 3/231, 3/232, 3/233, 3/234, 3/235, 3/236, 3/237, 3/238, 3/239, 3/240, 3/241, 3/242, 3/243, 3/244, 3/245, 3/246, 3/247, 3/248, 3/249, 3/250, 3/251, 3/252, 3/253, 3/255, 3/256, 3/258, 3/259, 3/260, 3/261, 3/262, 3/263, 3/264, 3/265, 3/266, 3/267, 3/268, 3/269, 3/270, 3/271, 3/272, 3/273, 3/274 i 3/275 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 (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.

Wartość emisji obligacji przekracza 10 % kapitałów własnych Spółki.

#### **Obligacje serii JWX0116**

Spółka w dniu 24 kwietnia 2013 roku, wyemitowała łącznie 9.120 sztuk obligacji na okaziciela serii JWX0116, 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 („Obligacje”). Spółka obowiązana jest w całości wykupić Obligacje w dacie 26 stycznia 2016 roku poprzez zapłatę kwoty wykupu Obligacji równą wartości nominalnej Obligacji 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 są zabezpieczone hipoteką umowną w wysokości 125.000.000,00 zł ustanowioną na użytkowaniu wieczystym nieruchomości zabudowanej, położonej w Warszawie, przy ul. Kasprzaka 29/31, o łącznej powierzchni 51.354 m<sup>2</sup>, oznaczonej księgą wieczystą nr WA4M/00440028/3, 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 Żąbkach – podmiot zależny od Spółki.

Obligacje zostały objęte przez spółki: J.W. Consulting Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W.3 SKA J.W. Consulting Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W.4 SKA, J.W. Consulting Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W.5 SKA.

Wartość emitowanych Obligacji przekracza 10 % kapitałów własnych Spółki.

#### **Umowa objęcia akcji**

**Umowa z dnia 3 czerwca 2014 r. zawarta pomiędzy Spółką a jej podmiotem zależnym - spółką pod firmą J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. z siedzibą w Żąbkach.**

Przedmiotem umowy jest objęcie przez Spółkę 732 akcji nowej serii B emitowanych przez JWG na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. z dnia 6 grudnia 2013 r. Objęcie akcji następuje w drodze subskrypcji prywatnej. Wartość nominalna każdej z obejmowanych akcji wynosi 41.000 zł a cena emisyjna wynosi 82.000 zł, łączna wartość nominalna obejmowanych akcji wynosi 30.012.000 zł a wartość emisyjna wynosi 60.024.000 zł. Spółka jest jedynym akcjonariuszem spółki J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. Umowa istotna ze względu na wartość.

#### **22.1.3. Inne umowy kredytowe, których stroną jest emitent lub dowolny członek jego grupy kapitałowej za okres dwóch lat poprzedzających datę publikacji Prospektu, zawarte poza normalnym tokiem działalności, w celu finansowania projektów inwestycyjnych**

Poniżej przedstawiono informacje o umowach, których jednostkowa wartość przekracza 15 mln zł, niespełniających tym samym przyjętego przez Spółkę progu istotności (wskazanego w pkt 22.1), lecz mogących mieć znaczenie ze względu na fakt finansowania przy ich pomocy projektów inwestycyjnych realizowanych w Grupie Kapitałowej. Prezentowane poniżej umowy zostały zawarte w okresie od dnia 1 stycznia 2012 roku do Dnia Zatwierdzenia Prospektu oraz przed dniem 1 stycznia 2012 roku, lecz są nadal realizowane na Dzień Zatwierdzenia Prospektu.

## Umowy kredytowe zawarte przez Spółkę

I.p.	Rodzaj umowy	Data zawarcia	Bank	Przedmiot umowy	Okres obowiązywania	Uwagi i inne ważne postanowienia
1.	Umowa nr S/138/05/2011 /1157/K/OVE kredytu obrotowego odnawialnego złotowego	21.09.2011	Bank Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie (kredytodawca)	Kredyt obrotowy odnawialny w kwocie 46.000.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie projektu deweloperskiego – budowy 12 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Warszawie w rejonie ul. Zdziarskiej i Ostródzkiej („Zielona Dolina I” – Zdziarska I podetap II).	Kredyt udzielony na okres od 21 września 2011 r. do 31 marca 2015 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oprocentowanie według zmiennej stawki oprocentowania zależnej od stawki bazowej powiększonej o marżę Banku; zmienna stawka oprocentowania stanowi sumę stawki bazowej, jaką jest WIBOR dla depozytów 3M notowany na dwa dni robocze przed podpisaniem Umowy w pierwszym okresie trzy-miesięcznym i WIBOR dla depozytów 3M notowany na dwa dni robocze przed rozpoczęciem kolejnych okresów trzy – miesięcznych oraz marży Banku;</li> <li>Zabezpieczenie spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami ubocznymi stanowi: (i) hipoteka do kwoty 130.500.000,00 zł na nieruchomości w Warszawie przy ul. Rosinnego, objętej KW nr: WA3M/00438077/7 (w wyniku wyodrębnienia lokali z KW nr WA3M/00438077/7 hipoteka obciąża również 104 nieruchomości powstałych w wyniku tej czynności), (ii) cesja praw z polisy ubezpieczenia umowy; (iii) przelew praw z tytułu umów zawieranych z najemcami lokali budowanych w ramach kredytowanego przedsięwzięcia (iv) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Spółki w BOŚ SA, (v) weksel własny in blanco wystawiony przez Spółkę wraz z deklaracją wekslową,</li> <li>Umowa trzykrotnie aneksowana, ostatnia zmiana z dnia 13 marca 2014.</li> <li>Na dzień 31 maja 2014 r. pozostała do spłaty kwota 11.124,709 tys. zł.</li> </ul>
2.	Umowa nr S/137/05/2011 /1157/K/OVE kredytu obrotowego odnawialnego złotowego	21.09.2011	Bank Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie (kredytodawca)	Kredyt obrotowy odnawialny w kwocie 41.000.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie projektu deweloperskiego – budowy 11 budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Warszawie w rejonie ul. Zdziarskiej i Ostródzkiej („Zielona Dolina I” – Zdziarska I podetap I).	Kredyt udzielony na okres od 21 września 2011 r. do 31 października 2014 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oprocentowanie według zmiennej stawki oprocentowania zależnej od stawki bazowej powiększonej o marżę Banku; zmienna stawka oprocentowania stanowi sumę stawki bazowej, jaką jest WIBOR dla depozytów 3M notowany na dwa dni robocze przed podpisaniem Umowy w pierwszym okresie trzy-miesięcznym i WIBOR dla depozytów 3M notowany na dwa dni robocze przed rozpoczęciem kolejnych okresów trzy – miesięcznych oraz marży Banku;</li> <li>Zabezpieczenie spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami ubocznymi stanowi: (i) hipoteka do kwoty 130.500.000,00 zł na nieruchomości w Warszawie, przy ul. Rosinnego objętej KW nr: WA3M/00438077/7 (w wyniku wyodrębnienia lokali z KW nr WA3M/00438077/7 hipoteka obciąża również 104 nieruchomości powstałych w wyniku tej czynności), (ii) cesja praw z polisy ubezpieczenia umowy; (iii) przelew praw z tytułu umów zawieranych z najemcami lokali budowanych w ramach kredytowanego przedsięwzięcia (iv) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Spółki w BOŚ SA, (v) weksel własny in blanco wystawiony przez Spółkę wraz z deklaracją wekslową;</li> <li>Umowa trzykrotnie aneksowana, ostatnia zmiana z dnia 13 marca 2014 r.</li> <li>Na dzień 31 maja 2014 r. pozostała do spłaty kwota 8.017,90 tys. zł.</li> </ul>

III. Dokument rejestracyjny

I.p.	Rodzaj umowy	Data zawarcia	Bank	Przedmiot umowy	Okres obowiązywania	Uwagi i inne ważne postanowienia
3.	Umowa o kredyt rewalwingowy nr 3078943/8/K/Re/2012	16.04.2012	Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie (kredytodawca)	Kredyt rewalwingowy do kwoty 30.000.000,00 zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności.	Kredyt udzielony na okres od 16 kwietnia 2012 r. do 25 kwietnia 2014 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oprocentowanie jest pobierane od wykorzystanego kredytu według stawki zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy bazowej WIBOR dla terminu 3 miesięcznego i marży Banku.</li> <li>Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi: (i) weksel własny in blanco wystawiony przez Spółkę wraz z deklaracją wekslową, (ii) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowymi Spółki w Banku, (iii) oświadczenie o poddaniu się egzekucji, co do kwoty w trybie art. 97 Prawa bankowego, (iv) oświadczenie spółki Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji o poddaniu się egzekucji z hipoteki w trybie art. 97 Prawa bankowego, (v) hipoteka umowna łączna do kwoty 51.000.000,00 zł na rzecz Banku, ustanowiona na nieruchomościach położonych w Szczecinie, w których grunt stanowi własność Skarbu Państwa, będący w użytkowaniu wieczystym Spółki (KW Nr SZ1S/00086430/1, SZ1S/00086428/4, SZ1S/00092419/3, SZ1S/00093245/9, SZ1S/00089429/2); nieruchomości położonej w Szczecinie, której grunt stanowi własność Skarbu Państwa, będący w użytkowaniu wieczystym stanowi Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji oraz prawo własności Porta Transport Sp z o.o. w likwidacji do budynków (KW Nr SZ1S/00113676/6), (vi) cesja wierzytelności z polis ubezpieczeniowych nieruchomości zabudowanych stanowiących zabezpieczenie kredytu, na rzecz Banku.</li> <li>Umowa aneksowana trzykrotnie. Ostatni aneks z 11 marca 2014 r.</li> <li>Na dzień maja 2014 r. pozostała do spłaty kwota 9.166,63tys. zł.</li> </ul>
4.	Umowa o kredyt na finansowanie budownictwa komercyjnego nr 1382/10/301/03	09.07.2010	Bankiem Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie (kredytodawca)	Kredyt do kwoty 23.000.000 zł z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie/ refinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjnego tj. nakładów (netto) związanych z budową obiektu biurowego „Jerozolimskie Point” w Warszawie na nieruchomości opisanej w KW WA1M/00149632/9 (działka 62/2)	Kredyt udzielony na okres od 12 lipca 2010 r. do 31 grudnia 2021 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oprocentowanie jest pobierane od wykorzystanego kredytu według stawki zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy bazowej WIBOR dla depozytów 1 miesięcznych i marży Banku;</li> <li>Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi: (i) hipoteka kaucyjna do kwoty 14.250.000,00 zł na nieruchomości położonej w Warszawie, opisanej w KW nr WA1M/00149632/9, (ii) umowa cesji wierzytelności z umów ubezpieczenia od wszelkich ryzyk dotyczących realizowanej inwestycji na rzecz Banku w całym okresie kredytowania, (iii) umowy przelewu wierzytelności ze wszystkich umów najmu, (iv) umowna cesja praw z kontraktu zawartego z generalnym wykonawcą na Bank, (v) przewłaszczenie wszelkich praw do dokumentacji technicznej oraz wszelkich z nią związanych wykazów, zezwoleń oraz upoważnień dotyczących przedmiotowej inwestycji w stopniu, w jakim będzie to możliwe z mocy prawa, (vi) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa bankowego;</li> <li>Umowa dwukrotnie aneksowana, ostatnia zmiana z dnia 14 marca 2012 r.</li> <li>Na dzień 31 maja 2014 r. pozostała do spłaty kwota 7.203,20 tys. zł.</li> </ul>

III. Dokument rejestracyjny

I.p.	Rodzaj umowy	Data zawarcia	Bank	Przedmiot umowy	Okres obowiązywania	Uwagi i inne ważne postanowienia
5.	Umowa o odnawialny kredyt na finansowanie budownictwa mieszkaniowego nr 3624/12/408/04	20.02.2012	Bankiem Millenium S.A. z siedzibą w Warszawie (kredytodawca)	Kredyt do kwoty 20.000.000 zł z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie/ refinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjnego tj. nakładów (brutto) związanych z budową wielorodzinnego budynku mieszkalnego na nieruchomości zlokalizowanej w Poznaniu, przy ul. Jaroczyńskiego, Oaza Piątkowo („Inwestycja”)	Kredyt udzielony na okres od 20 lutego 2012 r. do 30 czerwca 2015 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oprocentowanie jest pobierane od wykorzystanego kredytu według stawki zmiennej stopy procentowej, stanowiącej sumę stopy bazowej WIBOR dla depozytów 1 miesięcznych i marży Banku;</li> <li>Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi: (i) hipoteka do kwoty 35.700.000 zł na nieruchomości położonych w Poznaniu, Oaza Piątkowo, opisanej w KW nr PO1P/00212036/4, (ii) umowa cesji wierzytelności z umów ubezpieczenia od wszelkich ryzyk dotyczących realizowanej inwestycji na rzecz Banku w całym okresie kredytowania, (iii) umowy przelewu wierzytelności z umów zawieranych z nabywcami lokali/budynków, (iv) umowna cesji praw z kontraktu zawartego z generalnym wykonawcą na Bank, (v) przewłaszczenie wszelkich praw do dokumentacji technicznej oraz wszelkich z nią związanych wykazów, zezwoleń oraz upoważnień dotyczących przedmiotowej inwestycji w stopniu, w jakim będzie to możliwe z mocy prawa, (vi) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa bankowego;</li> <li>Umowa trzykrotnie aneksowana, ostatnia zmiana z dnia 12 grudnia 2013 r.</li> <li>Na dzień 31 maja 2014 r. pozostała do spłaty kwota 12.528,35 tys. zł.</li> </ul>
6.	Umowa kredytu inwestycyjnego dla klientów instytucyjnych nr KRI/12A416A udzielonego w walucie polskiej	27.07.2012	Getin Nobel Bank S.A.	Kredyt do kwoty 20.000.000 zł z przeznaczeniem na refinansowanie kosztów wytworzenia 292 lokali mieszkalnych w inwestycji zlokalizowanej w gminie Ożarów Mazowiecki, w miejscowości Kręczi („Inwestycja”).	Kredyt udzielony do 20 lipca 2015 r., przy czym do dnia 19 lipca 2015 r. przysługuje karencja w spłacie kredytu.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oprocentowanie zostało oznaczone według zmiennej stopy procentowej w stosunku rocznym, ustalonej, jako suma stawki referencyjnej WIBOR 3M i stałej marży Banku;</li> <li>Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi: (i) hipoteka na pierwszym miejscu do kwoty 30.000.000, 00 zł na nieruchomości położonej w Ożarowie Mazowieckim, opisanej w KW nr WA1P/00105674/8, (ii) weksel własny in blanco z wystawienia Emitenta wraz z deklaracją wekslową, (iii) pełnomocnictwo do rachunków prowadzonych w Banku, (iv) przelew wierzytelności na rzecz Banku z umów ubezpieczenia nieruchomości (WA1P/00105674/8), (v) przelew wierzytelności na rzecz Banku z umów zawieranych przez Emitenta z nabywcami lokali mieszkalnych w Inwestycji, (vi) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa bankowego.</li> <li>Kredyt spłacony w całości</li> </ul>
7.	Umowa kredytu obrotowego w rachunku bieżącym nr 10/GOSP/2005	28.09.2005	Plus Bank S.A. (dawniej: INVEST-BANK S.A.)	Kredyt do kwoty 15.000.000 zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Emitenta.	Kredyt udzielony na okres: od dnia 28 września 2005 r. do dnia 25 kwietnia 2016 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oprocentowanie zostało oznaczone według zmiennej stopy procentowej w stosunku rocznym, ustalonej, jako suma stawki referencyjnej WIBOR 1M i stałej marży Banku;</li> <li>Zabezpieczenie spłat kredytu stanowi: (i) weksle własny in blanco Spółki wraz z deklaracją wekslową, (ii) pełnomocnictwo do rachunku bieżącego Spółki w Banku, (iii) hipoteka łączna na pierwszym miejscu do kwoty 25.500.00,00 zł na nieruchomościach położonych w Katowicach, opisanych w KA1K/00039883/7, KA1K/00073066/4, KA1K/00071988/9, KA1K/000719987/2, oraz na nieruchomościach położonych w Warszawie, opisanych w WA3M/00210786/6, WA3M/00439732/4, WA3M/00430534/3, WA3M00448890/5, WA3M/00446233/8,</li> </ul>



III. Dokument rejestracyjny

I.p.	Rodzaj umowy	Data zawarcia	Bank	Przedmiot umowy	Okres obowiązywania	Uwagi i inne ważne postanowienia
						<p>WA3M/00446234/5, (iv) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa bankowego.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Umowa wielokrotnie aneksowana, ostatnio w dniu 24 kwietnia 2014 r.</li> <li>Na dzień 31 maja 2014 r. pozostała do spłaty kwota 14.895,90tys. zł.</li> </ul>
8.	Umowa o kredyt w rachunku bieżącym nr 169/DKS/01	10.12.2001	Bank Millenium S.A.	Kredyt do kwoty 21.500.000 zł z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Emitenta.	Kredyt udzielony na okres: od dnia 10 grudnia 2001 r. do dnia 21 sierpnia 2014 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oprocentowanie zostało oznaczone według zmiennej stopy procentowej w stosunku rocznym, ustalanej, jako suma stawki referencyjnej WIBOR 1M i stałej marży Banku;</li> <li>Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi: (i) hipoteka łączna do kwoty 32.250.000 zł na nieruchomości położonej w Teresinie, opisanej w KW nr PL1O/00016887/0, nieruchomości położonej w Smolice opisanej w KW nr LD1G/00063678/0, oraz nieruchomości położonej w Gdyni, opisanej w KW nr GD1Y/00104622/3 wraz cesją umów ubezpieczenia, (ii) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, (iv) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa bankowego.</li> <li>Umowa wielokrotnie aneksowane, ostatnia zmiana z dnia 19 lutego 2014 r.</li> <li>Na dzień 31 maja 2014 r. pozostała do spłaty kwota 20.866,42tys. zł.</li> </ul>
9.	Umowa kredytu inwestorskiego NOWY DOM sprzedaż nr 04 1020 1156 0000 7196 0029 0171 udzielonego w walucie polskiej.	09.03.2012	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Kredyt do kwoty 27.558.000,00 zł z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego przy ul. Lewandów w Warszawie polegającego na budowie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych („Inwestycja”).	Kredyt do dnia 25 grudnia 2014 r.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oprocentowanie zostało oznaczone według zmiennej stopy procentowej w stosunku rocznym, ustalanej, jako suma stawki referencyjnej WIBOR 3M i stałej marży Banku;</li> <li>Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi: (i) hipoteka do kwoty 41.337.000 zł na nieruchomości położonej w Warszawie, opisanej w KW nrcWA3M/00473592/0, (ii) klauzula potrącenia wierzytelności z rachunków Spółki prowadzonych w Banku, (iii) pełnomocnictwo do rachunków Spółki prowadzonych w Kredyt Bank S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A., BRE Bank S.A., (iii) weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, (iv) przelew na Bank wierzytelności z zawartych i zawieranych umów z nabywcami lokali mieszkalnych i miejsc garażowych/postojowych realizowanych w ramach kredytowanej inwestycji, (v) przelew wierzytelności pieniężnej z umów ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, zawartej z towarzystwem ubezpieczeniowym akceptowanym przez Bank, na kwotę nie niższą niż kwota kontraktu z generalnym wykonawcą Inwestycji, (vi) oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa bankowego.</li> <li>Kredyt spłacony w całości.</li> </ul>

## Umowy zawarte przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o.

I.p.	Rodzaj umowy	Data zawarcia	Bank	Przedmiot umowy	Okres obowiązywania	Uwagi i inne ważne postanowienia
1.	Umowa nr 12001367/122/2000 o kredyt na przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane	12.07.2000	Bank Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie (kredytodawca)	Kredyt do wysokości 19.216.000 zł na sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, tj. budowy 10 budynków mieszkalnych przy ul. 11-tego Listopada w Markach („Inwestycja”).	Kredyt do dnia całkowitej spłaty zgodnie z harmonogramem spłat.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oprocentowanie kredytu ustalane jest, jako stopa efektywna w wysokości 0,5 stopy redyskontowej weksli w Narodowym Banku Polskim;</li> <li>Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi: (i) hipoteka kaucyjna do kwoty 28.830.000,00 zł na kredytowanej nieruchomości objętej KW nrWA1W/00023093/7 23093, (ii) cesja praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości, (iii) cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów pochodzących z kredytowanych lokali ogółem do kwoty 704.000,00 zł, poręczenie finansowe Emitenta do kwoty 4.200.000 zł (iv) nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym w Banku Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego S.A. Oddział w Warszawie.</li> <li>Umowa wielokrotnie aneksowana, ostatnio w dniu 30 września 2004 r.</li> <li>Na dzień 31 maja 2014 r. pozostała do spłaty kwota 18. 414. 702,61zł.</li> </ul>
2.	Umowa nr 12001367/234/2001 o kredyt na przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane	26.11.2001	Bank Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie (kredytodawca)	Kredyt do wysokości 19.900.000 zł na sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, tj. budowy I etap budynku mieszkalnego przy ul. Kowalczyka w Warszawie („Inwestycja”).	Kredyt do dnia całkowitej spłaty zgodnie z harmonogramem spłat.	<ul style="list-style-type: none"> <li>oprocentowanie kredytu ustalane jest jako stopa efektywna w wysokości 50% stopy redyskonta weksli przyjmowanych od banków do redyskonta przez Narodowy Bank Polski;</li> <li>Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi: (i) hipoteka kaucyjna do kwoty 29.850.000,00 zł na kredytowanej nieruchomości objętej KW nr WA3M/00236979/4, (ii) cesja praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości, (iii) cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów pochodzących z kredytowanych lokali ogółem do kwoty 771.300,00 zł, (iv) cesja wierzytelności z tytułu czynszów garażowych zlokalizowanych w Markach przy ul. A. Mickiewicza do kwoty 153.600 zł, (v) poręczenie finansowe Emitenta do kwoty 600.000 zł, (vi) nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym w Banku Rozwoju Budownictwa Mieszkaniowego S.A. Oddział w Warszawie.</li> <li>Umowa dwukrotnie aneksowana, ostatnio w dniu 30 września 2004 r.</li> <li>Na dzień 31 maja 2014 r. pozostała do spłaty kwota 16. 019. 952,66 zł.</li> </ul>
3.	Umowa nr 12001367/74/2002 o kredyt na przedsięwzięcie inwestycyjno-	11.07.2002	Bank Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie (kredytodawca)	Kredyt do wysokości 31.000.000 zł na sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, tj. budowy II etap budynku mieszkalnego przy ul. Kowalczyka w Warszawie	Kredyt do dnia całkowitej spłaty zgodnie z harmonogramem spłat.	<ul style="list-style-type: none"> <li>oprocentowanie kredytu ustalane jest, jako stopa efektywna w wysokości 50% stopy redyskonta weksli przyjmowanych od banków do redyskonta przez Narodowy Bank Polski;</li> <li>Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi: (i) hipoteka kaucyjna do kwoty 46.500.000,00 zł na kredytowanej nieruchomości objętej KW nr WA3M/00236979/4, (ii) cesja praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości, (iii) cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów pochodzących z kredytowanych lokali ogółem do kwoty</li> </ul>

III. Dokument rejestracyjny

I.p.	Rodzaj umowy	Data zawarcia	Bank	Przedmiot umowy	Okres obowiązywania	Uwagi i inne ważne postanowienia
	budowlane			(„Inwestycja”).		<p>1.199.000,00 zł, (v) poręczenie finansowe emitenta do kwoty 8.500.000 zł, (vi) nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowym w Banku Gospodarstwa Krajowego Oddział w Warszawie oraz w Banku Millenium S.A. w Warszawie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umowa wielokrotnie aneksowana, ostatnio w dniu 30 września 2004 r.</li> <li>• Na dzień 31 maja 2014 r. pozostała do spłaty kwota 31. 524. 337,31 zł</li> </ul>
4.	Umowa nr 12001367/44/2002 o kredyt na przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane	07.06.2002	Bank Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie (kredytodawca)	Kredyt do wysokości 21.000.000 zł na sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego, tj. budowy budynku mieszkalnego przy ul. Piłsudskiego w Markach („Inwestycja”).	Kredyt do dnia całkowitej spłaty zgodnie z harmonogramem spłat.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• oprocentowanie kredytu ustalane jest, jako stopa efektywna w wysokości 50% stopy redyskonta weksli przyjmowanych od banków do redyskonta przez Narodowy Bank Polski, nie niższa niż 3,5% w stosunku rocznym;</li> <li>• Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi: (i) hipoteka kaucyjna do kwoty 31.500.000,00 zł na kredytowanej nieruchomości objętej KW nr 73207, (ii) cesja praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości, (iii) cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów pochodzących z kredytowanych lokali ogółem do kwoty 733.000,00 zł, (v) poręczenie finansowe Emitenta do kwoty 4.200.000 zł, (vi) nieodwołalne pełnomocnictwo do dysponowania rachunkami bankowym w Banku Gospodarstwa Krajowego Oddział w Warszawie oraz w BIG Bank Gdański S.A. w Warszawie.</li> <li>• Umowa wielokrotnie aneksowana, ostatnio w dniu 20 sierpnia 2007 r.</li> <li>• Na dzień 31 maja 2014 r. pozostała do spłaty kwota 18.441.926,84 zł</li> </ul>

**Umowy zawarte przez Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. („Kredytobiorca”)**

I.p.	Rodzaj umowy	Data zawarcia	Bank	Przedmiot umowy	Okres obowiązywania	Uwagi i inne ważne postanowienia
1.	Umowa nr KRI/13A3AJY o kredyt inwestycyjny dla klientów instytucjonalnych	04.12.2013	Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie (kredytodawca)	Kredyt do wysokości 21.000.000 zł na częściowe sfinansowanie inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego z garażem podziemnym na nieruchomości położonej w Katowicach przy ul. Tysiąclecia („Inwestycja”).	Kredyt udzielony do 20 grudnia 2016 r., przy czym do dnia 19 grudnia 2016 r. przysługuje karencja w spłacie kredytu.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oprocentowanie kredytu ustalane jest według zmiennej stopy procentowej w stosunku rocznym ustalonej jako suma stawki referencyjnej WIBOR 3M i stałej marży Banku.</li> <li>• Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi: (i) hipoteka na pierwszym miejscu do kwoty 31.500.000,00 zł na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Katowicach, przy ul. Tysiąclecia objętej KW nr KA1K/00124991/0, (ii) weksel własny in blanco wystawiony przez Kredytobiorcę wraz z deklaracją wekslową, (iii) pełnomocnictwo do wszystkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych w Banku, (iv) przelew wierzytelności na rzecz Banku z umów zawartych i zawieranych przez Kredytobiorcę z nabywcami lokali realizowanych w ramach Inwestycji, (v) przelew</li> </ul>

III. Dokument rejestracyjny

I.p.	Rodzaj umowy	Data zawarcia	Bank	Przedmiot umowy	Okres obowiązywania	Uwagi i inne ważne postanowienia
						<p>wierzytelności na rzecz Banku z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, a po jej zakończeniu przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych z zakładem ubezpieczeniowym akceptowanym przez Bank na kwotę nie niższą niż kwota aktualnego zadłużenia z tytułu kredytu, (vi) zastaw na 100% udziałów w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, (vii) zastaw rejestrowy na 100% udziałów w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, (viii) poręcznie Spółki wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa bankowego.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umowa została aneksowana w dniu 27.06.2014 r.</li> <li>• Kredyt nie został jeszcze uruchomiony.</li> </ul>

**22.2. Podsumowanie wszystkich innych istotnych umów (niezawartych w ramach normalnego toku działalności) zawartych przez dowolnego członka grupy, które zawierają postanowienia powodujące powstanie zobowiązania dowolnego członka grupy lub nabycie przez niego prawa o istotnym znaczeniu dla grupy, w dacie Prospektu emisyjnego.**

Poza umowami wskazanymi w pkt 22.1, nie występują inne istotne umowy (niezawarte w ramach normalnego toku działalności) zawartych przez dowolnego członka Grupy Kapitałowej, które zawierają postanowienia powodujące powstanie zobowiązania dowolnego członka Grupy Kapitałowej lub nabycie przez niego prawa o istotnym znaczeniu dla Grupy Kapitałowej, na Dzień Prospektu.

## **23. Informacje osób trzecich oraz oświadczenia ekspertów i oświadczenie o jakimkolwiek zaangażowaniu**

### **23.1. Dane na temat eksperta**

W Prospekcie, w załączniku nr 4, zamieszczono strony (tytułową oraz z wyceną) z raportów z wyceny nieruchomości inwestycyjnych o wartości na dzień 31.03.2014 przekraczającej 10 mln zł. Raporty z wyceny zostały sporządzone na zlecenie Spółki w związku z dokonywaną okresowo wyceną nieruchomości inwestycyjnych wg wartości godziwej, zgodnie z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Spółkę. Fragmenty raportów z wyceny zostały zaprezentowane w formie oraz wykorzystane w kontekście, na który zgodę wyraziły osoby sporządzające wskazane raporty. Rzeczoznawcami majątkowymi, którzy sporządzili objęte niniejszym Prospektem raporty z wyceny są:

- „ME Ostrowski” Michał Ostrowski – Rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnienia 5149, ul. Andersena 1 m 22, 01-911 Warszawa,
- Jolanta Rybak – Rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnienia 1715, ul. Kurhan 6B, 02-203 Warszawa,
- AK Expert, 00-302 Warszawa, ul. Mariensztat 15/1, Alojzy Kiziniewicz - Rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnienia 15,
- Harbuz& Butruk Sp. C, ul. Karwińska 32, 02-639 Warszawa, Aleksandra Butruk - Rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnienia 3465.

Według wiedzy Zarządu, Rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa powyżej, nie są w żaden inny sposób związani ze Spółką oraz nie są zaangażowani w sposób istotny w Spółkę.

### **23.2. Potwierdzenie, że informacje uzyskane od osób trzecich zostały dokładnie powtórzone. Źródła tych informacji**

Informacje uzyskane od osób trzecich zostały wykorzystane w Prospekcie. Potwierdzamy, że informacje te zostały dokładnie powtórzone oraz, że w stopniu, w jakim jesteśmy tego świadomi i w jakim możemy to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osoby trzecie, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

W przypadkach przetwarzania lub agregowania danych liczbowych z zewnętrznych źródeł, dołożono wszelkich starań, by jak najwierniej odzwierciedlić rzeczywistość ekonomiczną.

Wykorzystano następujące, zewnętrzne źródła informacji:

- statystyki Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), [www.gus.gov.pl](http://www.gus.gov.pl),
- statystyki Europejskiego Urzędu Statystycznego (Eurostat), <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>,
- dane Narodowego Banku Polskiego (NBP), [www.nbp.pl](http://www.nbp.pl),
- dane Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową (IBnGR), [www.ibngr.pl](http://www.ibngr.pl),
- prognozy Komisji Europejskiej (KE), <http://ec.europa.eu>,
- prognozy Ministra Gospodarki, [www.mg.gov.pl](http://www.mg.gov.pl),
- prognozy Credit Agricole, [www.credit-agricole.pl](http://www.credit-agricole.pl),
- dane z raportu Deloitte „European housing 2012”, [www.deloitte.com.pl](http://www.deloitte.com.pl),
- dane redNet Property Group, [www.rednetproperty.pl](http://www.rednetproperty.pl)
- dane dostępne na portalu forsal.pl, [www.forsal.pl](http://www.forsal.pl),
- dane z raportu „Ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości”, AMRON-SAFRIN, maj 2013, luty 2014, [www.amron.pl](http://www.amron.pl),
- dane dostępne na portalu mieszkanie.edu, [www.mieszkanie.edu.pl](http://www.mieszkanie.edu.pl),
- dane z raportu Knight Frank „Rynek komercyjny” 2014, [www.knightfrank.com/pl](http://www.knightfrank.com/pl)
- dane z raportu Cushman & Wakefield, „Marketbeat Polish Real Estate Market Report”, 2014, [www.cushmanwakefield.pl](http://www.cushmanwakefield.pl),
- dane z raportu dostępnym na portalu [www.ekonomia.rp.pl](http://www.ekonomia.rp.pl),
- dane Colliers International, [www.colliers.com/pl](http://www.colliers.com/pl)

## 24. Dokumenty udostępnione do wglądu

W okresie ważności Prospektu w siedzibie Spółki w Ząbkach oraz na stronie internetowej pod adresem <http://www.jwconstruction.pl> zostaną udostępnione do wglądu następujące dokumenty lub ich kopie:

- Statut J.W. Construction Holding S.A.,
- aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców KRS Spółki,
- regulaminy Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia,
- raporty roczne zawierające skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2013, 2012, 2011 wraz z danymi porównywalnymi oraz opinią Biegłego Rewidenta z jego badania,
- raport kwartalny za I kwartał 2014 roku,
- treść uchwał Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 9 kwietnia 2014 roku.

Ponadto w okresie ważności Prospektu w siedzibie Spółki w Ząbkach zostaną udostępnione do wglądu następujące dokumenty lub ich kopie:

- raporty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych, które zostały zamieszczone w Załączniku 4,
- historyczne informacje finansowe jednostek zależnych od J.W. Construction Holding S.A. za rok obrotowy 2013 oraz 2012,

## 25. Informacja o udziałach w innych przedsiębiorstwach

### 25.1 Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Spółka Towarzystwo Budownictwa Społecznego Marki sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Kasprzaka 29/31 bud. 1/4, 01-234 Warszawa, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 000065232. J.W. Construction Holding S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki i 100 % głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Pani Magdalena Starzyńska - członek Zarządu J.W. Construction Holding S.A. jest członkiem Rady Nadzorczej spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Marki sp. z o.o.

Pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a ww. spółką występują powiązania gospodarcze w postaci świadczenia usług przez J.W. Construction Holding S.A. na rzecz spółki, J.W. Construction Holding S.A. jest także poręczycielem kredytów zaciągniętych przez spółkę. Spółka wynajmuje od J.W. Construction Holding S.A. lokal. Spółka udzieliła pożyczki J.W. Construction Holding S.A.. Spółka kupiła weksle J.W. Construction Holding S.A..

Przedmiotem działalności spółki jest: wynajem lokali na podstawie ustawy o TBS.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 13.360.000,00 zł.

Za rok obrotowy 2013 spółka wykazała zysk w wysokości 857.981,74 zł.

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 13.360.00,00 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce. Z tytułu posiadanych udziałów J.W. Construction Holding S.A. nie uzyskała w roku obrotowym 2013 dywidendy.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu. .

### 25.2 Business Financial Construction spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Spółka Business Financial Construction sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Kasprzaka 29/31 bud. 2 lok 208, 01-234 Warszawa, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000114675. J.W. Construction Holding S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki i 100 % głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Pani Małgorzata Ostrowska – członek Zarządu J.W. Construction Holding S.A. jest prezesem zarządu spółki.

Pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką występują powiązania gospodarcze w postaci:

- spółka zatrudnia na umowy o pracę handlowców, którzy prowadzą sprzedaż produktów (lokali mieszkalnych) J.W. Construction Holding S.A. jak i pozostałych spółek z Grupy. J.W. Construction Holding S.A. płaci również spółce wynagrodzenie z tytułu obsługi sprzedaży.
- spółka wypłaca wynagrodzenie J.W. Construction Holding S.A. z tytułu obsługi administracyjnej,
- spółka wypłaca J.W. Construction Holding S.A. czynsz z tytułu umowy dzierżawy,
- spółka korzysta częściowo z biur handlowych lokalizowanych na terenie budów J.W. Construction Holding S.A.

Przedmiotem działalności spółki jest: działalność usługowa.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 4.347.000,00 zł.

Za rok obrotowy 2013 Spółka wykazała stratę w wysokości 106.677,54 zł.

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 4.346.500,00 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce. Z tytułu posiadanych udziałów J.W. Construction Holding S.A. nie uzyskała w roku obrotowym 2013 dywidendy.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu.

### **25.3 Lokum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**

Spółka Lokum sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Wroniej 45 lok. A.VIII KL., 00-870 Warszawa, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000170570. J.W. Construction Holding S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki i 100 % głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Spółka została utworzona, jako spółka celowa do realizacji inwestycji w Konstancinie – Jeziornej w ramach struktury holdingu.

Pomiędzy spółką a J.W. Construction Holding S.A. występują powiązania gospodarcze (spółka nie zatrudnia pracowników a całą obsługę biurowo- administracyjną i księgową realizuje J.W. Construction Holding S.A.).

Przedmiotem działalności spółki jest: działalność deweloperska.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 3.778.500,00 zł.

Za rok obrotowy 2013 Spółka wykazała stratę w wysokości 47.276,42 zł.

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 3.778.500,00 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce. Z tytułu posiadanych udziałów J.W. Construction Holding S.A. nie uzyskała w roku obrotowym 2013 dywidendy.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu.

### **25.4 J.W. Construction Bułgaria EOOD z siedzibą w Warnie**

Spółka J.W. Construction Bułgaria EOOD z siedzibą w Warnie, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. Sofia pod nr 125087, BULSTAT nr 175373555. J.W. Construction Holding S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki i 100 % głosów na zgromadzeniu spółki.

Członkowie rady nadzorczej i zarządu nie są powiązani z J.W. Construction Holding S.A.. Pomiędzy spółką a J.W. Construction Holding S.A. występują powiązania gospodarcze w postaci udzielania przez J.W. Construction Holding S.A. pożyczek na prowadzenie działalności gospodarczej.

Przedmiotem działalności spółki jest: działalność deweloperska.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000,00 BGN.

Za rok obrotowy 2013 spółka wykazała stratę w wysokości 379.000,00 BGN.

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 9.854,98 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce. Z tytułu posiadanych udziałów J.W. Construction Holding S.A. nie uzyskała w roku obrotowym 2013 dywidendy.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu.

### **25.5 Yakor House spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Soczi**

Spółka Yakor House sp. z o.o. z siedzibą: 35421, Kraj Krasnodarski, Soczi, osiedle Jakornaja Szcziel, ul.Głównaja 34 (Rosja), zarejestrowaną przez Inspekcję Międzyrejonowej Służby Podatkowej Rosji dla miasta Soczi, Rewir 2318 dla Rejonu Łazariewskiego, podstawowy państwowy numer rejestrowy (OGRN) 1032310481015, ogólnorosyjski kod przedsiębiorstw i organizacji (OKPO) 13637265. J.W. Construction Holding S.A. posiada 70 % w kapitale zakładowym spółki i 70 % głosów na zgromadzeniu spółki.

Pomiędzy spółką a J.W. Construction Holding S.A. występują powiązania gospodarcze w postaci udzielania przez J.W. Construction Holding S.A. pożyczek na prowadzenie działalności gospodarczej.

Przedmiotem działalności spółki jest: działalność deweloperska.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 10.500.000,00 rubli.

Za rok obrotowy 2013 spółka wykazała stratę w wysokości 20.207.067 rubli, równowartość 2.000.162,85 PLN.

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 9.810.000,00 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce. Z tytułu posiadanych udziałów J.W. Construction Holding S.A. nie uzyskała w roku obrotowym 2013 dywidendy.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu.

#### **25.6 J.W. Construction spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ząbkach**

Spółka J.W. Construction sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach przy ul. Radzymińskiej 326, 05-091 Ząbki, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000300959. J.W. Construction Holding S.A. posiada 99,99% w kapitale zakładowym spółki i 99,99% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Do 31.11.2011 roku spółka działała pod firmą JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.

Spółka jest generalnym wykonawcą inwestycji realizowanych przez spółki Grupy Kapitałowej.

Na mocy Uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki z dnia 27 lutego 2012 r., spółka połączyła się ze spółką J.W. Construction S.A. (spółka przejmowana). W dniu 26 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji połączenia J.W. Construction Sp. z o.o. (spółka przejmująca) z J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach (spółka przejmowana). Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 §1 pkt. 1 KSH poprzez przeniesienie całego majątku J.W. Construction S.A. (jako spółki przejmowanej) na J.W. Construction Sp. z o.o. (jako spółkę przejmującą).

Pan Wojciech Rajchert – członek Zarządu J.W. Construction Holding S.A. jest prezesem zarządu spółki.

Pomiędzy spółką a J.W. Construction Holding S.A. występują następujące powiązania gospodarcze. Spółka wynajmuje od J.W. Construction Holding S.A. biuro, z tytułu najmu spółka płaci J.W. Construction Holding S.A. czynsz. Spółka świadczy usługi budowlane na rzecz J.W. Construction Holding S.A. i spółek z Grupy Kapitałowej.

Przedmiotem działalności spółki jest: świadczenie usług budowlanych, produkcja betonowych elementów prefabrykowanych dla budownictwa.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 27.021.650,00 zł i dzieli się na 540.433 udziałów o wartość nominalnej 50 zł każdy udział. 538.433 udziałów zostało pokryte wkładem niepieniężnym.

Za rok obrotowy 2013 spółka wykazała zysk w wysokości 846.810,06 zł.

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 27.021.600,00 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce. Z tytułu posiadanych udziałów J.W. Construction Holding S.A. uzyskała w roku obrotowym 2013 dywidendę w wysokości 2.702.165,00 zł.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu.

#### **25.7 J.W. Marka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ząbkach**

Spółka J.W. Marka sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach przy ul. Radzymińskiej 326, 05-091 Ząbki, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000373684. J.W. Construction Holding S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym Spółki i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Do 2011 roku spółka działała pod firmą Interim D spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 24.10.2011 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Interim D Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie (obecnie J.W. Marka Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach) podjęło uchwałę nr 1 zaprotokołowaną przez Annę Sotą notariusza w Warszawie za nr Rep. 14578/2011 o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 5.000 zł do kwoty 155.838.000 zł tj. o kwotę 155.833.000 zł poprzez utworzenie nowych 3.116.660 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Wszystkie nowoutworzone udziały w liczbie 3.116.660 o łącznej wartości 155.833.000 zł zostały objęte przez J.W. Construction Holding S.A. po wartości nominalnej w zamian za wkład niepieniężny aport w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa J.W. Construction Holding S.A. Działu Marketingu i Zarządzania Własnością Intelektualną.

Pani Małgorzata Ostrowska – członek Zarządu J.W. Construction Holding S.A. oraz Pani Irmina Łopuszyńska – członek Zarządu J.W. Construction Holding S.A. są członkami zarządu spółki.



Pomiędzy spółką a J.W. Construction Holding S.A. występują następujące powiązania gospodarcze: spółka zawarła z J.W. Construction Holding S.A. umowę najmu, umowy na świadczenie usług administracyjnych przez J.W. Construction Holding S.A. a także umowy na obsługę marketingową świadczone przez spółkę.

Przedmiotem działalności spółki jest: świadczenie usług marketingowych oraz dzierżawa własności intelektualnej. Spółka jest podmiotem uprawnionym do znaków towarowych szczegółowo wskazanych w rozdziale 11 pkt 11.3 niniejszego Prospektu. Spółka udziela licencji na znak towarowy J.W. Construction Holding S.A. oraz innym spółkom z Grupy Kapitałowej

Kapitał zakładowy spółki wynosi 155.838.000,00 zł i dzieli się na 3.116.760 udziałów o wartość nominalnej 50 zł każdy udział. 3.116.660 udziałów zostało pokryte wkładem niepieniężnym.

Za rok obrotowy trwający od 01.12.2012 r. do 30.11.2013 r. spółka wykazała zysk w wysokości 8.698.702,70 zł.

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 61.424,42 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce. Z tytułu posiadanych udziałów J.W. Construction Holding S.A. uzyskała w roku obrotowym 2013 dywidendę w wysokości 8.632.665,26 zł.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu.

#### **25.8 J.W. Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ząbkach**

Spółka J.W. Group sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach przy ul. Radzymińskiej 326, 05-091 Ząbki, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000304684. J.W. Construction Holding S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Spółka jest komplementariuszem spółki J.W. Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A., szczegółowo opisanej w punkcie 25.9 oraz spółki J.W. Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 S.K.A., szczegółowo opisanej w punkcie 25.10.

Pani Irmina Łopuszyńska – członek Zarządu J.W. Construction Holding S.A. jest członkiem zarządu spółki. Pomiędzy spółką a J.W. Construction Holding S.A. występują powiązania gospodarcze (umowa najmu lokalu od J.W. Construction Holding S.A., J.W. Construction Holding S.A. prowadzi obsługę księgową i administracyjną spółki).

Przedmiotem działalności spółki jest: zarządzanie innymi podmiotami.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000,00 zł.

Za rok obrotowy 2013 spółka wykazała stratę w wysokości 29.612,55 zł.

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 50.000,00 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce. Z tytułu posiadanych udziałów J.W. Construction Holding S.A. nie uzyskała w roku obrotowym 2013 dywidendy.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu.

#### **25.9 J.W. Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Ząbkach**

Spółka J.W. Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A z siedzibą w Ząbkach przy ul. Radzymińskiej 326, 05-091 Ząbki, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000415469. J.W. Construction Holding S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki i 100% głosów na walnym zgromadzeniu spółki.

Komplementariuszem spółki jest spółka J.W. Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, szczegółowo opisana w punkcie 25.8 powyżej.

W dniu 18.03.2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki pod firmą J.W. Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 SKA z siedziba w Ząbkach podjęło uchwałę nr 1 zaprotokołowaną przez Annę Sota notariusza w Warszawie za nr Rep. 2954/2013 o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 50.000 zł do kwoty 1.050.000 zł tj. o kwotę 1.000.000 zł poprzez podwyższenie wartości nominalnej każdej z 50 istniejących akcji serii A o wartości nominalnej 1.000 zł do kwoty 21.000 zł każda. J.W. Construction Holding S.A. pokryło podwyższenie wartości nominalnej każdej akcji gotówką.

W dniu 06.08.2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki pod firmą J.W. Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 SKA z siedziba w Ząbkach podjęło uchwałę nr 1 zaprotokołowaną przez Annę Sota notariusza w Warszawie za nr Rep. 9105/2013 o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 1.050.000 zł do kwoty 2.050.000 zł tj. o kwotę 1.000.000 zł poprzez podwyższenie wartości nominalnej każdej z 50 istniejących akcji serii A o wartości nominalnej 21.000 zł do kwoty 41.000 zł każda. J.W. Construction Holding S.A. pokryło podwyższenie wartości nominalnej każdej akcji gotówką.

W dniu 06.12.2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki pod firmą J.W. Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, 1 SKA z siedzibą w Ząbkach podjęło uchwałę nr 1 zaprotokołowaną przez Ewe Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. 15874/2013 (zmieniona uchwałą nr 2 z dnia 30 maja 2014 r.) o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 2.050.000 zł do kwoty 32.062.000 zł tj. o kwotę 30.012.000 zł poprzez utworzenie nowych 732 akcji serii B o wartości nominalnej 41.000 zł każda. Akcje zostały objęte za gotówkę cena emisyjna każdej z akcji serii B wynosi 82.000 zł a łączna cena emisyjna wszystkich akcji serii B wynosi 60.024.000 zł.

Pani Irmina Łopuszyńska – członek Zarządu J.W. Construction Holding S.A. jest członkiem zarządu komplementariusza spółki. Pomiędzy spółką a J.W. Construction Holding S.A. występują powiązania gospodarcze (umowa najmu lokalu od J.W. Construction Holding S.A., J.W. Construction Holding S.A. prowadzi obsługę księgową i administracyjną spółki). J.W. Construction Holding S.A. przysługują wierzycelności wobec spółki. Spółka ustanowiła zabezpieczenie obligacji J.W. Construction Holding S.A. na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. M. Kasprzaka 29/31.

Przedmiotem działalności spółki jest: działalność deweloperska.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 32.062.000,00 zł.

Za rok obrotowy 2013 spółka wykazała stratę w wysokości 1.146.885,35 zł

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 62.074.000,00 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce. Z tytułu posiadanych udziałów J.W. Construction Holding S.A. nie uzyskała w roku obrotowym 2013 dywidendy.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu.

#### **25.10 J.W. Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w Ząbkach**

Spółka J.W. Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 S.K.A z siedzibą w Ząbkach przy ul. Radzywińskiej 326, 05-091 Ząbki, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000415464. J.W. Construction Holding S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki i 100% głosów na walnym zgromadzeniu spółki.

Komplementariuszem spółki jest spółka J.W. Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, szczegółowo opisana w punkcie 25.8 powyżej.

Pani Irmina Łopuszyńska – członek Zarządu J.W. Construction Holding S.A. jest członkiem zarządu komplementariusza spółki. Pomiędzy spółką a J.W. Construction Holding S.A. występują następujące powiązania gospodarcze (umowa najmu lokalu od J.W. Construction Holding S.A., J.W. Construction Holding S.A. prowadzi obsługę księgową i administracyjną spółki).

Przedmiotem działalności spółka jest: działalność deweloperska.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000,00 zł.

Za rok obrotowy 2013 spółka wykazała stratę w wysokości 13.915,94 zł.

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 50.000,00 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce. Z tytułu posiadanych udziałów J.W. Construction Holding S.A. nie uzyskała w roku obrotowym 2013 dywidendy.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu.

#### **25.11 SEAHOUSE spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ząbkach**

Spółka SEAHOUSE sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach przy ul. Radzywińskiej 326, 05-091 Ząbki, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.t. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000472229. J.W. Construction Holding S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

W dniu 31.10.2012 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Seahouse Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach podjęło uchwałę nr 1 zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. 8591/2012 o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 50.000 zł do kwoty 8.750.000 zł tj. o kwotę 8.700.000 zł poprzez utworzenie nowych 174.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Wszystkie nowoutworzone udziały w liczbie 174.000 o łącznej wartości 8.700.000 zł zostały objęte przez J.W. Construction Holding S.A. po wartości nominalnej w zamian za wkład gotówkowy. W dniu 26.11.2013 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Seahouse Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach podjęło uchwałę nr 1 zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. 15151/2013 o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 8.750.000 zł do kwoty 11.400.000 zł tj. o kwotę 2.650.000 zł poprzez utworzenie nowych 53.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Wszystkie nowoutworzone

udziały w liczbie 53.000 o łącznej wartości 2.650.000 zł zostały objęte przez J.W. Construction Holding S.A. po wartości nominalnej w zamian za wkład gotówkowy.

Spółka została utworzona jako spółka celowa do realizacji inwestycji w Gdyni przy ul. Powstania Wielkopolskiego w ramach struktury holdingu.

Do 2012 roku spółka działała pod firmą J.W.4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Pomiędzy spółką a J.W. Construction Holding S.A. występują powiązania gospodarcze (umowa najmu lokalu od J.W. Construction Holding S.A., J.W. Construction Holding S.A. prowadzi obsługę księgową i administracyjną spółki, J.W. Construction Holding S.A. udziela spółce pożyczek oraz dopłat do kapitału).

Przedmiotem działalności spółki jest: działalność deweloperska.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 10.950.000,00 zł.

Za rok obrotowy 2013 spółka wykazała stratę w wysokości 1.263.346,08 zł.

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 10.950.000,00 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce. Z tytułu posiadanych udziałów J.W. Construction Holding S.A. nie uzyskała w roku obrotowym 2013 dywidendy.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu.

#### **25.12 J.W. 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ząbkach**

Spółka J.W.6 sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach przy ul. Radzymińskiej 326, 05-091 Ząbki, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000309501. J.W. Construction Holding S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Pomiędzy spółką a J.W. Construction Holding S.A. występują następujące powiązania gospodarcze (umowa najmu lokalu od J.W. Construction Holding S.A., J.W. Construction Holding S.A. prowadzi obsługę księgową i administracyjną spółki).

Przedmiotem działalności spółki jest: działalność deweloperska.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000,00 zł.

Za rok obrotowy 2013 spółka wykazała zysk w wysokości 33.964,21 zł

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 50.000,00 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce. Z tytułu posiadanych udziałów J.W. Construction Holding S.A. nie uzyskała w roku obrotowym 2013 dywidendy.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu.

#### **25.13 Nowe Tysiąclecie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ząbkach**

Spółka Nowe Tysiąclecie sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach przy ul. Radzymińskiej 326, 05-091 Ząbki, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000472229. J.W. Construction Holding S.A. posiada 100 % w kapitale zakładowym spółki i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

W dniu 21.08.2013 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Nowe Tysiąclecie Spółka z o.o. z siedziba w Ząbkach podjęło uchwałę nr 1 zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. 9681/2013 o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 5.000 zł do kwoty 3.275.000 zł tj. o kwotę 3.270.000 zł poprzez utworzenie nowych 65.400 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Wszystkie nowoutworzone udziały w liczbie 65.400 o łącznej wartości 3.270.000 zł zostały objęte przez J.W. Construction Holding S.A. po wartości nominalnej w zamian za wkład gotówkowy.

W dniu 26.06.2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Nowe Tysiąclecie Spółka z o.o. z siedziba w Ząbkach podjęło uchwałę nr 1 (Rep. 1332/2014), zmienioną uchwałą Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 7 lipca 2014 r. (Rep. A nr 1633/2014) o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 3.275.000 zł do kwoty 8.675.000 zł tj. o kwotę 5.400.000 zł poprzez utworzenie nowych 108.00 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez J.W. Construction Holding S.A. po wartości nominalnej w zamian za wkład gotówkowy.

Spółka została utworzona jako spółka celowa do realizacji inwestycji Osiedla Tysiąclecia w Katowicach w ramach struktury holdingu.

Pani Małgorzata Ostrowska – prezes zarządu spółki jest członkiem Zarządu J.W. Construction Holding S.A.. Pomiędzy spółką a J.W. Construction Holding S.A. występują następujące powiązania gospodarcze (J.W. Construction Holding S.A. prowadzi obsługę księgową i administracyjną spółki, J.W. Construction Holding S.A. udziela spółce pożyczek na prowadzenie działalności).

Przedmiotem działalności spółki jest: działalność deweloperska.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 3.275.000,00 zł. Uchwałą nr 1 (Rep. 1332/2014), zmienioną uchwałą Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników z dnia 7 lipca 2014 r. (Rep. A nr 1633/2014) podwyższono kapitał zakładowy spółki z kwoty 3.275.000 zł do kwoty 8.675.000 zł.

Za rok obrotowy 2013 spółka wykazała stratę w wysokości 184.207,34 zł

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 3.275.000,00 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce. Z tytułu posiadanych udziałów J.W. Construction Holding S.A. nie uzyskała w roku obrotowym 2013 dywidendy.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu.

#### **25.14 Dana Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ząbkach**

Spółka Dana Invest sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach przy ul. Radzymańskiej 326, 05-091 Ząbki, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000492262. J.W. Construction Holding S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Spółka powstała w grudniu 2013 roku jako spółka celowa przeznaczona do realizacji inwestycji „Stara Dana” w Szczecinie w ramach struktury holdingu.

W dniu 23.12.2013 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Dana Invest Spółka z o.o. z siedziba w Ząbkach podjęło uchwałę nr 1 zaprotokołowaną przez Annę Sota notariusza w Warszawie za nr Rep. 16886/2013 o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 5.000 zł do kwoty 5.765.000 zł tj. o kwotę 5.760.000 zł poprzez utworzenie nowych 115.200 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Wszystkie nowoutworzone udziały w liczbie 115.200 o łącznej wartości 5.760.000 zł zostały objęte przez J.W. Construction Holding S.A. po wartości nominalnej w zamian za wkład gotówkowy.

W dniu 26.06.2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Dana Invest Spółka z o.o. z siedziba w Ząbkach podjęło uchwałę nr 1 (Rep. 1339/2014) o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 5.765.000 zł do kwoty 6.265.000 zł tj. o kwotę 500.000 zł poprzez utworzenie nowych 10.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Wszystkie nowoutworzone udziały zostały objęte przez J.W. Construction Holding S.A. po wartości nominalnej w zamian za wkład gotówkowy.

Pomiędzy spółką a J.W. Construction Holding S.A. występują powiązania gospodarcze (umowa najmu lokalu od J.W. Construction Holding S.A.).

Przedmiotem działalności spółki jest: działalność deweloperska.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.765.000 zł. Uchwałą nr 1 (Rep. 1339/2014) podwyższono kapitał zakładowy spółki z kwoty 5.765.000 zł do kwoty 6.265.000 zł.

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 5.000,00 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu.

#### **25.15 Porta-Transport spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Szczecinie**

Spółka Porta-Transport sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie przy ul. Lubeckiego 1A, 71-656 Szczecin, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000177420. J.W. Construction Holding S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Pomiędzy spółką a J.W. Construction Holding S.A. występują powiązania gospodarcze (spółka nabyła weksle J.W. Construction Holding S.A., spółka zarządza nieruchomością J.W. Construction Holding S.A. położoną w Szczecinie).

Przedmiotem działalności spółki jest: działalność transportowa.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 25.830.800,00 zł.

Za rok obrotowy 2013 spółka wykazała zysk w wysokości 937.929,54 zł.

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 19.309.914,41 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce. Z tytułu posiadanych udziałów J.W. Construction Holding S.A. nie uzyskała w roku obrotowym 2013 dywidendy.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu.

#### **25.16 Bałtycka Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ząbkach**

Spółka Bałtycka Invest sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach przy ul. Radzymińskiej 326, 05-091 Ząbki, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000495612. J.W. Construction Holding S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Spółka powstała w 2014 roku jako spółka celowa przeznaczona do realizacji inwestycji przy ul. Bałtyckiej w Katowicach w ramach struktury holdingu.

Pani Magdalena Starzyńska – członek zarządu spółki jest członkiem Zarządu J.W. Construction Holding S.A.. Pomiędzy spółką a J.W. Construction Holding S.A. występują powiązania gospodarcze (umowa najmu lokalu od J.W. Construction Holding S.A.).

Przedmiotem działalności spółki jest: zagospodarowanie nieruchomości.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000 zł.

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 5.000 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu.

#### **25.17 Berensona Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ząbkach**

Spółka Bałtycka Invest sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach przy ul. Radzymińskiej 326, 05-091 Ząbki, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000495087. J.W. Construction Holding S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Spółka powstała w 2014 roku jako spółka celowa przeznaczona do realizacji inwestycji przy ul. Berensona w Warszawie w ramach struktury holdingu.

Pan Wojciech Rajchert – członek zarządu spółki jest członkiem Zarządu J.W. Construction Holding S.A. Pomiędzy spółką a J.W. Construction Holding S.A. występują powiązania gospodarcze (umowa najmu lokalu od J.W. Construction Holding S.A.).

Przedmiotem działalności spółki jest: zagospodarowanie nieruchomości.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000 zł.

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 5.000 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłacił w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu.

#### **25.18 Bliska Wola 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ząbkach**

Spółka Bliska Wola 1 sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach przy ul. Radzymińskiej 326, 05-091 Ząbki, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000495392. J.W. Construction Holding S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Spółka powstała w 2014 roku jako spółka celowa przeznaczona do realizacji inwestycji B1 w lokalizacji Bliska Wola przy ul. Kasprzaka, w ramach struktury holdingu.

Pani Małgorzata Ostrowska – członek zarządu spółki jest członkiem Zarządu J.W. Construction Holding S.A.. Pomiędzy spółką a J.W. Construction Holding S.A. występują powiązania gospodarcze (umowa najmu lokalu od J.W. Construction Holding S.A.).

Przedmiotem działalności spółki jest: zagospodarowanie nieruchomości.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000 zł.

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 5.000 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu.

#### **25.19 Bliska Wola 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Żąbkach**

Spółka Bliska Wola 2 sp. z o.o. z siedzibą w Żąbkach przy ul. Radzymińskiej 326, 05-091 Żąbki, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000495680. J.W. Construction Holding S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników Spółki.

Spółka powstała w 2014 roku jako spółka celowa przeznaczona do realizacji inwestycji B2 w lokalizacji Bliska Wola przy ul. Kasprzaka, w ramach struktury holdingu.

Pomiędzy spółką a J.W. Construction Holding S.A. występują powiązania gospodarcze (umowa najmu lokalu od J.W. Construction Holding S.A.).

Przedmiotem działalności spółki jest: zagospodarowanie nieruchomości.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000 zł.

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 5.000 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu.

#### **25.20 Bliska Wola 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Żąbkach**

Spółka Bliska Wola 3 sp. z o.o. z siedzibą w Żąbkach przy ul. Radzymińskiej 326, 05-091 Żąbki, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000495616. J.W. Construction Holding S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym Spółki i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Spółka powstała w 2014 roku jako spółka celowa przeznaczona do realizacji jednego z etapów inwestycji w lokalizacji Bliska Wola przy ul. Kasprzaka, w ramach struktury holdingu.

Pani Małgorzata Ostrowska – członek zarządu spółki jest członkiem Zarządu J.W. Construction Holding S.A.. Pomiędzy spółką a J.W. Construction Holding S.A. występują powiązania gospodarcze (umowa najmu lokalu od J.W. Construction Holding S.A.).

Przedmiotem działalności spółki jest: zagospodarowanie nieruchomości.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000 zł.

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 5.000 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu.

#### **25.21 Bliska Wola 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Żąbkach**

Spółka Bliska Wola 4 sp. z o.o. z siedzibą w Żąbkach przy ul. Radzymińskiej 326, 05-091 Żąbki, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000495669. J.W. Construction Holding S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Spółka powstała w 2014 roku jako spółka celowa przeznaczona do realizacji jednego z etapów inwestycji w lokalizacji Bliska Wola przy ul. Kasprzaka, w ramach struktury holdingu.

Pan Wojciech Rajchert – członek zarządu spółki jest członkiem Zarządu J.W. Construction Holding S.A.. Pomiędzy spółką a J.W. Construction Holding S.A. występują powiązania gospodarcze (umowa najmu lokalu od J.W. Construction Holding S.A.).

Przedmiotem działalności spółki jest: zagospodarowanie nieruchomości.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 5.000 zł.

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 5.000 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu.

#### **25.22 Bliska Wola 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ząbkach**

Spółka Bliska Wola 5 sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach przy ul. Radzymińskiej 326, 05-091 Ząbki, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000495118. J.W. Construction Holding S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Spółka powstała w 2014 roku jako spółka celowa przeznaczona do realizacji jednego z etapów inwestycji w lokalizacji Bliska Wola przy ul. Kasprzaka, w ramach struktury holdingu.

Pan Wojciech Rajchert – członek zarządu spółki jest członkiem Zarządu J.W. Construction Holding S.A.. Pomiędzy spółką a J.W. Construction Holding S.A. występują powiązania gospodarcze (umowa najmu lokalu od J.W. Construction Holding S.A.).

Przedmiotem działalności spółki jest: zagospodarowanie nieruchomości.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000 zł.

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 5.000 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu.

#### **25.23 Zdziarska Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ząbkach**

Spółka Zdziarska Invest sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach przy ul. Radzymińskiej 326, 05-091 Ząbki, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000495351. J.W. Construction Holding S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Spółka powstała w 2014 roku jako spółka celowa przeznaczona do realizacji i jednego z etapów inwestycji przy ul. Zdziarskiej w Warszawie, w ramach struktury holdingu.

Pani Małgorzata Ostrowska – członek zarządu spółki jest członkiem Zarządu J.W. Construction Holding S.A.. Pomiędzy spółką a J.W. Construction Holding S.A. występują powiązania gospodarcze (umowa najmu lokalu od J.W. Construction Holding S.A.).

Przedmiotem działalności spółki jest: zagospodarowanie nieruchomości.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 5.000 zł.

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 5.000 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce.

J.W. Construction Holding S.A. posiada od spółki należności w wysokości 371,46 zł. J.W. Construction Holding S.A. nie posiada wobec spółki zobowiązań.

#### **25.24 Łódź Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ząbkach**

Spółka Łódź Invest sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach przy ul. Radzymińskiej 326, 05-091 Ząbki, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000495145. J.W. Construction Holding S.A. posiada 100% w kapitale zakładowym spółki i 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki.

Spółka powstała w 2014 roku jako spółka celowa przeznaczona do realizacji inwestycji Łódź Centrum III w Łodzi, w ramach struktury holdingu.

W dniu 21.03.2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Łódź Invest Spółka z o.o. z siedziba w Ząbkach podjęło uchwałę nr 1 zaprotokołowaną przez Annę Sota notariusza w Warszawie za nr Rep. 3317/2014 o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki z kwoty 5.000 zł do kwoty 3.700.000 zł tj. o kwotę 3.695.000 zł poprzez utworzenie nowych 73.900 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Wszystkie nowoutworzone udziały w liczbie 73.900 o łącznej wartości 3.695.000 zł zostały objęte przez J.W. Construction Holding S.A. po wartości nominalnej w zamian za wkład gotówkowy.

#### IV. Dokument ofertowy

Pomiędzy spółką a J.W. Construction Holding S.A. występują powiązania gospodarcze (umowa najmu lokalu od J.W. Construction Holding S.A.).

Przedmiotem działalności spółki jest: zagospodarowanie nieruchomości.

Kapitał zakładowy spółki wynosi 3.700.000 zł.

Wartość, według której J.W. Construction Holding S.A. zobowiązana jest do publikowania dokumentów rejestracyjnych, ujawnia udziały posiadane na rachunkach stanowi kwota 3.700.000 zł.

J.W. Construction Holding S.A. opłaciła w pełnej wysokości wszystkie udziały w spółce.

Informacja o zobowiązaniach i należnościach pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. a spółką została wskazana w pkt 19.1 Prospektu.



## IV. DOKUMENT OFERTOWY

### 1. Osoby odpowiedzialne

#### 1.1. Emitent

Nazwa (firma):	J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna
Siedziba:	Ząbki k/Warszawy
Adres:	ul. Radzymińska 326, 05-091 Ząbki k/Warszawy
Numery telekomunikacyjne:	tel. (+48 24) 771 77 77
Adres poczty elektronicznej:	holding@jwconstruction.com.pl
Adres strony internetowej	www.jwconstruction.pl

W imieniu J.W. Construction Holding S.A. działają następujące osoby:

- **Irmina Łopuszyńska** – Członek Zarządu
- **Małgorzata Ostrowska** – Członek Zarządu
- **Wojciech Rajchert** – Członek Zarządu

Stosowne oświadczenie osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Prospekcie zostało zamieszczone w pkt 1.1 w Rozdziale III niniejszego Prospektu.

#### 1.2. Doradca Prawny

Nazwa (firma):	Prof. Marek Wierzbowski i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Mokotowska 15A lok. 17
Numery telekomunikacyjne:	tel. 22 312 41 10 faks 22 312 41 12
Adres poczty elektronicznej:	<a href="mailto:office@wierzbowski.com">office@wierzbowski.com</a>
Adres strony internetowej	www.wierzbowski.com

W imieniu Doradcy Prawnego działa:

- **Marcin Marczuk** – Radca prawny/Partner

Stosowne oświadczenie osób działających w imieniu Doradcy Prawnego zostało zamieszczone w pkt 1.2 w Rozdziale III niniejszego Prospektu.

#### 1.3. Oferujący

##### 1.3.1. Mercurius Dom Maklerski

Nazwa (firma):	Mercurius Dom Maklerski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Śmiała 26, 01-523 Warszawa
Numery telekomunikacyjne:	tel. (+48 22) 327 16 70 faks (+48 22) 327 16 71
Adres poczty elektronicznej:	mercuriusdm@mercuriusdm.pl
Adres strony internetowej:	www.mercuriusdm.pl

W imieniu Oferującego działają następujące osoby:

- **Michał Kowalczewski** – Prezes Zarządu
- **Robert Drażykowski** – Członek Zarządu

Stosowne oświadczenie osób działających w imieniu Oferującego zostało zamieszczone w pkt 1.3.1 w Rozdziale III niniejszego Prospektu.

### **1.3.2. IPOPEMA Securities**

Nazwa (firma): IPOPEMA Securities Spółka Akcyjna  
Siedziba: Warszawa  
Adres: ul. Próżna 9, 00-107 Warszawa  
Numery telekomunikacyjne: tel. (+48 22) 236 92 98  
faks (+48 22) 236 92 82  
Adres poczty elektronicznej: ipopema@ipopema.pl  
Adres strony internetowej: www.ipopema.pl

W imieniu Oferującego działają następujące osoby:

- **Mariusz Piskorski** – Wiceprezes Zarządu
- **Małgorzata Jurczak** – Prokurent

Stosowne oświadczenie osób działających w imieniu Oferującego zostało zamieszczone w pkt 1.3.2 w Rozdziale III niniejszego Prospektu.

### **1.4. Doradca Finansowy**

Nazwa (firma): Mercurius Financial Advisors Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa  
Siedziba: Warszawa  
Adres: ul. Śmiała 26, 01-523 Warszawa  
Numery telekomunikacyjne: tel. (+48 22) 327 16 70  
faks (+48 22) 327 16 71  
Adres poczty elektronicznej: mfa@mfa.pl  
Adres strony internetowej: www.mfa.pl

W imieniu Doradcy Finansowego działają następujące osoby:

- **Michał Kowalczewski** – Prezes Zarządu
- **Robert Drażykowski** – Członek Zarządu

Stosowne oświadczenie osób działających w imieniu Doradcy Finansowego zostało zamieszczone w pkt 1.4 w Rozdziale III niniejszego Prospektu.

## **2. Czynniki ryzyka**

Szczegółowy opis wszystkich czynników ryzyka został zamieszczony w Rozdziale II – Czynniki ryzyka.

### 3. Podstawowe informacje

#### 3.1. Oświadczenie o kapitale obrotowym

Oświadczamy, iż naszym zdaniem poziom kapitału obrotowego Grupy Kapitałowej, rozumianego jako zdolność Grupy Kapitałowej do uzyskania dostępu do środków pieniężnych oraz innych dostępnych płynnych zasobów w celu terminowego spłacenia zobowiązań, jest wystarczający na pokrycie bieżących potrzeb związanych z kontynuowaniem działalności w okresie co najmniej dwunastu kolejnych miesięcy od Dnia Zatwierdzenia Prospektu

#### 3.2. Kapitalizacja i zadłużenie

Oświadczamy, iż na Dzień Zatwierdzenia Prospektu dysponujemy odpowiednimi zasobami kapitałowymi pozwalającymi na finansowanie bieżącej działalności operacyjnej.

Kapitał własny posiadany przez Grupę Kapitałową na Dzień Zatwierdzenia Prospektu jest wystarczający dla celów i skali prowadzonej działalności gospodarczej.

Informacje dotyczące kapitalizacji i zadłużenia Grupy Kapitałowej według stanu na dzień 31 maja 2014 roku zostały oparte na danych skonsolidowanych i nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Kapitalizacja i zadłużenie (w tys. zł)	31-05-2014
<b>Zadłużenie krótkoterminowe ogółem, w tym bieżąca część zadłużenia długoterminowego:</b>	<b>299 193</b>
- gwarantowane	0
- zabezpieczone	180 545
1) kredyty i pożyczki	136 024
2) obligacje, weksle i inne dłużne papiery wartościowe	20 046
3) pozostałe zobowiązania finansowe	24 475
4) pozostałe zobowiązania (bez rezerw)	0
- niegwarantowane / niezabezpieczone	118 648
1) kontrakty budowlane	56 877
2) zobowiązania z tytułu dostaw i usług	45 551
3) zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń, wynagrodzeń i innych świadczeń	7 920
4) pozostałe zobowiązania (bez rezerw)	8 301
<b>Zadłużenie długoterminowe ogółem z wyłączeniem bieżącej części zadłużenia długoterminowego:</b>	<b>520 028</b>
- gwarantowane	0
- zabezpieczone	474 491
1) kredyty i pożyczki	196 021
2) obligacje, weksle i inne dłużne papiery wartościowe	278 387
3) leasing	84
4) pozostałe zobowiązania finansowe	0
- niegwarantowane / niezabezpieczone	45 537
1) zobowiązania z tytułu podatku odroczonego	23 076
2) zobowiązania pozostałe (bez rezerw)	22 461
<b>Ogółem zadłużenie</b>	<b>819 221</b>
<b>Kapitał własny, w tym:</b>	<b>514 215</b>
1) kapitał podstawowy	10 815
2) kapitał z aktualizacji wyceny	7 490
3) pozostałe kapitały	497 432
4) niepodzielony wynik finansowy	-1 900
5) zysk/strata netto	379

<b>Wartość zadłużenia netto w krótkiej i średniej perspektywie czasowej (tys. zł)</b>	<b>31-05-2014</b>
<b>A. Środki pieniężne</b>	<b>19 523</b>
B. Ekwiwalenty środków pieniężnych	369
C. Papiery wartościowe przeznaczone do obrotu	0
<b>D. Płynność (A) + (B) + (C)</b>	<b>19 892</b>
E. Bieżące należności finansowe	37 857
F. Krótkoterminowe kredyty i pożyczki w bankach	86 050
G. Bieżąca część zadłużenia długoterminowego	49 974
H. Inne krótkoterminowe zadłużenie finansowe	44 521
<b>I. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe (F) + (G) + (H)</b>	<b>180 545</b>
<b>J. Krótkoterminowe zadłużenie finansowe netto (I) – (E) - (D)</b>	<b>122 796</b>
K. Długoterminowe kredyty i pożyczki bankowe	196 021
L. Wyemitowane obligacje	271 817
M. Inne długoterminowe zobowiązania finansowe	6 654
<b>N. Długoterminowe zadłużenie finansowe netto (K) + (L) + (M)</b>	<b>474 491</b>
<b>O. Zadłużenie finansowe netto (J) + (N)</b>	<b>597 288</b>

Informacje na temat zadłużenia pośredniego i warunkowego na dzień 31 maja 2014 roku Grupy Kapitałowej zostały oparte na danych skonsolidowanych, które nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

W poniższych tabelach zaprezentowano wszystkie zabezpieczenia wynikające z zawartych umów kredytowych oraz wynikające z warunków emisji obligacji stanowiących zabezpieczenie spłaty zobowiązań. Z uwagi na fakt, że w ramach poszczególnych umów ustanowiono kilka zabezpieczeń nie dokonano podsumowania wartości zabezpieczeń.

<b>Zabezpieczenia pozabilansowe - kredyty (tys. zł)</b>	<b>31.05.2014</b>
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - kredyty	783 981
Weksle in blanco	327 327
Tytuły egzekucyjne	596 774
Zastaw rejestrowy na udziałach J.W. Construction Holding S.A. w spółce Seahouse Sp. z o.o.	25 500
Przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia	405 648
Poręczenia na rzecz BZ WBK z tytułu kredytu inwestycyjnego spółki zależnej Seahouse Sp. z o.o.	25 500
Zastaw rejestrowy na udziałach JWCH w Dana Invest Sp. z o.o.	21 043
Zastaw rejestrowy na udziałach JWCH w Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	31 500
Poręczenie udzielone przez JWCH na rzecz Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. - kredyt	31 500

<b>Zabezpieczenia pozabilansowe - pozostałe (tys. zł)</b>	<b>31.05.2014</b>
Kwota zabezpieczenia na nieruchomościach własnych - obligacje	335 000
Weksle in blanco	51 906
Poręczenie na rzecz J.W. Construction Sp. z o.o.	7 000
Poręczenia na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa	151
Poręczenie dla Deweloper Sp. z o.o. na rzecz Alliance Silesia II	-
Poręczenie na rzecz TBS Marki Sp. z o.o.	22 400
Pozostałe	3 223

Aktywa stanowiące zabezpieczenie zobowiązań odsetkowych Grupy Kapitałowej według stanu na dzień 31 maja 2014 roku zostały oparte na danych skonsolidowanych i nie podlegały badaniu ani przeglądowi przez biegłego rewidenta.

## IV. Dokument ofertowy

1	2	3	4	5	6
Rodzaj aktywów stanowiących zabezpieczenie	Wartość zobowiązań podlegających zabezpieczeniu	Rodzaj zobowiązania	Wartość hipoteki	Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie	Stopień zabezpieczenia (5 : 2)
Nieruchomość w Ożarowie Mazowieckim, KW WA1P/00105675/5	95 130	Obligacje JWC 0116 (data emisji 25.01.2013)	75 000	40 437	240,7%
Nieruchomość w Warszawie Al. Jerozolimskie 216, KW WA1M/00149632/9			130 000	37 047	
Nieruchomość w Konstancinie-Jeziorna, KW WA1/00006116/8, WA1/00006117/5				4 307	
Nieruchomość w Krynicy Zdroju, KW NS1M/00007069/8				147 188	
Nieruchomość w Warszawie przy ul. Kasprzaka 29/31, KW WA4M/00440028/3	91 200	Obligacje JWCX0116 (data emisji 24.04.2013)	125 000	208 342	228,4%

1	2	3	4	5	6	7
Rodzaj aktywów stanowiących zabezpieczenie	Wartość zobowiązań podlegających zabezpieczeniu	Bieżąca wartość zobowiązania	Rodzaj zobowiązania	Wartość hipoteki	Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie	Stopień zabezpieczenia (6 : 3)
Nieruchomość w Warszawie Al. Jerozolimskie 216; KW WA1M/00149632/9	23 000	7 203	Kredyt w Banku Millennium na finansowanie budownictwa komercyjnego	14 250	37 047	514,33%
Nieruchomość w Warszawie, dzielnica Białołęka przy ul. Lewandów; KW WA3M/00444169/4, WA3M/00445243/4, WA3M/00446166/7, WA3M/00445371/0, WA3M/00445255/1, WA3M/00445253/7, WA3M/00451696/9, WA3M/00444210/7	10 000	10 000	Kredyt w Banku BPS - rewolwingowy	17 000	6 457	64,57%
Nieruchomość w Warszawie, dzielnica Białołęka, rejon ul. Odkrytej i Grzymaliłów; KW WA3M/00450557/6	13 000	5 000	Kredyt w Banku BOŚ-obrotowy nieodnawialny	19 500	3 027	387,66%
Nieruchomość w Gminie Ożarów Mazowiecki, miejscowość PGR Kręczki Kapuły przy ul. Żyznej; KW WA1P/00068658/8					16 356	
Nieruchomość w Warszawie przy ul. Zdziarskiej; KW WA3M/00438077/7, oraz 104 księgi wieczyste prowadzone dla lokali mieszkalnych, wyodrębnione z KW WA3M/438077/7	87 000	19 142	Kredyt w Banku BOŚ obrotowy odnawialny na finansowanie projektu deweloperskiego	130 500	47 220	246,68%
Nieruchomość w Poznaniu przy ul. Jaroczyńskiego; KW PO1P/00212036/4	20 000	12 528	Kredyt w Banku Millennium-kredyt odnawialny na finansowanie budownictwa	35 700	27 683	220,97%
Nieruchomość w Gdyni przy ul. Powstania Wielkopolskiego; KW GD1Y/00102603/0	12 717	8 237	Kredyt w Banku Zachodnim WBK S.A na finansowanie inwestycji	21 783	17 697	214,85%

## IV. Dokument ofertowy

1	2	3	4	5	6	7
Rodzaj aktywów stanowiących zabezpieczenie	Wartość zobowiązań podlegających zabezpieczeniu	Bieżąca wartość zobowiązania	Rodzaj zobowiązania	Wartość hipoteki	Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie	Stopień zabezpieczenia (6 : 3)
Nieruchomość w Smolicach, gmina Stryków; KW LD1G/00063678/0	21 500	20 866	Kredyt w Banku Millennium w rachunku bieżącym	32 250	13 145	131,14%
Nieruchomość w Teresinie; KW PL1O/00016887/0					2 457	
Nieruchomość w Gdyni przy ul. Spokojnej; KW GD1Y/00104622/3					11 761	
Nieruchomość w Krynicy Zdroju; KW NS1M/00007069/8	66 803	51 641	Kredyt w Banku PKOBP S.A. na finansowanie inwestycji	139 844	147 188	285,02%
Nieruchomość w Markach przy ul. 11-go Listopada; KW800067320, KW 149632	19 216	18 415	Kredyt w banku BGK na finansowanie inwestycji w Markach przy ul. 11-go Listopada	30 830	120 845	118,53%
Nieruchomość w Warszawie przy ul. Kowalczyka; KW236979	19 900	16 020	Kredyt w banku BGK na finansowanie inwestycji w Warszawie przy ul. Kowalczyka-etap I budowy	29 850		
Nieruchomość w Warszawie przy ul. Kowalczyka; KW236979	31 000	31 524	Kredyt w banku BGK na finansowanie inwestycji w Warszawie przy ul. Kowalczyka-etap II budowy	46 500		
Nieruchomość w Warszawie przy ul. Kowalczyka; KW236979	12 900	12 974	Kredyt w banku BGK na finansowanie inwestycji w Warszawie przy ul. Kowalczyka-etap III budowy	19 400		
Nieruchomość w Markach przy ul. Piłsudskiego; KW73207	21 000	18 442	Kredyt w banku BGK na finansowanie inwestycji w Markach przy ul. Piłsudskiego	31 500		
Nieruchomość w Sochaczewie przy ul. Piłsudskiego; KW24593	5 747	4 580	Kredyt w banku BGK na finansowanie inwestycji w Sochaczewie przy ul. Piłsudskiego	8 620		
Nieruchomość w Warszawie przy ul. Aluzyjnej; KW WA3M/00210786/6, WA3M/00439732/4, WA3M/00430534/3, WA3M/00448890/5, WA3M/00446233/8, WA3M/00446234/5	15 000	14 896	Kredyt w Plus Bank S.A. obrotowy w rachunku bieżącym	25 500		
Nieruchomość w Katowicach; KW KA1K/00039883/7, KA1K/00073066/4, KA1K/00071988/9, KA1K/00071987/2,					12 015	
Nieruchomość w Warszawie, dzielnica Ursynów przy ul. Pileckiego ; KW WA2M/00110066/5	3 000	3 000	Kredyt w banku BPS S.A. rewalwingowy obrotowy	5 100	10 180	339,33%

## IV. Dokument ofertowy

1	2	3	4	5	6	7
Rodzaj aktywów stanowiących zabezpieczenie	Wartość zobowiązań podlegających zabezpieczeniu	Bieżąca wartość zobowiązania	Rodzaj zobowiązania	Wartość hipoteki	Wartość bilansowa aktywów stanowiących zabezpieczenie	Stopień zabezpieczenia (6 : 3)
Nieruchomość w Warszawie przy ul. Leona Berensona; KW WA3M/00446890/1, WA3M/00446889/1, WA3M/00447132/7, WA3M/00446888/4, WA3M/00446891/8, WA3M/00447980/6, WA3M/00447251/7, WA3M/00448432/7, WA3M/00165783/4, WA3M/00222031/6	10 000	9 848	Kredyt w banku PKO BP S.A. w rachunku bieżącym	17 000	10 172	103,29%
Nieruchomość w Szczecinie będąca w użytkowaniu wieczystym JW. Construction Holding S.A, KW SZ1S/00086430/1, SZ1S/00086428/4, SZ1S/00089429/2, SZ1S/00092419/3, SZ1S/00093245/9	30 000	9 167	Kredyt w banku BPS S.A. rewolwingowy obrotowy	51 000	19 470	250,33%
Nieruchomość w Szczecinie będąca w użytkowaniu wieczystym Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji KW SZ1S/00113676/6					3 478	
Nieruchomość w Łodzi; Hipoteka na 70 lokalach położonych w Osiedlu Centrum II w Łodzi, tj. na 60 lokalach w budynkach przy ul. Tylnej 3C,3D,3E,3F; KW LD1M/00091460/0 oraz na 10 lokalach w budynkach przy ul. Tylnej 3G,3H,3J,3K i 3L ; KWLD1M/00220715/7. Na dzień dzisiejszy obciążonych hipoteką jest 37 lokali mieszkalnych	10 000	3 000	Kredyt w banku Plus Bank S.A. obrotowy nieodnawialny	17 000	5 565	185,50%
Nieruchomość w Warszawie przy ul. Antoniewskiej; KW WA2M/00295028/7	7 000	6 965	Kredyt w banku PKO BP S.A. w rachunku bieżącym	10 500	10 629	394,67%
Nieruchomość w Katowicach; KW KA1K/00044050/7				7 000	16 860	
Nieruchomość w Gminie Ożarów Mazowiecki, miejscowość PGR Kręczi Kaputy przy ul. Żyznej; KW WA1P/00105673/1	13 874	13 874	Kredyt w Banku BOŚ- refinansowanie oczyszczalni	20 811	7 587	203,25%
Nieruchomość w Warszawie; Hipoteka powstała w wyniku wydzielenia do nowych ksiąg 102 lokali mieszkalnych położonych w sześciu budynkach przy ul. Rosiniego nr 8,10,12,14,16,18					20 612	
Nieruchomość w Katowicach przy ul. Tysiąclecia; KW KA1K/00124991/0	21 000		Kredyt w banku Getin Noble Bank na finansowanie inwestycji*	31 500	6 484	
Nieruchomość w Szczecinie przy Al. Wyzwolenia 50; KW SZ1S/00082677/6	14 028		Kredyt w Banku Zachodnim WBK S.A na finansowanie inwestycji*	21 043	3 929	

\*kredyty planowane do uruchomienia, dla których ustanowiono już zabezpieczenie

### 3.3. Opis interesów osób fizycznych i prawnych zaangażowanych w emisję lub ofertę

Do osób zaangażowanych w Ofertę należą:

- Mercurius Financial Advisors Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie, świadcząca na rzecz Spółki usługi o charakterze doradczym, pełniąca rolę doradcy finansowego i koordynatora projektu polegającego na przygotowaniu i przeprowadzeniu Oferty;
- Mercurius Dom Maklerski Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, pełniąca rolę Oferującego, odpowiedzialna za pośredniczenie w proponowaniu nabycia Akcji Oferowanych;

- Ipopema Securities S.A. z siedzibą w Warszawie, pełniąca rolę Oferującego, odpowiedzialna za pośredniczenie w proponowaniu nabycia Akcji Oferowanych;
- Prof. Marek Wierzbowski i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni z siedzibą w Warszawie, świadcząca na rzecz Spółki usługi doradcy prawnego przy przeprowadzeniu Oferty, obejmujące realizację czynności związanych z przygotowaniem oraz przeprowadzeniem Oferty, w tym w szczególności sporządzenie Prospektu, zgodnie z zakresem wskazanym w oświadczeniu Doradcy Prawnego;

Wyżej wymienione osoby prawne oraz osoby fizyczne działające w ich imieniu nie posiadają papierów wartościowych Spółki.

Nie występuje konflikt interesów pomiędzy osobami fizycznymi i prawnymi zaangażowanymi w Ofertę a Spółką o istotnym znaczeniu dla Oferty lub Spółki.

Nie występuje konflikt interesów pomiędzy podmiotami zaangażowanymi w Ofertę.

Spośród wyżej wymienionych osób prawnych wynagrodzenie: Mercurius Financial Advisors Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., Mercurius Dom Maklerski Sp. z o.o. oraz Ipopema Securities S.A. jest częściowo uzależnione od sukcesu Oferty.

Pozostałe wymienione osoby prawne oraz osoby fizyczne zaangażowane z ich ramienia w Ofertę nie mają bezpośredniego ani też pośredniego interesu ekonomicznego, który zależy od sukcesu Oferty.

### 3.4. Przesłanki oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych

W ramach Publicznej Oferty Spółka zamierza przeprowadzić emisję 40 554 960 Akcji Serii C w trybie prawa poboru, w ramach którego akcjonariusze Spółki będą mieć prawo pierwszeństwa objęcia nowych Akcji Serii C w proporcji do liczby posiadanych przez nich Akcji Serii A i B. Przy opłacaniu ceny emisyjnej Akcji Serii C dopuszcza się możliwość umownego potrącenia wierzytelności, zgodnie z art. 14 § 4 zd. 2 KSH. Ponadto, Zarząd Spółki został poinformowany przez Józefa Wojciechowskiego, znacznego akcjonariusza Spółki, o zamiarze:

- objęcia akcji emisji Akcji Serii C w proporcji do wszystkich posiadanych przez niego praw poboru,
- opłacenia części subskrybowanych Akcji Serii C poprzez potrącenie wierzytelności.

Na dzień opłacenia zapisu w związku z subskrybowaniem Akcji Serii C, Józef Wojciechowski wraz z podmiotem powiązaniem spółką EHT SA może posiadać w stosunku do Spółki następujące wierzytelności, odnośnie których zgłosił Spółce zamiar ich potrącenia z wierzytelnościami Spółki tytułem opłacenia subskrybowanych Akcji Serii C:

- wierzytelność z tytułu wykupu obligacji serii JWX0116 o maksymalnej wartości 40,4 mln zł. Powyższa wierzytelność może powstać w związku z zamiarem Spółki wykupu przed datą emisji części obligacji Spółki od znacznego akcjonariusza, spółki EHT S.A. o maksymalnej wartości równej 40,4 mln zł,
- wierzytelności wynikających ze środków pieniężnych wpłaconych do Spółki w formie pożyczek przez Józefa Wojciechowskiego, znacznego akcjonariusza, w terminie od dnia 1 marca 2014 r. do daty emisji Akcji Serii C, o maksymalnej wartości równej 41,7 mln zł, które to środki zostały lub zostaną przeznaczone na finansowanie działalności gospodarczej, w tym w szczególności na finansowanie nakładów budowlanych na realizowanych lub planowanych do uruchomienia w najbliższym okresie projektach mieszkaniowych.

W związku z ustaleniem w dniu 30.05.2014 przez Radę Nadzorczą ceny emisyjnej w wysokości 3,15 zł za jedną akcję Serii C Spółka szacuje, iż wpływy z emisji Akcji Serii C wyniosą około 127,7 mln zł brutto. Po uwzględnieniu szacunkowych kosztów związanych z emisją Akcji Serii C Spółka oczekuje, że wpływy netto z emisji wyniosą około 125,9 mln zł. W przypadku pozyskania środków z emisji Akcji Serii C w wysokości wskazanej powyżej oraz uwzględniając zamiary zgłoszone przez Józefa Wojciechowskiego, znacznego akcjonariusza Spółki, poziom wydatkowanych środków na poszczególne cele będzie następujący:

- 85,5 mln zł zostanie przeznaczone na sfinansowanie bądź refinansowanie wkładów własnych w mieszkaniowych projektach deweloperskich uruchomionych lub planowanych do uruchomienia w 2014 lub 2015 r., w tym do 41,7 mln zł na refinansowanie wkładów własnych,
- 40,4 mln zł zostanie przeznaczone na konwersję części zobowiązań Grupy Kapitałowej.

Pozyskanie środków na sfinansowanie bądź refinansowanie wkładu własnego w części realizowanych i nowych projektów deweloperskich związane jest z przyjętą przez Grupę Kapitałową strategią rozwoju polegającą m.in. na koncentracji działalności na projektach deweloperskich, dających szybki zwrot zainwestowanych środków. W szczególności środki mogą zostać przeznaczone na bezpośrednie sfinansowanie nakładów do wysokości wymaganego w danych projekcie udziału środków własnych lub też na zrefinansowanie już poniesionych wydatków na wkłady własne, które były poniesione przed datą emisji Akcji Serii C a zostały sfinansowane lub zrefinansowane środkami pieniężnymi w formie pożyczek pozyskanymi od Józefa Wojciechowskiego, znacznego akcjonariusza Spółki, które wpłynęły do Spółki po dniu 1 marca 2014 roku. Refinansowanie poniesionych wydatków na wkłady własne zostanie przeprowadzone w wyniku potrącenia wymagalnych wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych przez Józefa Wojciechowskiego po dniu 1 marca 2014 roku z odpowiadającym im co do wartości zobowiązaniem akcjonariusza wynikającym z subskrybowania odpowiedniej liczby przydzielonych mu akcji w ramach wykonania prawa poboru. Maksymalna wartość środków



przeznaczonych na refinansowanie wkładów własnych w formie potrącenia wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek nie może być wyższa niż 41,7 mln zł. Na Dzień Prospektu główny akcjonariusz Józef Wojciechowski jest stroną pożyczek, udzielonych Spółce po dniu 1 marca 2014 roku, w łącznej wysokości 33,5 mln zł. Umowy te zostały opisane w pkt. 6.4.3. Rozdział III Prospektu.

Ponadto część środków z emisji zostanie wykorzystana na konwersję zobowiązań Grupy Kapitałowej w celu poprawy struktury finansowania aktywów i obniżeniu kosztów finansowych. Konwersją zostanie objętych część zobowiązań z tytułu obligacji serii JWX0116 wyemitowanych przez J.W. Construction Holding S.A. w dniu 14 kwietnia 2013 roku. Na Dzień Zatwierdzenia Prospektu posiadaczami obligacji JWX0116 są podmioty powiązane ze znacznym akcjonariuszem tj. Józefem Wojciechowskim. Podmioty będące obligatariuszami obligacji JWX0116 oraz wartość wierzytelności z tytułu posiadanych obligacji zostały zaprezentowane w pkt. 19.2 Rozdział III Prospektu, a warunki emisji obligacji serii JWX0116 zostały opisane w pkt. 22.1. Zgodnie z informacją pozyskaną przez Zarząd, spółka EHT S.A. zamierza nabyć część obligacji JWX0116 od spółki J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 3 SKA o maksymalnej wartości 40,4 mln zł. Następnie zamiarem Spółki jest nabycie przed datą emisji Akcji Serii C wskazanych obligacji od spółki EHT S.A. w celu ich umorzenia. Konwersja zobowiązań zostanie dokonana poprzez potrącenie wymagalnych wierzytelności z tytułu wskazanych obligacji, obejmujących wartość nominalną obligacji oraz odsetki narosłe za okres od pierwszego dnia bieżącego okresu odsetkowego do dnia wykupu obligacji przez Spółkę, z odpowiadającym im co do wartości zobowiązaniem akcjonariusza wynikającym z subskrybowania odpowiedniej liczby przydzielonych mu Akcji Serii C w ramach wykonania prawa poboru. Maksymalna wartość konwersji może wynieść 40,4 mln zł.

Cele emisji, w tym projekty deweloperskie przewidziane do finansowania bądź refinansowania środkami z emisji Akcji Serii C zostały zaprezentowane poniżej.

**Tabela 44. Cele emisji Akcji Serii C**

Projekty planowane do uruchomienia w latach 2014-2015	mln zł
<b>Finansowanie bądź refinansowanie wkładu własnego w projektach deweloperskich:</b>	<b>85,5</b>
Zielona Dolina etap II i III	26,8
Bliska Wola etap II B1 i B2	23,2
Bliska Wola etap C	7,5
Katowice Tysiąclecia etap I i II	9,5
Berensona	7,3
Odkryta II	3,1
Lewandów IV	2,5
Gdynia ul. Sochaczewska	2,4
Łódź Tymienieckiego III	1,8
Gdynia ul. Spokojna/Leśna etap I	1,4
<b>Konwersja zadłużenia</b>	<b>40,4</b>
<b>Razem</b>	<b>125,9</b>

Podane wartości stanowią zakładane dopełnienie wkładu własnego do poziomu 20% - 30% przewidywanego budżetu poszczególnych projektów deweloperskich. Pozostałą część środków stanowić będzie finansowanie w postaci kredytów bankowych w formule rachunku powierniczego. Na Dzień Prospektu Spółka bądź jej podmioty zależne mają zawarte umowy dotyczące wykonania prac budowlanych w zakresie projektów: Bliska Wola II etap B1 oraz Katowice Tysiąclecia etap I. Opis wskazanych umów został zaprezentowany w pkt. 6.4.2. Rozdział III Prospektu. W zależności od harmonogramu prac przygotowawczych oraz sytuacji rynkowej szczegółowe cele emisji, w odniesieniu do projektów nierozpoczętych, mogą ulec zmianie. Ewentualna zmiana celów emisji może polegać na przesunięciu pozyskanych środków pomiędzy poszczególnymi projektami deweloperskimi bądź też wykorzystanie środków na inny projekt deweloperski w ramach projektów zaprezentowanych w strategii rozwoju Grupy Kapitałowej.

W przypadku gdy wpływy z emisji Akcji Serii C nie będą wystarczające do pełnego sfinansowania wkładów własnych we wszystkich projektach deweloperskich stanowiących cele emisji, Spółka dokona ich przeglądu i wybierze projekty, na które alokuje pozyskane środki.

W przypadku gdy środki pozyskane z emisji Akcji Serii C nie będą wystarczające na pełną realizację założonego poziomu konwersji zadłużenia, kwota przeznaczona na konwersję zadłużenia zostanie obniżona.

Równocześnie Spółka będzie dążyć do uzupełnienia finansowania wkładów własnych dla pozostałych projektów deweloperskich stanowiących cele emisji poprzez wykorzystanie środków własnych wygenerowanych z działalności operacyjnej lub środków uwolnionych ze sprzedaży aktywów niepracujących.

Opis strategii rozwoju Grupy Kapitałowej, w tym strategii w zakresie finansowania został zaprezentowany w pkt. 6.1.4 III Rozdział Prospektu

## 4. Informacje o papierach wartościowych oferowanych lub dopuszczanych do obrotu

### 4.1. Podstawowe dane dotyczące akcji oferowanych lub dopuszczanych do obrotu

Na podstawie niniejszego Prospektu Spółka zamierza ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym:

- 54.073.280 (pięćdziesiąt cztery miliony siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt) praw poboru akcji zwykłych na okaziciela serii C,
- nie mniej niż 3 (trzy) i nie więcej niż 40.554.960 (czterdzieści milionów pięćset pięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda, oraz
- nie mniej niż 3 (trzy) i nie więcej niż 40.554.960 (czterdzieści milionów pięćset pięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt) praw do akcji zwykłych na okaziciela serii C.

Na podstawie niniejszego Prospektu oferowanych jest 40.554.960 Akcji Serii C Spółki o wartości nominalnej 0,20 PLN każda, z zachowaniem prawa poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy.

Akcje Serii C, po zarejestrowaniu ich w KDPW zostaną zasymilowane z istniejącymi obecnie akcjami serii A i B, Spółki, oznaczonymi w KDPW kodem PLJWC0000019.

### 4.2. Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone akcje

Akcje Spółki zostały utworzone na mocy przepisów Kodeksu Spółek Handlowych. Zgodnie z art. 431 § 1 KSH w związku z art. 430 KSH podwyższenie kapitału zakładowego wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwała taka dla swojej skuteczności musi być podjęta większością trzech czwartych głosów oddanych. Ponieważ Statut Spółki nie określa warunków, którym podlegają zmiany kapitału zakładowego w sposób bardziej rygorystyczny niż przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki zapadały przy zachowaniu przewidzianej w Kodeksie Spółek Handlowych większości głosów.

Zgłoszenie uchwały w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki do zarejestrowania winno nastąpić w terminie sześciu miesięcy od dnia jej podjęcia, a w przypadku akcji nowej emisji będących przedmiotem oferty publicznej objętej prospektem, na podstawie przepisów Ustawy o ofercie – w terminie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu, oraz nie później niż po upływie jednego miesiąca od dnia przydziału akcji, o ile wniosek o zatwierdzenie prospektu został złożony przed upływem czterech miesięcy od dnia powzięcia uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego (art. 431 § 4 KSH).

### 4.3. Informacje na temat rodzaju i formy akcji oferowanych lub dopuszczanych

Akcje dopuszczane do obrotu są akcjami na okaziciela. Akcje serii C ulegną dematerializacji z chwilą ich zarejestrowania na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Książęcej 4. Prawa do Akcji Oferowanych nie posiadają formy materialnej.

### 4.4. Waluta emitowanych akcji

Akcje Serii C oraz Prawa do Akcji Serii C nominowane są w złotych polskich (PLN).

### 4.5. Opis praw, włącznie ze wszystkimi ograniczeniami, związanych z akcjami oraz procedury wykonywania tych praw

Prawa i obowiązki związane z akcjami Spółki są określone w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych, w Statucie oraz w innych przepisach prawa. Celem uzyskania bardziej szczegółowych informacji należy skorzystać z porady osób uprawnionych do świadczenia pomocy prawnej.

Akcje wyemitowane przez Spółkę są akcjami zwykłymi na okaziciela.

#### ***Prawa majątkowe związane z papierami wartościowymi Spółki***

Akcjonariuszowi Spółki przysługują następujące prawa o charakterze majątkowym:

- 1) **Prawo do dywidendy**, to jest udziału w zysku Spółki, wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, przeznaczonym przez Walne Zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom (art. 347 Kodeksu Spółek Handlowych). Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji. Statut nie przewiduje żadnych przywilejów w zakresie tego prawa, co oznacza, że na każdą z akcji przypada dywidenda w takiej samej wysokości. Uprawnionymi do dywidendy za dany rok obrotowy są akcjonariusze, którym przysługiwały akcje w

dniu dywidendy, który może zostać wyznaczony przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie na dzień powzięcia uchwały o podziale zysku albo w okresie kolejnych trzech miesięcy, licząc od tego dnia (art. 348 Kodeksu Spółek Handlowych). Ustalając dzień dywidendy Walne Zgromadzenie powinno jednak wziąć pod uwagę regulacje KDPW i GPW.

Spółka jest obowiązana poinformować KDPW o wysokości dywidendy przypadającej na jedną akcję, oraz o terminach dnia dywidendy i terminie wypłaty, przesyłając niezwłocznie, lecz nie później niż 10 dni przed dniem dywidendy, uchwałę właściwego organu Spółki w tych sprawach. Dzień wypłaty może przypadać najwcześniej dziesiątego dnia po dniu dywidendy.

KDPW przekazuje powyższe informacje wszystkim uczestnikom bezpośrednim, którzy ustalają liczbę papierów wartościowych dających prawo do dywidendy, znajdujących się na prowadzonych przez nich rachunkach. Uczestnicy przesyłają do KDPW informacje o: wysokości środków pieniężnych, które powinny zostać przekazane uczestnikowi w związku z wypłatą dywidendy; łączną kwotę należnego podatku dochodowego od osób prawnych, który powinien zostać pobrany przez emitenta od dywidend wypłacanych za pośrednictwem uczestnika; liczbę rachunków papierów wartościowych prowadzonych dla osób będących podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych.

W dniu wypłaty Spółka obowiązana jest postawić do dyspozycji KDPW środki przeznaczone na realizację prawa do dywidendy.

Dywidendę wypłaca się w dniu określonym w uchwale Walnego Zgromadzenia. Jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia takiego dnia nie określa, dywidenda jest wypłacana w dniu określonym przez Radę Nadzorczą (art. 348 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych). W następstwie podjęcia uchwały o przeznaczeniu zysku do podziału akcjonariusze nabywają roszczenie o wypłatę dywidendy. Roszczenie o wypłatę dywidendy staje się wymagalne z dniem wskazanym w uchwale Walnego Zgromadzenia i podlega przedawnieniu na zasadach ogólnych. Przepisy prawa nie określają terminu, po którym wygasa prawo do dywidendy.

Zastosowanie stawki wynikającej z zawartej przez Rzeczypospolitą Polską umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu, albo nie pobranie podatku zgodnie z taką umową w przypadku dochodów z dywidend jest możliwe wyłącznie po przedstawieniu podmiotowi zobowiązanemu do potrącenia zryczałtowanego podatku dochodowego tzw. certyfikatu rezydencji, wydanego przez właściwą administrację podatkową. Obowiązek dostarczenia certyfikatu ciąży na podmiocie zagranicznym, który uzyskuje ze źródeł polskich odpowiednie dochody. Certyfikat rezydencji ma służyć przede wszystkim ustaleniu przez płatnika, czy ma zastosować stawkę (bądź zwolnienie) ustaloną w umowie międzynarodowej, czy też ze względu na istniejące wątpliwości, potrącić podatek w wysokości określonej w ustawie. W tym ostatnim przypadku, jeżeli nierezydent udowodni, że w stosunku do niego miały zastosowanie postanowienia umowy międzynarodowej, które przewidywały redukcję krajowej stawki podatkowej (do całkowitego zwolnienia włącznie), będzie mógł żądać stwierdzenia nadpłaty i zwrotu nienależnie pobranego podatku, bezpośrednio od urzędu skarbowego. Poza tym nie istnieją inne ograniczenia ani szczególne procedury związane z dywidendami w przypadku akcjonariuszy będących nierezydentami.

Kwota przeznaczona do podziału między akcjonariuszy nie może przekraczać zysku za ostatni rok obrotowy, powiększonego o niepodzielone zyski z lat ubiegłych oraz o kwoty przeniesione z utworzonych z zysku kapitałów zapasowego i rezerwowych, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy. Kwotę tę należy pomniejszyć o niepokryte straty, akcje własne oraz o kwoty, które zgodnie z ustawą lub statutem powinny być przeznaczone z zysku za ostatni rok obrotowy na kapitały zapasowy lub rezerwy (art. 348 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych). Przepisy prawa nie zawierają innych postanowień na temat stopy dywidendy lub sposobu jej wyliczenia, częstotliwości oraz akumulowanego lub nieakumulowanego charakteru wypłat.

Zgodnie z § 24 ust 5 Statutu Spółki Zarząd Spółki może za zgodą rady nadzorczej i na zasadach określonych przepisami prawa, wypłacać akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy. Art. 349 § 2 k.s.h. Spółka może wypłacić zaliczkę na poczet przewidywanej dywidendy, jeżeli jej zatwierdzone sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy wykazuje zysk. Zaliczka może stanowić najwyżej połowę zysku osiągniętego od końca poprzedniego roku obrotowego, wykazanego w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, powiększonego o kapitały rezerwowe utworzone z zysku, którymi w celu wypłaty zaliczek może dysponować zarząd, oraz pomniejszonego o niepokryte straty i akcje własne. Do zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy stosuje się odpowiednio przepisy art. 347 k.s.h.

- 2) **Prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru);** przy zachowaniu wymogów, o których mowa w art. 433 Kodeksu Spółek Handlowych, Akcjonariusz może zostać pozbawiony tego prawa w części lub w całości w interesie spółki mocą uchwały Walnego Zgromadzenia

podjętej większością co najmniej czterech piątych głosów; przepisu o konieczności uzyskania większości co najmniej 4/5 głosów nie stosuje się, gdy uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego stanowi, że nowe akcje mają być objęte w całości przez instytucję finansową (subemitenta), z obowiązkiem oferowania ich następnie akcjonariuszom celem umożliwienia im wykonania prawa poboru na warunkach określonych w uchwale oraz gdy uchwała stanowi, że nowe akcje mają być objęte przez subemitenta w przypadku, gdy akcjonariusze, którym służy prawo poboru, nie obejmą części lub wszystkich oferowanych im akcji; pozbawienie akcjonariuszy prawa poboru akcji może nastąpić w przypadku, gdy zostało to zapowiedziane w porządku obrad walnego zgromadzenia.

- 3) Z akcjami Spółki nie jest związane inne prawo do udziału w zyskach Spółki.
- 4) **Prawo do udziału w majątku Spółki** pozostałym po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli w przypadku jej likwidacji (art. 474 Kodeksu Spółek Handlowych); Statut Spółki nie przewiduje żadnego uprzywilejowania w tym zakresie.
- 5) **Prawo do zbywania posiadanych akcji**, z zastrzeżeniem zbywania akcji imiennych, które to ograniczenia opisane zostały w punkcie niniejszego Dokumentu Ofertowego.
- 6) **Prawo do obciążania posiadanych akcji zastawem lub użytkowaniem**; w okresie, gdy akcje spółki publicznej, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie, są zapisane na rachunkach papierów wartościowych prowadzonym przez podmiot uprawniony zgodnie z przepisami ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, prawo głosu z tych akcji przysługuje akcjonariuszowi (art. 340 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych).
- 7) **Akcje Spółki mogą być umorzone** za zgodą akcjonariusza w drodze nabycia akcji przez spółkę (umorzenie dobrowolne). Umorzenie dobrowolne może być nie częściej niż raz w roku. Umorzenie akcji następuje poprzez obniżenie kapitału zakładowego spółki. Akcje mogą być umorzone za wynagrodzeniem lub bez wynagrodzenia, na warunkach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia (§ 8 Statutu).

#### **Uprawnienia akcjonariuszy związane z uczestnictwem w Spółce (uprawnienia korporacyjne)**

Akcjonariuszom Spółki przysługują następujące uprawnienia związane z uczestnictwem w Spółce:

- 1) **Prawo do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu** (art. 412 Kodeksu Spółek Handlowych) oraz prawo do głosowania na Walnym Zgromadzeniu (art. 411 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych). Prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą walnego zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu). Uprawnieni z akcji imiennych i świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu. Akcje na okaziciela mające postać dokumentu, dają prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej, jeżeli dokumenty akcji zostaną złożone w spółce nie później niż w dniu rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu i nie będą odebrane przed zakończeniem tego dnia. Zamiast akcji może być złożone zaświadczenie wydane na dowód złożenia akcji u notariusza, w banku lub firmie inwestycyjnej mających siedzibę lub oddział na terytorium Unii Europejskiej lub państwa będącego stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, wskazanym w ogłoszeniu o zwołaniu walnego zgromadzenia. W zaświadczeniu wskazuje się numery dokumentów akcji i stwierdza, iż dokumenty akcji nie będą wydane przed upływem dnia rejestracji uczestnictwa na walnym zgromadzeniu.

Na żądanie uprawnionego ze zdematerializowanych akcji na okaziciela spółki publicznej zgłoszone nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu walnego zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa po walnym zgromadzeniu, podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych wystawia imienne zaświadczenie o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu.

Zaświadczenie o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu zawiera:

- a. firmę (nazwę), siedzibę, adres i pieczęć wystawiającego oraz numer zaświadczenia;
- b. liczbę akcji;
- c. rodzaj i kod akcji;
- d. firmę (nazwę), siedzibę i adres spółki publicznej, która wyemitowała akcje;
- e. wartość nominalną akcji;
- f. imię i nazwisko albo firmę (nazwę) uprawnionego z akcji;
- g. siedzibę (miejsce zamieszkania) i adres uprawnionego z akcji;
- h. cel wystawienia zaświadczenia;
- i. datę i miejsce wystawienia zaświadczenia;
- j. podpis osoby uprawnionej do wystawienia zaświadczenia.

Zgodnie z brzmieniem art. 340 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych – w okresie, kiedy akcje spółki publicznej, na których ustanowiono zastaw lub użytkowanie, są zapisane na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez uprawniony podmiot, prawo głosu z tych akcji przysługuje akcjonariuszowi. Każdej akcji przysługuje jeden głos na Walnym Zgromadzeniu. Prawo głosu w podwyższonym kapitale zakładowym przysługuje od dnia rejestracji tego podwyższenia kapitału zakładowego bez względu na to czy akcje te zostały opłacone w całości przed zarejestrowaniem kapitału zakładowego czy też tylko w części.

Prawo do głosowania na Walnym Zgromadzeniu (art. 411 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych). Akcjonariusz może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Nie można ograniczać prawa ustanawiania pełnomocnika na Walnym Zgromadzeniu i liczby pełnomocników. Zgodnie z art. 411<sup>3</sup> Kodeksu Spółek Handlowych, akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji. Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego akcjonariusza i głosować odmiennie z akcji każdego akcjonariusza. Akcjonariusz spółki publicznej posiadający akcje zapisane na więcej niż jednym rachunku papierów wartościowych może ustanowić oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na każdym rachunku. Pełnomocnictwo do uczestniczenia w walnym zgromadzeniu spółki publicznej i wykonywania prawa głosu wymaga udzielenia na piśmie lub w postaci elektronicznej. Członek zarządu i pracownik spółki nie może być pełnomocnikiem na walnym zgromadzeniu, przy czym ograniczenie to nie dotyczy spółki publicznej.

Prawo do złożenia wniosku o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz do złożenia wniosku o umieszczenie w porządku obrad poszczególnych spraw. Zgodnie z art. 400 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych prawo to przysługuje akcjonariuszowi lub akcjonariuszom reprezentującym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego. Żądanie takie, z jego uzasadnieniem, powinno zostać złożone Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej.

- 2) **Prawo do żądania zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia** oraz do złożenia wniosku o umieszczenie w porządku obrad poszczególnych spraw przyznane akcjonariuszom posiadającym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki (art. 400 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych). Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi nie zostanie zwołane Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, sąd rejestrowy może, po wezwaniu Zarządu do złożenia oświadczenia, upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem (art. 400 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych).
- 3) **Prawo do żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia** przyznane akcjonariuszom posiadającym co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Spółki (art. 401 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych). Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad (art. 401 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych).
- 4) **Prawo do zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia** na zasadach określonych w art. 422–427 Kodeksu Spółek Handlowych. Uchwała walnego zgromadzenia sprzeczna ze statutem bądź dobrymi obyczajami i godząca w interes spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie akcjonariusza może być zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko spółce powództwa o uchylenie uchwały.

Prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia przysługuje:

- a) zarządowi, radzie nadzorczej oraz poszczególnym członkom tych organów,
- b) akcjonariuszowi, który głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu; wymóg głosowania nie dotyczy akcjonariusza akcji niemej,
- c) akcjonariuszowi bezzasadnie niedopuszczonemu do udziału w walnym zgromadzeniu,
- d) akcjonariuszom, którzy nie byli obecni na walnym zgromadzeniu, jedynie w przypadku wadliwego zwołania walnego zgromadzenia lub też powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad.

W przypadku spółki publicznej termin do wniesienia powództwa wynosi miesiąc od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, nie później jednak niż trzy miesiące od dnia powzięcia uchwały.

Podmiotom wskazanym powyżej przysługuje prawo do wytoczenia przeciwko spółce powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia sprzecznej z ustawą. Powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały walnego zgromadzenia spółki publicznej powinno być wniesione w terminie trzydziestu dni od dnia jej ogłoszenia, nie później jednak niż w terminie roku od dnia powzięcia uchwały.

- 5) **Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami**; zgodnie z art. 385 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych na wniosek akcjonariuszy, reprezentujących co najmniej jedną piątą część kapitału zakładowego

wybór Rady Nadzorczej powinien być dokonany przez najbliższe Walne Zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

- 6) **Prawo do żądania zbadania przez biegłego określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki publicznej lub prowadzeniem jej spraw (rewident do spraw szczególnych);** uchwałę w tym przedmiocie podejmuje Walne Zgromadzenie na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy, posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu; jeżeli Walne Zgromadzenie oddali wniosek o wyznaczenie rewidenta do spraw szczególnych, wnioskodawcy mogą wystąpić o wyznaczenie takiego rewidenta do sądu rejestrowego w terminie 14 dni od powzięcia uchwały.
- 7) **Prawo do uzyskania informacji o Spółce** w zakresie i w sposób określony przepisami prawa, w szczególności zgodnie z art. 428 Kodeksu Spółek Handlowych, podczas obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd jest obowiązany do udzielenia akcjonariuszowi na jego żądanie informacji dotyczących Spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad; akcjonariusz, któremu odmówiono ujawnienia żądanej informacji podczas obrad Walnego Zgromadzenia i który zgłosił sprzeciw do protokołu, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Zarządu do udzielenia informacji (art. 429 Kodeksu Spółek Handlowych).
- 8) **Prawo do imiennego świadectwa depozytowego** wystawionego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych, zgodnie z przepisami Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi (art. 328 § 6 Kodeksu Spółek Handlowych).

Na żądanie posiadacza rachunku papierów wartościowych podmiot prowadzący ten rachunek, wystawia mu na piśmie, oddzielnie dla każdego rodzaju papierów wartościowych, imienne świadectwo depozytowe.

Świadectwo potwierdza legitymację do realizacji uprawnień wynikających z papierów wartościowych wskazanych w jego treści, które nie są lub nie mogą być realizowane wyłącznie na podstawie zapisów na rachunku papierów wartościowych.

Świadectwo zawiera:

- a) firmę (nazwę), siedzibę i adres wystawiającego oraz numer świadectwa;
  - b) liczbę papierów wartościowych;
  - c) rodzaj i kod papieru wartościowego;
  - d) firmę (nazwę), siedzibę i adres emitenta;
  - e) wartość nominalną papieru wartościowego;
  - f) imię i nazwisko lub nazwę (firmę) i siedzibę oraz adres posiadacza rachunku papierów wartościowych;
  - g) informację o istniejących ograniczeniach przenoszenia papierów wartościowych lub o ustanowionych na nich obciążeniach;
  - h) datę i miejsce wystawienia świadectwa;
  - i) cel wystawienia świadectwa;
  - j) termin ważności świadectwa;
  - k) w przypadku gdy poprzednio wystawione świadectwo, dotyczące tych samych papierów wartościowych, było nieważne albo zostało zniszczone lub utracone przed upływem terminu swojej ważności - wskazanie, że jest to nowy dokument świadectwa;
  - l) podpis osoby upoważnionej do wystawienia w imieniu wystawiającego świadectwa, opatrzony pieczęcią wystawiającego.
- 9) **Prawo do żądania wydania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta** najpóźniej na piętnaście dni przed Walnym Zgromadzeniem (art. 395 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych).
  - 10) **Prawo do przeglądania w lokalu Zarządu listy akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu oraz żądania odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia** (art. 407 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych).

Lista akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, podpisana przez zarząd, zawierająca nazwiska i imiona albo firmy (nazwy) uprawnionych, ich miejsce zamieszkania (siedzibę), liczbę, rodzaj i numery akcji oraz liczbę przysługujących im głosów, powinna być wyłożona w lokalu zarządu przez trzy dni powszednie przed odbyciem walnego zgromadzenia. Akcjonariusz spółki publicznej może żądać przesłania mu listy akcjonariuszy nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres, na który lista powinna zostać przesłana (art. 407 § 1<sup>1</sup> Kodeksu Spółek Handlowych).

- 11) **Prawo do żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed Walnym Zgromadzeniem** (art. 407 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych).
- 12) **Prawo do złożenia wniosku o sprawdzenie listy obecności na Walnym Zgromadzeniu** przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób. Wniosek mogą złożyć akcjonariusze, posiadający jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na tym Walnym Zgromadzeniu. Wnioskodawcy mają prawo wyboru jednego członka komisji (art. 410 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych).
- 13) **Prawo do przeglądania księgi protokołów oraz żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał** (art. 421 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych).

W protokole należy stwierdzić prawidłowość zwołania walnego zgromadzenia i jego zdolność do powzięcia uchwał, wymienić powzięte uchwały, liczbę głosów oddanych za każdą uchwałą i zgłoszone sprzeciwy. Do protokołu należy dołączyć listę obecności z podpisami uczestników walnego zgromadzenia. Dowody zwołania walnego zgromadzenia zarząd powinien dołączyć do księgi protokołów.

- 14) **Prawo do wniesienia pozwu o naprawienie szkody wyrządzonej spółce** na zasadach określonych w art. 486 i 487 Kodeksu Spółek Handlowych, jeżeli spółka nie wytoczy powództwa o naprawienie wyrządzonej jej szkody w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę.

Jeżeli powództwo okaże się nieuzasadnione, a powód, wnosząc je, działał w złej wierze lub dopuścił się rażącego niedbalstwa, obowiązuje jest naprawić szkodę wyrządzoną pozwanemu.

- 15) **Prawo do przeglądania dokumentów oraz żądania udostępnienia w lokalu spółki bezpłatnie odpisów dokumentów**, o których mowa w art. 505 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych (w przypadku połączenia spółek), w art. 540 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych (w przypadku podziału spółki) oraz w art. 561 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych (w przypadku przekształcenia spółki).
- 16) **Prawo do przeglądania księgi akcyjnej i żądania wydania odpisu za zwrotem kosztów jego sporządzenia** (art. 341 § 7 Kodeksu Spółek Handlowych).

Zarząd obowiązany jest prowadzić księgę akcji imiennych i świadectw tymczasowych (księga akcyjna), do której należy wpisywać nazwisko i imię albo firmę (nazwę) oraz siedzibę i adres akcjonariusza albo adres do doręczeń, wysokość dokonanych wpłat, a także, na wniosek osoby uprawnionej, wpis o przeniesieniu akcji na inną osobę wraz z datą wpisu.

- 17) **Prawo żądania, aby spółka handlowa, która jest akcjonariuszem Spółki, udzieliła informacji, czy pozostaje ona w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej akcjonariuszem Spółki albo czy taki stosunek dominacji lub zależności ustał.** Akcjonariusz może żądać również ujawnienia liczby akcji lub głosów albo liczby udziałów lub głosów, jakie ta spółka handlowa posiada, w tym także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami. Żądanie udzielenia informacji oraz odpowiedzi powinny być złożone na piśmie (art. 6 § 4 i 6 Kodeksu Spółek Handlowych).
- 18) **Prawo do zamiany akcji** Zgodnie z art. 334 § 2 KSH zamiana akcji imiennych na akcje na okaziciela albo odwrotnie może być dokonana na żądanie akcjonariusza, jeżeli ustawa lub statut nie stanowi inaczej. Statut Spółki w § 5 ust. 3 przewiduje ograniczenie dotyczące zamiany rodzaju akcji stanowiąc, że akcje dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym nie mogą zostać zamienione na akcje imienne.

#### 4.6. Podstawa prawna emisji akcji

W dniu 9 kwietnia 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie emisji Akcji Serii C, o następującej treści:

##### ***Uchwała nr 3***

##### ***Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki***

##### ***J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Ząbkach***

**z dnia 9 kwietnia 2014 r.**

**w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze oferty publicznej nowej emisji akcji serii C z prawem poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy i zmiany statutu Spółki**

**§ 1.**

Na podstawie przepisów art. 431 § 1 i § 2 pkt 2), art. 432, art. 433 § 1, art. 431 § 7, art. 436 § 4 Kodeksu spółek handlowych („KSH”) oraz § 6 ust. 1 Statutu Spółki, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Żąbkach („Spółka”) uchwala, co następuje:

1. Podwyższa się kapitał zakładowy Spółki do kwoty nie niższej niż 10.814.656,60 zł (dziesięć milionów osiemset czternaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt sześć złotych i sześćdziesiąt groszy) i nie większej niż 18.925.648 zł (osiemnaście milionów dziewięćset dwadzieścia pięć tysięcy sześćset czterdzieści osiem złotych), to jest o kwotę nie niższą niż 0,60 zł (sześćdziesiąt groszy) i nie większą niż 8.110.992,00 zł (osiem milionów sto dziesięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych).
2. Podwyższenie następuje poprzez emisję nie mniej niż 3 (trzy) i nie więcej niż 40.554.960 (czterdzieści milionów pięćset pięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda.
3. Akcje serii C zostaną opłacone wkładami pieniężnymi przed zarejestrowaniem podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii C.
4. Akcje serii C nie będą miały formy dokumentu.
5. Emisja akcji serii C nastąpi w formie subskrypcji zamkniętej przeprowadzonej w drodze oferty publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. z dnia 28 czerwca 2013 r. Dz.U. z 2013 r. poz. 1382).
6. Dotychczasowym akcjonariuszom Spółki przysługiwać będzie prawo poboru, przy czym za każdą jedną akcję Spółki posiadaną na koniec dnia prawa poboru akcjonariuszowi przysługiwać będzie 1 (jedno) prawo poboru. Uwzględniając liczbę emitowanych akcji serii C każde 4 (cztery) prawa poboru uprawniać będą do objęcia 3 (trzech) akcji serii C. Ułamkowe części akcji nie będą przydzielane. W przypadku, gdy liczba akcji serii C, przypadających danemu akcjonariuszowi z tytułu prawa poboru, nie będzie liczbą całkowitą, ulegnie ona zaokrągleniu w dół do najbliższej liczby całkowitej.
7. Akcjonariusze, którym przysługuje prawo poboru mogą w terminie jego wykonania dokonać jednocześnie dodatkowego zapisu na akcje Serii C w liczbie nie większej niż wielkość emisji, w razie nie wykonania prawa poboru przez pozostałych akcjonariuszy. Akcje objęte dodatkowym zapisem, o którym mowa powyżej, Zarząd Spółki przydzieli proporcjonalnie do zgłoszeń. Akcje nie objęte w powyższym trybie (art. 436 § 2 i 3 k.s.h.) Zarząd Spółki przydzieli według swojego uznania, jednak po cenie nie niższej niż cena emisyjna (art. 436 § 4 k.s.h.).
8. Dzień Prawa Poboru akcji serii C ustala się na dzień 15 maja 2014 r.
9. Akcje serii C uczestniczyć będą w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku, jaki przeznaczony będzie do podziału za rok obrotowy 2013 tj. od dnia 1 stycznia 2013 roku. W przypadku ustalenia dnia dywidendy za rok 2013 przed dniem rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii C przez właściwy sąd rejestrowy, akcje serii C uczestniczyć będą w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku, jaki przeznaczony będzie do podziału za rok obrotowy 2014 tj. od dnia 1 stycznia 2014 roku.

**§ 2.**

W związku z podwyższeniem kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii C, wprowadza się następujące zmiany do Statutu Spółki:



**§ 5 ust. 1 w dotychczasowym brzmieniu:**

„1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.814.656 /dziesięć milionów osiemset czternaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt sześć/ złotych i dzieli się na 54.073.280 /pięćdziesiąt cztery miliony siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt/ akcji zwykłych na okaziciela serii „A” i B o wartości nominalnej 0,20 zł /dwadzieścia groszy/ każda.”

**otrzymuje brzmienie:**

„1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi nie mniej niż 10.814.656,60 zł (dziesięć milionów osiemset czternaście złotych i sześćdziesiąt groszy) i nie więcej niż 18.925.648,00 zł (osiemnaście milionów dziewięćset dwadzieścia pięć tysięcy sześćset czterdzieści osiem złotych), i dzieli się na nie mniej niż 54.073.283 (pięćdziesiąt cztery miliony siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt trzy) i nie więcej niż 94.628.240 (dziewięćdziesiąt cztery miliony sześćset dwadzieścia osiem tysięcy dwieście czterdzieści) akcji zwykłych na okaziciela serii A, B oraz C o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda.”

**§ 3.**

1. Upoważnia się Radę Nadzorczą Spółki do

- a) ustalenia ceny maksymalnej albo przedziału cenowego (ceny minimalnej i maksymalnej) akcji serii C oraz ustalenia ostatecznej ceny emisyjnej akcji serii C;
- b) określenia ostatecznej sumy, o jaką kapitał zakładowy ma być podwyższony zgodnie z art. 432 § 4 k.s.h.

2. Upoważnia się Zarząd Spółki do:

- a) podjęcia wszelkich czynności związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego oraz ofertą publiczną akcji serii C, w szczególności do podjęcia wszelkich niezbędnych działań mających na celu uzyskanie zgody Komisji Nadzoru Finansowego w sprawie zatwierdzenia prospektu emisyjnego akcji serii C, praw do akcji serii C oraz praw poboru akcji serii C, ustalenia warunków emisji akcji serii C, w tym ustalenia terminów otwarcia i zamknięcia subskrypcji, terminów w jakich będzie wykonywane prawo poboru akcji serii C określenia sposobu i warunków składania zapisów na akcje serii C oraz ich opłacenia i zasad przydziału akcji serii C, które nie zostaną objęte w trybie wykonania prawa poboru;
- b) dokonania przydziału akcji serii C;
- c) zawarcia umowy o subemisję usługową lub inwestycyjną, której przedmiotem będą akcje nowej emisji serii C, przy czym umowa taka nie musi zostać zawarta;
- d) odstąpienia od emisji akcji serii C lub do zawieszenia oferty akcji serii C do dnia rozpoczęcia zapisów oraz odstąpienia od emisji akcji serii C lub zawieszenia oferty akcji serii C z ważnych powodów po dniu rozpoczęcia zapisów, w szczególności w sytuacji uznania wyników zapisów za niesatysfakcjonujące lub godzące w interes Spółki;
- e) złożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o wysokości objętego kapitału zakładowego w trybie art. 310 § 2 w zw. z art. 431 § 7 k.s.h.;
- f) złożenia do sądu rejestrowego wniosku o rejestrację zmiany Statutu Spółki w trybie art. 431 § 4 k.s.h..

3. Upoważnia się Radę Nadzorczą Spółki do ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki uwzględniającego zmiany wynikające z niniejszej uchwały i oświadczenia Zarządu, o którym mowa w ust. 1 pkt e) powyżej.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie w dniu jej podjęcia, przy czym zmiany Statutu Spółki wymagają dla swej ważności rejestracji przez sąd rejestrowy właściwy dla Spółki.

**Uchwała nr 4**

**Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki  
J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Ząbkach  
z dnia 9 kwietnia 2014 r.**

**w sprawie ubiegania się o dopuszczenie akcji serii C, praw poboru akcji serii C oraz praw do akcji serii C do obrotu na rynku regulowanym na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. i ich dematerializacji**

**§ 1.**

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Ząbkach postanawia o ubieganiu się o dopuszczenie jednostkowych praw poboru akcji serii C, praw do akcji serii C oraz akcji serii C do obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz o ich dematerializacji.

**§ 2.**

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Ząbkach upoważnia Zarząd Spółki do:

- 1) dokonania wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z dopuszczeniem i wprowadzeniem akcji serii C, jednostkowych praw poboru akcji serii C i praw do akcji serii C do obrotu na rynku regulowany Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- 2) zawarcia z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowy depozytowej, o której mowa w art. 5 ust. 4 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. z dnia 8 października 2010 r., Dz.U. Nr 211, poz. 1384 ze zm.).

**§ 3.**

Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

**4.7. Przewidywana data emisji akcji**

Spółka zamierza przeprowadzić emisję Akcji serii C w III kwartale 2014 r.

**4.8. Opis ograniczeń w swobodzie przenoszenia akcji**

**4.8.1 Ograniczenia wynikające ze statutu**

Statut Spółki nie zawiera żadnych postanowień dotyczących ograniczeń zbywania papierów wartościowych Spółki, z zastrzeżeniem postanowień regulujących zbywanie akcji imiennych Spółki.

**4.8.2 Obowiązki i ograniczenia wynikające z Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi oraz z Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych**

Obrót papierami wartościowymi Spółki, jako spółki publicznej, podlegał będzie ograniczeniom określonym w Ustawie o Ofercie oraz w Ustawie o Obrocie.

Zgodnie z art. 19 Ustawy o Obrocie, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej:

- papiery wartościowe objęte zatwierdzonym prospektem emisyjnym mogą być przedmiotem obrotu na rynku regulowanym wyłącznie po ich dopuszczeniu do tego obrotu,
- dokonywanie oferty publicznej, subskrypcji lub sprzedaży na podstawie tej oferty z wyjątkiem oferty publicznej, o której mowa w art. 7 ust. 4 pkt 4 i 5 oraz ust. 8 ustawy o ofercie publicznej, wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej.

Członkowie zarządu, rady nadzorczej, prokurenci lub pełnomocnicy emitenta lub wystawcy, jego pracownicy, biegli rewidenci albo inne osoby pozostające z tym emitentem lub wystawcą w stosunku zlecenia lub innym stosunku prawnym

o podobnym charakterze, nie mogą nabywać lub zbywać na rachunek własny lub osoby trzeciej akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych z nimi powiązanych oraz dokonywać na rachunek własny lub osoby trzeciej innych czynności prawnych, powodujących lub mogących powodować rozporządzenie takimi instrumentami finansowymi, w czasie trwania okresu zamkniętego, o którym mowa w art. 159 ust. 2 Ustawy o Obrocie.

Okresem zamkniętym jest:

- okres od wejścia w posiadanie przez osobę fizyczną informacji poufnej dotyczącej emitenta lub instrumentów finansowych, spełniających warunki określone w art. 156 ust. 4 Ustawy o Obrocie do przekazania tej informacji do publicznej wiadomości,
- w przypadku raportu rocznego – dwa miesiące przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy końcem roku obrotowego a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych, chyba, że osoba fizyczna nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których został sporządzony raport,
- w przypadku raportu półrocznego – miesiąc przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego półrocza a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych, chyba, że osoba fizyczna nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których został sporządzony raport,
- w przypadku raportu kwartalnego – dwa tygodnie przed przekazaniem raportu do publicznej wiadomości lub okres pomiędzy dniem zakończenia danego kwartału a przekazaniem tego raportu do publicznej wiadomości, gdyby okres ten był krótszy od pierwszego ze wskazanych, chyba, że osoba fizyczna nie posiadała dostępu do danych finansowych, na podstawie których został sporządzony raport.

Osoby wchodzące w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta albo będące prokurentami, inne osoby pełniące w strukturze organizacyjnej emitenta funkcje kierownicze, które posiadają stały dostęp do informacji poufnych dotyczących bezpośrednio lub pośrednio tego emitenta oraz kompetencje w zakresie podejmowania decyzji wywierających wpływ na jego rozwój i perspektywy prowadzenia działalności gospodarczej, są obowiązane do przekazywania do KNF informacji o zawartych przez te osoby oraz osoby blisko z nimi powiązane, o których mowa w art. 160 ust. 2 Ustawy o Obrocie, na własny rachunek, transakcjach nabycia lub zbycia akcji emitenta, praw pochodnych dotyczących akcji emitenta oraz innych instrumentów finansowych powiązanych z tymi papierami wartościowymi, dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub będących przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na takim rynku.

Zgodnie z art. 69 Ustawy o Ofercie, każdy:

- kto osiągnął lub przekroczył 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, lub
- posiadał co najmniej 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, a w wyniku zmniejszenia tego udziału osiągnął odpowiednio 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, 33%, 33 1/3%, 50%, 75% albo 90% lub mniej ogólnej liczby głosów, lub
- kogo dotyczy zmiana dotychczas posiadanego udziału ponad 10% ogólnej liczby głosów, o co najmniej 2% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, której akcje dopuszczone są do obrotu na rynku oficjalnych notowań giełdowych lub o co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, której akcje dopuszczone są do innego rynku regulowanego, lub
- kogo dotyczy zmiana dotychczas posiadanego udziału ponad 33% ogólnej liczby głosów, o co najmniej 1% ogólnej liczby głosów,

jest zobowiązany zawiadomić o tym KNF oraz spółkę, nie później niż w terminie 4 dni roboczych od dnia, w którym dowiedział się o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się o niej dowiedzieć, a w przypadku zmiany wynikającej z nabycia akcji spółki publicznej w transakcji zawartej na rynku regulowanym – nie później niż w terminie 6 dni sesyjnych od dnia zawarcia transakcji, przy czym za dni sesyjne uważa się dni sesyjne ustalone przez spółkę prowadzącą rynek regulowany w regulaminie, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie oraz ogłoszone przez KNF w drodze publikacji na stronie internetowej. Zawiadomienie powinno zawierać informacje o dacie i rodzaju zdarzenia powodującego zmianę udziału, której dotyczy zawiadomienie, a także podmiotach zależnych od akcjonariusza dokonującego zawiadomienia, posiadających akcje spółki oraz o osobach, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt. 3 lit. c. Zawiadomienie powinno zawierać również informacje o liczbie akcji posiadanych przed zmianą udziału i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym spółki oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów, o liczbie aktualnie posiadanych akcji i ich procentowym udziale w kapitale zakładowym oraz o liczbie głosów z tych akcji i ich procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów, z zastrzeżeniem, że, w przypadku, gdy podmiot posiada akcje różnego rodzaju, zawiadomienie powinno zawierać wymienione w niniejszym zadaniu informacje odrębnie dla każdego rodzaju. Zawiadomienie związane z osiągnięciem lub przekroczeniem 10% ogólnej liczby głosów powinno dodatkowo zawierać informacje dotyczące zamiarów dalszego zwiększania udziału w ogólnej liczbie głosów w okresie 12 miesięcy od złożenia zawiadomienia oraz celu zwiększania tego udziału. W przypadku każdorazowej zmiany tych zamiarów lub celu, należy niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni roboczych od zaistnienia tej zmiany, poinformować o tym KNF oraz spółkę. Zawiadomienie może być sporządzone w języku angielskim. Obowiązek dokonania zawiadomienia nie powstaje w przypadku, gdy po rozliczeniu w depozycie papierów wartościowych kilku transakcji zawartych na rynku regulowanym w tym samym dniu, zmiana udziału w ogólnej liczbie

głosów w spółce publicznej na koniec dnia rozliczenia nie powoduje osiągnięcia lub przekroczenia progu ogólnej liczby głosów, z którym wiąże się powstanie tych obowiązków. Obowiązki określone w art. 69 Ustawy o Ofercie spoczywają również na podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony próg ogólnej liczby głosów w związku z zajęciem innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego; nabywaniem lub zbywaniem instrumentów finansowych, z których wynika bezwarunkowe prawo lub obowiązek nabycia już wyemitowanych akcji spółki publicznej oraz pośrednim nabyciem akcji spółki publicznej. W przypadku, gdy obowiązek zawiadomienia powstał w związku z nabywaniem lub zbywaniem instrumentów finansowych, z których wynika bezwarunkowe prawo lub obowiązek nabycia już wyemitowanych akcji spółki publicznej, zawiadomienie powinno zawierać również informację o: liczbie głosów oraz procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów jaką posiadacz instrumentu finansowego osiągnie w wyniku nabycia akcji, dacie lub terminie, w którym nastąpi nabycie akcji, dacie wygaśnięcia instrumentu finansowego.

Ponadto, obowiązki określone w art. 69 Ustawy o Ofercie powstają w przypadku, gdy prawa głosu są związane z papierami wartościowymi stanowiącymi przedmiot zabezpieczenia. Nie dotyczy to sytuacji, gdy podmiot, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie, ma prawo wykonywać prawo głosu i deklaruje zamiar wykonywania tego prawa - w takim przypadku, prawa głosu uważa się za należące do podmiotu, na rzecz którego ustanowiono zabezpieczenie.

Stosownie do art. 72 Ustawy o Ofercie, nabycie akcji spółki publicznej w liczbie powodującej zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów o więcej niż 10% ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 60 dni przez podmiot, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi mniej niż 33% albo o więcej niż 5% ogólnej liczby głosów w okresie krótszym niż 12 miesięcy przez podmiot, którego udział w ogólnej liczbie głosów w tej spółce wynosi co najmniej 33%, może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę tych akcji w liczbie nie mniejszej niż odpowiednio 10% lub 5% ogólnej liczby głosów.

Ponadto, przekroczenie:

- 33% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie zapewniającej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów, za wyjątkiem przypadku, gdy przekroczenie 33% ogólnej liczby głosów ma nastąpić w wyniku ogłoszenia wezwania, o którym mowa w podpunkcie poniżej (art. 73 ust. 1 Ustawy o Ofercie),
- 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej może nastąpić wyłącznie w wyniku ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę wszystkich pozostałych akcji tej spółki (art. 74 ust. 1 Ustawy o Ofercie),

przy czym w przypadku, gdy przekroczenie tych progów nastąpiło w wyniku pośredniego nabycia akcji, objęcia akcji nowej emisji, nabycia akcji w ofercie publicznej lub w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego, połączenia lub podziału spółki, w wyniku zmiany statutu spółki, wygaśnięcia uprzywilejowania akcji lub zajęcia innego niż czynność prawna zdarzenia prawnego, akcjonariusz jest zobowiązany, w terminie 3 miesięcy od przekroczenia odpowiedniego progu, albo do ogłoszenia wezwania do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji tej spółki w liczbie powodującej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów (dotyczy przekroczenia progu 33%) lub wszystkich pozostałych akcji tej spółki (dotyczy przekroczenia progu 66%), albo do zbycia akcji w liczbie powodującej osiągnięcie odpowiednio nie więcej niż 33% lub 66% ogólnej liczby głosów, chyba że w tym terminie udział akcjonariusza w ogólnej liczbie głosów ulegnie zmniejszeniu odpowiednio do nie więcej niż 33% lub 66% ogólnej liczby głosów w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego, zmiany statutu spółki lub wygaśnięcia uprzywilejowania jego akcji (art. 73 ust. 2 oraz art. 74 ust. 2 Ustawy o Ofercie). Obowiązek, o którym mowa w art. 73 ust. 2 i art. 74 ust. 2 ma zastosowanie także w przypadku, gdy przekroczenie odpowiednio progu 33% lub 66% ogólnej liczby głosów w spółce publicznej nastąpiło w wyniku dziedziczenia, po którym udział w ogólnej liczbie głosów uległ dalszemu zwiększeniu, z tym, że termin trzymiesięczny liczy się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące zwiększenie udziału w ogólnej liczbie głosów (art. 73 ust. 3 oraz art. 74 ust. 5 Ustawy o Ofercie). Ponadto, przepis art. 74 ust. 1 i 2 Ustawy o Ofercie stosuje się odpowiednio do podmiotu, który pośrednio nabył akcje spółki publicznej (art. 74 ust. 4 Ustawy o Ofercie).

Akcjonariusz, który w okresie 6 miesięcy po przeprowadzeniu wezwania ogłoszonego zgodnie z art. 74 ust. 1 lub 2 Ustawy o Ofercie nabył – po cenie wyższej, niż cena określona w tym wezwaniu – kolejne akcje tej spółki, w inny sposób niż w ramach wezwań lub wykonania obowiązku, o którym mowa w art. 83 Ustawy o Ofercie, jest obowiązany, w terminie miesiąca od tego nabycia, do zapłacenia różnicy ceny wszystkim osobom, które zbyły akcje w tym wezwaniu, z wyłączeniem osób, od których akcje zostały nabyte po cenie obniżonej w przypadku określonym w art. 79 ust. 4 Ustawy o Ofercie.

Obowiązki, o których mowa w art. 72 ustawy nie powstają w przypadku nabywania akcji w obrocie pierwotnym, w ramach wnoszenia ich do spółki jako wkładu niepieniężnego oraz w przypadku połączenia lub podziału spółki (art. 75 ust. 1 ustawy).

Zgodnie z art. 75 ust. 2 Ustawy o Ofercie, obowiązki wskazane w art. 72 i 73 ustawy nie powstają w przypadku nabywania akcji od Skarbu Państwa w wyniku pierwszej oferty publicznej oraz w okresie 3 lat od dnia zakończenia sprzedaży przez Skarb Państwa akcji w wyniku pierwszej oferty publicznej.

Zgodnie z art. 75 ust. 3 ustawy obowiązki, o których mowa w art. 72-74 ustawy, nie powstają w przypadku nabywania akcji:

- spółki, której akcje wprowadzone są wyłącznie do alternatywnego systemu obrotu albo nie są przedmiotem obrotu zorganizowanego,

#### IV. Dokument ofertowy

- od podmiotu wchodzącego w skład tej samej grupy kapitałowej, w tym przypadku nie stosuje się art. 5 Ustawy o Ofercie,
- w trybie określonym przepisami prawa upadłościowego i naprawczego oraz w postępowaniu egzekucyjnym,
- zgodnie z umową o ustanowienie zabezpieczenia finansowego, zawartą przez uprawnione podmioty na warunkach określonych w Ustawie o Niektórych Zabezpieczeniach Finansowych,
- obciążonych zastawem w celu zaspokojenia zastawnika, uprawnionego na podstawie innych ustaw do korzystania z trybu zaspokojenia, polegającego na przejęciu na własność przedmiotu zastawu,
- w drodze dziedziczenia, za wyjątkiem sytuacji, o których mowa w art. 73 ust. 3 i art. 74 ust. 5 ustawy.

Zgodnie z art. 75 ust. 4 Ustawy o Ofercie, przedmiotem obrotu nie mogą być akcje obciążone zastawem, do chwili jego wygaśnięcia, za wyjątkiem przypadku, gdy nabycie tych akcji następuje w wykonaniu umowy o ustanowieniu zabezpieczenia finansowego w rozumieniu powołanej wyżej Ustawy o Niektórych Zabezpieczeniach Finansowych.

Zgodnie z art. 76 Ustawy o Ofercie, w zamian za akcje będące przedmiotem wezwania do zapisywania się na zamianę akcji, w przypadku wezwania, o którym mowa w art. 72 i art. 73 Ustawy o Ofercie, mogą być nabywane wyłącznie akcje innej spółki, kwity depozytowe, listy zastawne, które są zdematerializowane lub obligacje emitowane przez Skarb Państwa. W zamian za akcje, będące przedmiotem wezwania do zapisywania się na zamianę akcji, w przypadku wezwania o którym mowa w art. 74 Ustawy o Ofercie mogą być nabywane wyłącznie zdematerializowane akcje innej spółki albo inne zdematerializowane zbywalne papiery wartościowe dające prawo głosu w spółce. W przypadku, gdy przedmiotem wezwania mają być wszystkie pozostałe akcje spółki, wezwanie musi przewidywać możliwość sprzedaży akcji przez podmiot zgłaszający się w odpowiedzi na to wezwanie, po cenie ustalonej zgodnie z art. 79 ust. 1-3 ustawy.

Stosownie do art. 77 ust. 1 Ustawy o Ofercie, ogłoszenie wezwania następuje po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem wezwania. Ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu. Wezwanie jest ogłaszane i przeprowadzane za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest zobowiązany, nie później niż na 14 dni roboczych przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów, do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane dane akcje i dołączenia do niego treści wezwania (art. 77 ust. 2 ustawy). Odstąpienie od ogłoszonego wezwania jest niedopuszczalne, chyba że po jego ogłoszeniu inny podmiot ogłosił wezwanie dotyczące tych samych akcji, a odstąpienie od wezwania ogłoszonego na wszystkie pozostałe akcje spółki jest dopuszczalne jedynie wtedy, gdy inny podmiot ogłosił wezwanie na wszystkie pozostałe akcje tej spółki po cenie nie niższej niż w tym wezwaniu (art. 77 ust. 3 ustawy). Po ogłoszeniu wezwania, podmiot obowiązany do ogłoszenia wezwania oraz zarząd spółki, której akcji wezwanie dotyczy, przekazuje informację o tym wezwaniu, wraz z jego treścią, przedstawicielom zakładowych organizacji zrzeszających pracowników spółki, a w przypadku ich braku, bezpośrednio pracownikom (art. 77 ust. 5 ustawy). W przypadku gdy akcje będące przedmiotem wezwania są dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz w innym państwie członkowskim, podmiot ogłaszający wezwanie jest obowiązany zapewnić na terytorium tego państwa szybki i łatwy dostęp do wszelkich informacji i dokumentów, które są przekazane do publicznej wiadomości w związku z wezwaniem, w sposób określony przepisami państwa członkowskiego (art. 77 ust. 6 ustawy). Po otrzymaniu zawiadomienia KNF może, najpóźniej na 3 dni robocze przed dniem rozpoczęcia przyjmowania zapisów, zgłosić żądanie wprowadzenia niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania lub przekazania wyjaśnień dotyczących jego treści, w terminie określonym w żądaniu, nie krótszym niż 2 dni (art. 78 ust. 1 ustawy). Żądanie KNF doręczone podmiotowi prowadzącemu działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, za pośrednictwem którego jest ogłoszone i prowadzone wezwanie, uważa się za doręczone podmiotowi obowiązanemu do ogłoszenia wezwania. W okresie pomiędzy zawiadomieniem KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane dane akcje, o zamiarze ogłoszenia wezwania a zakończeniem wezwania, podmiot zobowiązany do ogłoszenia wezwania oraz podmioty zależne od niego lub wobec niego dominujące, a także podmioty będące stronami zawartego z nim porozumienia, dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu, dotyczącego istotnych spraw spółki, mogą nabywać akcje spółki, której dotyczy wezwanie, jedynie w ramach tego wezwania oraz w sposób w nim określony i jednocześnie nie mogą zbywać takich akcji, ani zawierać umów, w których mógłby wynikać obowiązek zbycia przez nie tych akcji, w czasie trwania wezwania oraz nie mogą nabywać pośrednio akcji spółki publicznej, której dotyczy wezwanie (art. 77 ust. 4 ustawy). Po zakończeniu wezwania podmiot, który ogłosił wezwanie jest obowiązany zawiadomić w trybie, o którym mowa w art. 69 Ustawy o ofercie, o liczbie akcji nabytych w wezwaniu oraz procentowym udziale w ogólnej liczbie głosów osiągniętym w wyniku wezwania (art. 77 ust. 7 ustawy).

Cena akcji, proponowana w wezwaniu, o którym mowa w art. 72–74 Ustawy o Ofercie, powinna zostać ustalona na zasadach określonych w art. 79 ustawy.

Wyliczone wyżej obowiązki, zgodnie z brzmieniem art. 87 Ustawy o Ofercie, spoczywają również na:

- podmiocie, który osiągnął lub przekroczył określony w ustawie próg ogólnej liczby głosów w związku z nabywaniem lub zbywaniem kwitów depozytowych wystawionych w związku z akcjami spółki publicznej,
- funduszu inwestycyjnym, także w przypadku, gdy osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji łącznie przez:
  - inne fundusze inwestycyjne zarządzane przez to samo towarzystwo funduszy inwestycyjnych,

- inne fundusze inwestycyjne utworzone poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zarządzane przez ten sam podmiot,
- podmiocie, w przypadku którego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach następuje w związku z posiadaniem akcji:
  - przez osobę trzecią w imieniu własnym, lecz na zlecenie lub na rzecz tego podmiotu, z wyłączeniem akcji nabytych w ramach wykonywania czynności, o których mowa w art. 69 ust. 2 pkt 2 Ustawy o Obrocie,
  - w ramach wykonywania czynności polegających na zarządzaniu portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych, zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie oraz Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych, w zakresie akcji wchodzących w skład zarządzanych portfeli papierów wartościowych, z których podmiot ten, jako zarządzający, może w imieniu zleceńodawców wykonywać prawo głosu na walnym zgromadzeniu,
  - przez osobę trzecią, z którą podmiot ten zawarł umowę, której przedmiotem jest przekazanie uprawnienia do wykonywania prawa głosu,
- pełnomocniku, który w ramach reprezentowania akcjonariusza na walnym zgromadzeniu został upoważniony do wykonywania prawa głosu z akcji spółki publicznej, jeżeli akcjonariusz ten nie wydał wiążących dyspozycji co do głosowania,
- wszystkich podmiotach łącznie, które łączy pisemne lub ustne porozumienie dotyczące nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu lub prowadzenia trwałej polityki wobec spółki, chociażby tylko jeden z tych podmiotów podjął lub zamierzał podjąć czynności powodujące powstanie tych obowiązków,
- podmiotach, które zawierają porozumienie, o którym mowa w punkcie powyższym, posiadając akcje spółki publicznej w liczbie zapewniającej łącznie osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów określonego w tych przepisach.

W przypadkach wskazanych w ostatnim i przedostatnim punkcie, obowiązki mogą być wykonywane przez jedną ze stron porozumienia, wskazaną przez strony porozumienia. Istnienie porozumienia, o którym mowa w punkcie przedostatnim, domniemywa się w przypadku posiadania akcji spółki publicznej przez:

- małżonków, ich wstępnych, zstępnych i rodzeństwo oraz powinowatych w tej samej linii lub stopniu, jak również osoby pozostające w stosunku przysposobienia, opieki i kuratelii,
- osoby pozostające we wspólnym gospodarstwie domowym,
- mocodawcę lub jego pełnomocnika, nie będącego firmą inwestycyjną, upoważnionego do dokonywania na rachunku papierów wartościowych czynności zbycia lub nabycia papierów wartościowych,
- jednostki powiązane w rozumieniu Ustawy o Rachunkowości.

Ponadto, obowiązki wskazane wyżej powstają również w przypadku, gdy prawa głosu są związane z papierami wartościowymi zdeponowanymi lub zarejestrowanymi w podmiocie, którymi może on dysponować według własnego uznania.

Do liczby głosów, która powoduje powstanie wyliczonych wyżej obowiązków, wlicza się:

- po stronie podmiotu dominującego – liczbę głosów posiadanych przez jego podmioty zależne,
- po stronie pełnomocnika, który został upoważniony do wykonywania prawa głosu w przypadku gdy akcjonariusz nie wydał wiążących dyspozycji co do głosowania – liczbę głosów z akcji spółki, objętych tym pełnomocnictwem,
- liczbę głosów z wszystkich akcji, nawet jeżeli wykonywanie z nich prawa głosu jest ograniczone lub wyłączone z mocy statutu, umowy lub przepisów prawa.

Podmiot obowiązany do wykonania obowiązków określonych w art. 73 ust. 2 i 3 lub art. 74 ust. 2 i 5 Ustawy o Ofercie nie może do dnia ich wykonania bezpośrednio lub pośrednio nabywać lub obejmować akcji spółki publicznej, w której przekroczył określony w tych przepisach próg ogólnej liczby głosów.

Stosownie do art. 90 Ustawy o Ofercie, przepisów rozdziału 4 ustawy, dotyczącego znacznych pakietów akcji spółek publicznych, nie stosuje się w przypadku nabywania akcji przez firmę inwestycyjną, w celu realizacji określonych regulaminami, o których mowa odpowiednio w art. 28 ust. 1 i art. 37 ust. 1 Ustawy o Obrocie, zadań związanych z organizacją rynku regulowanego.

Ponadto, przepisów rozdziału 4 ustawy nie stosuje się w przypadku nabywania lub zbywania akcji przez firmę inwestycyjną w celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1 art. 90 ustawy, które łącznie z akcjami już posiadanymi w tym celu uprawniają do wykonywania mniej niż 10 % ogólnej liczby głosów w spółce publicznej, o ile:

- prawa głosu przysługujące z tych akcji nie są wykonywane oraz
- firma inwestycyjna, w terminie 4 dni roboczych od dnia zawarcia umowy z emitentem o realizację zadań, o których mowa w ust. 1, zawiadomi organ państwa macierzystego, o którym mowa w art. 55a ustawy, właściwy dla emitenta, o zamiarze wykonywania zadań związanych z organizacją rynku regulowanego oraz
- firma inwestycyjna zapewni identyfikację akcji posiadanych w celu realizacji zadań, o których mowa w ust. 1 ustawy.

Przepisów niniejszego rozdziału, z wyjątkiem art. 69 i art. 70, oraz art. 89 w zakresie dotyczącym art. 69 ustawy, nie stosuje się w przypadku nabywania akcji w drodze krótkiej sprzedaży, o której mowa w art. 3 pkt 47 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi.

Przepisów rozdziału 4 ustawy nie stosuje się w przypadku nabywania akcji w ramach systemu zabezpieczania płynności rozliczania transakcji, na zasadach określonych przez:

- Krajowy Depozyt w regulaminie, o którym mowa w art. 50 Ustawy o Obrocie,
- spółkę, której Krajowy Depozyt przekazał wykonywanie czynności z zakresu zadań, o których mowa w art. 48 ust. 2 Ustawy o Obrocie, w regulaminie, o którym mowa w art. 48 ust. 15 tej ustawy,
- spółkę prowadzącą izbę rozliczeniową w regulaminie, o którym mowa w art. 68b ust. 2 Ustawy o Obrocie.

Przepisów rozdziału 4 ustawy nie stosuje się do podmiotu dominującego towarzystwa funduszy inwestycyjnych oraz podmiotu dominującego firmy inwestycyjnej, wykonujących czynności, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. b, ustawy pod warunkiem, że:

- spółka zarządzająca lub firma inwestycyjna wykonują przysługujące im w związku z zarządzanymi portfelami prawa głosu niezależnie od podmiotu dominującego,
- podmiot dominujący nie udziela bezpośrednio lub pośrednio żadnych instrukcji co do sposobu głosowania na walnym zgromadzeniu spółki publicznej,
- podmiot dominujący przekaże do Komisji oświadczenie o spełnianiu warunków, o których mowa w pkt powyżej, wraz z listą zależnych towarzystw funduszy inwestycyjnych, spółek zarządzających oraz firm inwestycyjnych zarządzających portfelami ze wskazaniem właściwych organów nadzoru tych podmiotów.

Warunki, o których mowa w ust. 1d pkt 1 i 2 art. 90 Ustawy o Ofercie, uważa się za spełnione, jeżeli:

- struktura organizacyjna podmiotu dominującego oraz towarzystwa funduszy inwestycyjnych lub firmy inwestycyjnej zapewnia niezależność wykonywania prawa głosu z akcji spółki publicznej,
- osoby decydujące o sposobie wykonywania prawa głosu przez towarzystwo funduszy inwestycyjnych lub firmę inwestycyjną, działają niezależnie,

w przypadku, gdy podmiot dominujący zawarł z towarzystwem funduszy inwestycyjnych lub firmą inwestycyjną umowę o zarządzanie portfelem instrumentów finansowych - w relacjach pomiędzy tym podmiotem a towarzystwem funduszy inwestycyjnych lub firmą inwestycyjną zachowana zostaje niezależność.

Przepisów rozdziału 4 ustawy, z wyjątkiem art. 69 i art. 70 oraz art. 89 w zakresie dotyczącym art. 69 ustawy, nie stosuje się w przypadku udzielenia pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 4 ustawy, dotyczącego wyłącznie jednego walnego zgromadzenia. Zawiadomienie składane w związku z udzieleniem lub otrzymaniem takiego pełnomocnictwa powinno zawierać informację dotyczącą zmian w zakresie praw głosu po utracie przez pełnomocnika możliwości wykonywania prawa głosu.

Ponadto, przepisów rozdziału 4 ustawy, za wyjątkiem art. 69 i art. 70 ustawy oraz art. 87 ust. 1 pkt 6 i art. 89 ust. 1 pkt 1 ustawy, w zakresie dotyczącym art. 69 ustawy, nie stosuje się w przypadku porozumień dotyczących nabywania akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu, dotyczącego istotnych spraw spółki, zawieranych dla ochrony praw akcjonariuszy mniejszościowych, w celu wspólnego wykonania przez nich uprawnień określonych w art. 84 i 85 ustawy oraz w art. 385 § 3, art. 400 § 1, art. 422, art. 425 i art. 429 § 1 KSH.

#### **4.8.3 Odpowiedzialność z tytułu niedochowania obowiązków wynikających z Ustawy o obrocie instrumentami finansowymi oraz Ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych**

Ustawa o Obrocie reguluje odpowiedzialność z tytułu niedochowania obowiązków, wynikających z ustawy o obrocie instrumentami finansowymi oraz ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych w sposób następujący:

- na osobę wymienioną w art. 156 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy, która w czasie trwania okresu zamkniętego dokonuje czynności, o których mowa w art. 159 ust. 1 ustawy, KNF może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 200.000 złotych chyba, że zaistnieją warunki określone w art. 159 ust. 1b Ustawy o Obrocie (art. 174 ust. 1 ustawy),
- na osobę, która nie wykonała lub nienależycie wykonała obowiązek, o którym mowa w art. 160 ust. 1 ustawy, KNF może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 100.000 zł chyba, że osoba ta zleciła uprawnionemu podmiotowi, prowadzącemu działalność maklerską, zarządzanie portfelem jej papierów wartościowych w sposób, który wyłącza wiedzę tej osoby w podejmowane na jej rachunek decyzje albo przy zachowaniu należytej staranności nie wiedziała lub nie mogła się dowiedzieć o dokonaniu transakcji (art. 175 ust. 1 ustawy).

Ustawa o Ofercie reguluje odpowiedzialność z tytułu niedochowania obowiązków, o których mowa wyżej, w sposób następujący:  
zgodnie z art. 89 ustawy, prawo głosu z:

#### IV. Dokument ofertowy

- akcji spółki publicznej, będących przedmiotem czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego, powodującego osiągnięcie lub przekroczenie danego progu ogólnej liczby głosów, jeżeli osiągnięcie lub przekroczenie tego progu nastąpiło z naruszeniem obowiązków określonych odpowiednio w art. 69 lub art. 72 ustawy (art. 89 ust. 1 pkt 1 ustawy),
- wszystkich akcji spółki publicznej, jeżeli przekroczenie progu ogólnej liczby głosów nastąpiło z naruszeniem obowiązków określonych odpowiednio w art. 73 ust. 1 lub art. 74 ust. 1 ustawy (art. 89 ust. 1 pkt 2 ustawy),
- akcji spółki publicznej nabytych w wezwaniu po cenie ustalonej z naruszeniem art. 79 ustawy (art. 89 ust. 1 pkt 3 ustawy),
- wszystkich akcji spółki publicznej podmiotu, którego udział w ogólnej liczbie głosów, powodujący powstanie obowiązków, o których mowa odpowiednio w art. 72 ust. 1 lub art. 73 ust. 1 lub art. 74 ust. 1 ustawy, uległ zmianie w wyniku zdarzeń, o których mowa odpowiednio w art. 72 ust. 2 lub art. 73 ust. 2 i 3 lub art. 74 ust. 2 i 3 ustawy, do dnia wykonania obowiązków określonych w tych przepisach (art. 89 ust. 2 ustawy),

nie może być wykonywane, a jeśli zostało wykonane wbrew zakazowi, nie jest uwzględniane przy obliczaniu wyniku głosowania nad uchwałą walnego zgromadzenia, z zastrzeżeniem przepisów innych ustaw.

Zakaz wykonywania prawa głosu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 2 art. 89 Ustawy o Ofercie, dotyczy także wszystkich akcji spółki publicznej posiadanych przez podmioty zależne od akcjonariusza lub podmiotu, który nabył akcje z naruszeniem obowiązków określonych w art. 73 ust. 1 lub art. 74 ust. 1 ustawy albo nie wykonał obowiązków określonych w art. 73 ust. 2 lub 3 albo art. 74 ust. 2 lub 5 ustawy. W przypadku nabycia lub objęcia akcji spółki publicznej z naruszeniem zakazu, o którym mowa w art. 77 ust. 4 pkt 3 albo art. 88a, albo niezgodnie z art. 77 ust. 4 pkt 1 Ustawy o Ofercie, podmiot, który nabył lub objął akcje, oraz podmioty od niego zależne nie mogą wykonywać prawa głosu z tych akcji.

Prawo głosu z akcji spółki publicznej wykonane wbrew zakazowi, o którym mowa w ust. 1-2b art. 89 Ustawy o Ofercie, nie jest uwzględniane przy obliczaniu wyniku głosowania nad uchwałą walnego zgromadzenia, z zastrzeżeniem przepisów innych ustawy.

Zgodnie z art. 97 ustawy, na każdego, kto:

- nie dokonuje w terminie zawiadomienia, o którym mowa w art. 69 ustawy, lub dokonuje takiego zawiadomienia z naruszeniem warunków określonych w tych przepisach,
- przekracza określony próg ogólnej liczby głosów bez zachowania warunków, o których mowa w art. 72–74 ustawy,
- nie zachowuje warunków, o których mowa w art. 76 lub 77 ustawy,
- nie ogłasza wezwania lub nie przeprowadza w terminie wezwania albo nie wykonuje w terminie obowiązku zbycia akcji w przypadkach, o których mowa w art. 73 ust. 2 lub 3 ustawy,
- nie ogłasza wezwania lub nie przeprowadza w terminie wezwania w przypadkach, o których mowa w art. 74 ust. 2 lub 4 ustawy,
- nie ogłasza wezwania lub nie przeprowadza w terminie wezwania w przypadkach, o których mowa w art. 90a ust. 1 ustawy
- wbrew żądaniu, o którym mowa w art. 78 ustawy, w określonym w nim terminie, nie wprowadza niezbędnych zmian lub uzupełnień w treści wezwania, albo nie przekazuje wyjaśnień dotyczących jego treści,
- nie dokonuje w terminie zapłaty różnicy w cenie akcji, w przypadkach określonych w art. 74 ust. 3 ustawy,
- w wezwaniu, o którym mowa w art. 72-74, proponuje cenę niższą, niż określona na podstawie art. 79 ustawy,
- bezpośrednio lub pośrednio nabywa lub obejmuje akcje z naruszeniem art. 77 ust. 4 pkt.1 lub 3 albo art. 88a ustawy,
- nabywa akcje własne z naruszeniem trybu, terminów i warunków określonych w art. 72-74 oraz 79 ustawy,
- dokonuje przymusowego wykupu niezgodnego z zasadami, o których mowa w art. 82 ustawy,
- nie czyni zadość żądaniu, o którym mowa w art. 83 ustawy,
- wbrew obowiązkowi określonymu w art. 86. ust. 1 ustawy nie udostępnia dokumentów rewidentowi do spraw szczególnych lub nie udziela mu wyjaśnień,
- nie wykonuje obowiązku, o którym mowa w art. 90a ust. 3 ustawy
- dopuszcza się czynów, o których mowa wyżej, działając w imieniu lub w interesie osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej,

KNF może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 1.000.000 złotych, przy czym może być ona nałożona odrębnie za każdy z czynów określonych powyżej oraz odrębnie na każdy z podmiotów wchodzących w skład porozumienia dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu, dotyczącego istotnych spraw spółki.

W decyzji, o której mowa, KNF może wyznaczyć termin ponownego wykonania obowiązku lub dokonania czynności wymaganej przepisami, których naruszenie było podstawą nałożenia kary pieniężnej i w razie bezskutecznego upływu tego terminu powtórnie wydać decyzję o nałożeniu kary pieniężnej.

#### **4.8.4 Obowiązki związane z nabywaniem akcji wynikających z Ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów**

Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów nakłada na przedsiębiorcę obowiązek zgłoszenia zamiaru koncentracji Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, jeżeli łączny światowy obrót przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 1.000.000.000 euro lub łączny obrót na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przedsiębiorców uczestniczących w koncentracji w roku obrotowym



poprzedzającym rok zgłoszenia przekracza równowartość 50.000.000 euro. Przy badaniu wysokości obrotu bierze się pod uwagę obrót zarówno przedsiębiorców bezpośrednio uczestniczących w koncentracji, jak i pozostałych przedsiębiorców należących do grup kapitałowych, do których należą przedsiębiorcy bezpośrednio uczestniczący w koncentracji (art. 16 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów). Wartość denominowana w euro podlega przeliczeniu na złote według kursu średniego walut obcych ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski w ostatnim dniu roku kalendarzowego poprzedzającego rok zgłoszenia zamiaru koncentracji (art. 5 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów).

Obowiązek zgłoszenia dotyczy m.in. zamiaru: przejęcia – m.in. poprzez nabycie lub objęcie akcji - bezpośredniej lub pośredniej kontroli nad całym albo częścią jednego lub więcej przedsiębiorców przez jednego lub więcej przedsiębiorców,

Zgodnie z treścią art. 15 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, dokonanie koncentracji przez przedsiębiorcę zależnego uważa się za dokonanie jej przez przedsiębiorcę dominującego.

Nie podlega zgłoszeniu zamiar koncentracji:

- 1) jeżeli obrót przedsiębiorcy, nad którym ma nastąpić przejęcie kontroli, nie przekroczył na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w żadnym z dwóch lat obrotowych poprzedzających zgłoszenie równowartości 10.000.000 euro.
- 2) polegającej na czasowym nabyciu lub objęciu przez instytucję finansową akcji w celu ich odsprzedaży, jeżeli przedmiotem działalności gospodarczej tej instytucji jest prowadzone na własny lub cudzy rachunek inwestowanie w akcje innych przedsiębiorców, pod warunkiem że odsprzedaż ta nastąpi przed upływem roku od dnia nabycia oraz że:
  - a. instytucja ta nie wykonuje praw z tych akcji, z wyjątkiem prawa do dywidendy, lub
  - b. wykonuje te prawa wyłącznie w celu przygotowania odsprzedaży całości lub części przedsiębiorstwa, jego majątku lub tych akcji.Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na wniosek instytucji finansowej może przedłużyć w drodze decyzji termin, jeżeli udowodni ona, że odsprzedaż akcji nie była w praktyce możliwa lub uzasadniona ekonomicznie przed upływem roku od dnia ich nabycia.
- 3) polegającej na czasowym nabyciu przez przedsiębiorcę akcji w celu zabezpieczenia wierzytelności, pod warunkiem że nie będzie on wykonywał praw z tych akcji, z wyłączeniem prawa do ich sprzedaży,
- 4) następującej w toku postępowania upadłościowego, z wyłączeniem przypadków, gdy zamierzający przejąć kontrolę jest konkurentem albo należy do grupy kapitałowej, do której należą konkurenci przedsiębiorcy przejmowanego,
- 5) przedsiębiorców należących do tej samej grupy kapitałowej.

Zgłoszenia zamiaru koncentracji dokonuje przedsiębiorca przejmujący kontrolę. Postępowanie antymonopolowe w sprawach koncentracji powinno być zakończone nie później niż w terminie 2 miesięcy od dnia jego wszczęcia.

Do czasu wydania decyzji przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów lub upływu terminu, w jakim decyzja powinna zostać wydana, przedsiębiorcy, których zamiar koncentracji podlega zgłoszeniu, są obowiązani do wstrzymania się od dokonania koncentracji.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wydaje w drodze decyzji zgodę na dokonanie koncentracji lub zakazuje dokonania koncentracji. Wydając zgodę Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może w decyzji zobowiązać przedsiębiorcę lub przedsiębiorców zamierzających dokonać koncentracji do spełnienia określonych warunków. Decyzje Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wygasają, jeżeli w terminie 2 lat od dnia wydania zgody na dokonanie koncentracji - koncentracja nie została dokonana.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może nałożyć na przedsiębiorcę w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym, poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, choćby nieumyślnie dokonał koncentracji bez uzyskania jego zgody.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może również nałożyć na przedsiębiorcę w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości stanowiącej równowartość do 50.000.000 euro, jeżeli, choćby nieumyślnie, we wniosku, o którym mowa w art. 23 Ustawy o Ochronie Konkurencji i Konsumentów, lub w zgłoszeniu zamiaru koncentracji, podał nieprawdziwe dane.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może również nałożyć na przedsiębiorcę w drodze decyzji karę pieniężną w wysokości stanowiącej równowartość do 10.000 euro za każdy dzień zwłoki w wykonaniu m.in. wyroków sądowych w sprawach z zakresu koncentracji.

Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może, w drodze decyzji, nałożyć na osobę pełniącą funkcję kierowniczą lub wchodzącą w skład organu zarządzającego przedsiębiorcy lub związku przedsiębiorców karę pieniężną w wysokości do pięćdziesięciokrotności przeciętnego wynagrodzenia, w szczególności w przypadku, jeżeli osoba ta umyślnie albo nieumyślnie nie zgłosiła zamiaru koncentracji.

W przypadku nie zgłoszenia zamiaru koncentracji lub w przypadku niewykonania decyzji o zakazie koncentracji, Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może, w drodze decyzji, określając termin jej wykonania na warunkach określonych w decyzji, nakazać w szczególności zbycie akcji zapewniających kontrolę nad przedsiębiorcą lub

przedsiębiorcami, lub rozwiązanie spółki, nad którą przedsiębiorcy sprawują wspólną kontrolę. Decyzja taka nie może zostać wydana po upływie 5 lat od dnia dokonania koncentracji. W przypadku niewykonania decyzji Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może, w drodze decyzji, dokonać podziału przedsiębiorcy. Do podziału spółki stosuje się odpowiednio przepisy art. 528-550 KSH. Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów przysługują kompetencje organów spółek uczestniczących w podziale. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może ponadto wystąpić do sądu o stwierdzenie nieważności umowy lub podjęcie innych środków prawnych zmierzających do przywrócenia stanu poprzedniego.

Przy ustalaniu wysokości kar pieniężnych Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów uwzględni w szczególności okres, stopień oraz okoliczności naruszenia przepisów ustawy, a także uprzednie naruszenie przepisów ustawy.

#### **4.8.5 Rozporządzenie Rady (WE) nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 roku w sprawie kontroli koncentracji przedsiębiorstw**

Wymogi w zakresie kontroli koncentracji wynikają także z przepisów Rozporządzenia Rady (WE) Nr 139/2004 z dnia 20 stycznia 2004 r. w Sprawie Koncentracji. Rozporządzenie powyższe reguluje tzw. koncentracje o wymiarze wspólnotowym, a więc dotyczące przedsiębiorstw i powiązanych z nimi podmiotów, które przekraczają określone progi obrotu towarami i usługami. Rozporządzenie Rady w Sprawie Koncentracji obejmuje jedynie takie koncentracje, w wyniku których dochodzi do trwałej zmiany struktury własności w przedsiębiorstwie. Koncentracje wspólnotowe podlegają zgłoszeniu do Komisji Europejskiej przed ich ostatecznym dokonaniem, a po:

- zawarciu odpowiedniej umowy,
- ogłoszeniu publicznej oferty, lub
- przejęciu większościowego udziału.

Zawiadomienie Komisji Europejskiej może mieć również miejsce w przypadku, gdy przedsiębiorstwa posiadają wstępny zamiar w zakresie dokonania koncentracji o wymiarze wspólnotowym. Zawiadomienie Komisji niezbędne jest do uzyskania zgody na dokonanie takiej koncentracji.

Koncentracja przedsiębiorstw posiada wymiar wspólnotowy w przypadku gdy:

- łączny światowy obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 5.000.000.000 euro, oraz
- łączny obrót przypadający na Wspólnotę Europejską każdego z co najmniej dwóch przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 250.000.000 euro, chyba że każde z przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę w jednym i tym samym państwie członkowskim.

Koncentracja przedsiębiorstw posiada również wymiar wspólnotowy w przypadku, gdy:

- łączny światowy obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 2.500.000.000 euro,
- w każdym z co najmniej trzech państw członkowskich łączny obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100.000.000 euro,
- w każdym z co najmniej trzech państw członkowskich łączny obrót wszystkich przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100.000.000 euro, z czego łączny obrót co najmniej dwóch przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi co najmniej 25.000.000 euro, oraz
- łączny obrót przypadający na Wspólnotę Europejską każdego z co najmniej dwóch przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji wynosi więcej niż 100.000.000 euro, chyba że każde z przedsiębiorstw uczestniczących w koncentracji uzyskuje więcej niż dwie trzecie swoich łącznych obrotów przypadających na Wspólnotę w jednym i tym samym państwie członkowskim.

Uznaje się, że koncentracja nie występuje w przypadku, gdy:

- instytucje kredytowe lub inne instytucje finansowe, bądź też firmy ubezpieczeniowe, których normalna działalność obejmuje transakcje dotyczące obrotu papierami wartościowymi, prowadzone na własny rachunek lub na rachunek innych, czasowo posiadają papiery wartościowe nabyte w przedsiębiorstwie w celu ich odsprzedaży, pod warunkiem że nie wykonują one praw głosu w stosunku do tych papierów wartościowych w celu określenia zachowań konkurencyjnych przedsiębiorstwa lub pod warunkiem że wykonują te prawa wyłącznie w celu przygotowania sprzedaży całości lub części przedsiębiorstwa lub jego aktywów, bądź tych papierów wartościowych oraz pod warunkiem, że taka sprzedaż następuje w ciągu jednego roku od daty nabycia.

#### **4.9. Obowiązujące regulacje dotyczące obowiązkowych ofert przejęcia lub przymusowego wykupu i odkupu w odniesieniu do akcji**

Ustawa o Ofercie wprowadza instytucje przymusowego wykupu oraz przymusowego odkupu.

Zgodnie z art. 82 ustawy, akcjonariuszowi spółki publicznej, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami zależnymi od niego lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami zawartego z nim porozumienia, dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu, dotyczącego istotnych spraw spółki, osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce, przysługuje prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji. Nabycie akcji w wyniku przymusowego wykupu następuje bez zgody akcjonariusza, do którego skierowane jest żądanie wykupu. Ogłoszenie żądania sprzedaży akcji w ramach przymusowego wykupu następuje po ustanowieniu zabezpieczenia w wysokości nie mniejszej niż 100% wartości akcji, które mają być przedmiotem przymusowego wykupu, a ustanowienie zabezpieczenia powinno być udokumentowane zaświadczeniem banku lub innej instytucji finansowej udzielającej zabezpieczenia lub pośredniczącej w jego udzieleniu. Przymusowy wykup jest ogłaszany i przeprowadzany za pośrednictwem podmiotu prowadzącego działalność maklerską na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, który jest zobowiązany, nie później niż na 14 dni roboczych przed dniem rozpoczęcia przymusowego wykupu, do równoczesnego zawiadomienia o zamiarze jego ogłoszenia KNF oraz spółki prowadzącej rynek regulowany, na którym są notowane dane akcje, a jeżeli akcje spółki są notowane na kilku rynkach regulowanych – wszystkich tych spółek. Do zawiadomienia dołącza się informacje na temat przymusowego wykupu. Odstąpienie od przymusowego wykupu jest niedopuszczalne.

Na podstawie art. 83 ustawy, akcjonariusz spółki publicznej może żądać wykupienia posiadanych przez siebie akcji przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce. Żądanie to składa się na piśmie i są mu zobowiązani, w terminie 30 dni od dnia jego zgłoszenia, zadośćuczynić solidarnie akcjonariusz, który osiągnął lub przekroczył 90% ogólnej liczby głosów w tej spółce oraz podmioty od niego zależne lub wobec niego dominujące, a także solidarnie każda ze stron porozumienia, dotyczącego nabywania przez te podmioty akcji spółki publicznej lub zgodnego głosowania na walnym zgromadzeniu, dotyczącego istotnych spraw spółki, o ile członkowie tego porozumienia posiadają wspólnie, wraz z podmiotami dominującymi i zależnymi, co najmniej 90% ogólnej liczby głosów.

#### **4.10. Wskazanie publicznych ofert przejęcia w stosunku do kapitału emitenta dokonanych przez osoby trzecie w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz bieżącego roku obrotowego**

W ciągu ostatniego oraz obecnego roku obrotowego nie były przeprowadzane publiczne oferty przejęcia w stosunku do kapitału Spółki.

#### **4.11. Informacje na temat potrącanych u źródła podatków od dochodu**

Zgodnie z art. 3 pkt 1 Ustawy o obrocie przez papiery wartościowe rozumie się akcje oraz prawa do akcji. Celem uzyskania bardziej szczegółowych informacji na temat podatków od dochodu uzyskiwanego z papierów wartościowych należy skorzystać z porad osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usług doradztwa podatkowego.

Zgodnie z art. 3 pkt 1 Ustawy o obrocie przez papiery wartościowe rozumie się akcje oraz prawa do akcji. Celem uzyskania bardziej szczegółowych informacji na temat podatków od dochodu uzyskiwanego z papierów wartościowych należy skorzystać z porad osób i podmiotów uprawnionych do świadczenia usług doradztwa podatkowego.

##### **4.11.1. Podatek dochodowy od dochodu uzyskanego z dywidendy**

Opodatkowanie podatkiem dochodowym od osób fizycznych przychodów z tytułu dywidendy odbywa się według następujących zasad, określonych przez przepisy Ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych:

- podstawę opodatkowania stanowi cały przychód uzyskany z tytułu dywidendy,
- przychodu z tytułu dywidendy nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach określonych w art. 27 Ustawy o PODOF (art. 30a ust. 7 Ustawy o PODOF),
- podatek wynosi 19% uzyskanego przychodu (art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o PODOF), o ile odpowiednia umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania nie stanowi inaczej. Warunkiem zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania jest przedstawienie przez akcjonariusza certyfikatu rezydencji podatkowej wydanego przez organy podatkowe właściwe według siedziby akcjonariusza,
- płatnikiem podatku jest podmiot wypłacający dywidendę, który potrąca kwotę podatku z przypadającej do wypłaty sumy oraz wpłaca ją na rachunek właściwego dla płatnika urzędu skarbowego.

##### **Opodatkowanie dochodów uzyskiwanych z dywidendy przez osoby prawne**

Opodatkowanie podatkiem dochodowym osób prawnych odbywa się według następujących zasad, określonych w Ustawie o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych:

- 1) podstawę opodatkowania stanowi cały przychód z tytułu dywidendy,
- 2) podatek wynosi 19 % otrzymanego przychodu (art. 22 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych), o ile odpowiednia umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania nie stanowi inaczej. Warunkiem zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania jest przedstawienie przez akcjonariusza certyfikatu rezydencji podatkowej wydanego przez organy podatkowe właściwe według siedziby akcjonariusza.

- 3) Zwalnia się od podatku dochodowego dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych z wyjątkiem przychodów uzyskiwanych przez komplementariusza z tytułu udziału w zyskach spółki, o której mowa w art. 1 ust. 3 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki (art. 22 ust. 4 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych):
- wypłacającym dywidendę oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych jest spółka, mająca siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,
  - uzyskującym dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, o których mowa w pkt a, jest spółka podlegająca w Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego, opodatkowaniu podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia,
  - spółka, o której mowa w pkt b, posiada bezpośrednio nie mniej niż 10% udziałów (akcji) w kapitale spółki, o której mowa w pkt a,
  - spółka, o której mowa w pkt b, nie korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od całości swoich dochodów, bez względu na źródło ich osiągnięcia.

Zwolnienie ma zastosowanie w przypadku, kiedy spółka uzyskująca dochody (przychody) z dywidend oraz inne przychody z tytułu udziału w zyskach osób prawnych, mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, posiada udziały (akcje) w spółce wypłacającej te należności w wysokości, o której mowa w art. 22 ust. 4 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, nieprzerwanie przez okres dwóch lat.

Zwolnienie to ma również zastosowanie w przypadku, gdy okres dwóch lat nieprzerwanego posiadania udziałów (akcji), przez spółkę uzyskującą dochody z tytułu udziału w zysku osoby prawnej mającej siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, upływa po dniu uzyskania tych dochodów. W przypadku niedotrzymania warunku posiadania udziałów (akcji), w ustalonej wysokości, nieprzerwanie przez okres dwóch lat, spółka jest obowiązana do zapłaty podatku, wraz z odsetkami za zwłokę, w wysokości 19% dochodów (przychodów) do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym utraciła prawo do zwolnienia. Odsetki nalicza się od następnego dnia po dniu, w którym po raz pierwszy skorzystała ze zwolnienia. Warunkiem zwolnienia dywidend z podatku jest przedstawienie przez akcjonariusza certyfikatu rezydencji podatkowej wydanego przez organy podatkowe właściwe według siedziby akcjonariusza oraz złożenie oświadczenia dotyczącego opodatkowania dochodów akcjonariusza w państwie jego siedziby. Zwolnienie o którym mowa powyżej, stosuje się pod warunkiem istnienia podstawy prawnej wynikającej z umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania lub innej ratyfikowanej umowy międzynarodowej, której stroną jest Rzeczpospolita Polska, do uzyskania przez organ podatkowy informacji podatkowych od organu podatkowego innego niż Rzeczpospolita Polska państwa, w którym podatnik ma swoją siedzibę lub w którym dochód został uzyskany.

Zwolnienie stosuje się odpowiednio do podmiotów wymienionych w załączniku nr 4 do Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych.

Płatnikiem podatku jest spółka wypłacająca dywidendę, która potrąca kwotę zryczałtowanego podatku dochodowego z przypadającej do wypłaty sumy oraz wpłaca ją na rachunek właściwego dla podatnika urzędu skarbowego (art. 26 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych).

#### **4.11.2. Podatek dochodowy od dochodu uzyskanego ze sprzedaży papierów wartościowych**

##### **Opodatkowanie dochodów osób fizycznych ze sprzedaży papierów wartościowych**

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) w spółkach mających osobowość prawną oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) za wkład niepieniężny w postaci innej niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PDOF). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (art. 30b ust. 4 Ustawy o PDOF). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 Ustawy o PDOF, jest:

- różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14,
- różnica między sumą przychodów uzyskanych z realizacji praw wynikających z papierów wartościowych, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o obrocie, a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,
- różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych oraz z realizacji praw z nich wynikających a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 38a,

- różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia udziałów (akcji) a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f oraz art. 23 ust. 1 pkt 38,
- różnica pomiędzy przychodem określonym zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 9 albo 9a a kosztami uzyskania przychodów określonymi na podstawie art. 22 ust. 1e,
- różnica między przychodem uzyskanym z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) spółki kapitałowej powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorcy będącego osobą fizyczną w jednoosobową spółkę kapitałową a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f

osiągnięta w roku podatkowym.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PODOF, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i dochody z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, w tym również dochody, o których mowa w art. 24 ust. 14, dochody z odpłatnego zbycia pochodnych instrumentów finansowych, a także dochody z realizacji praw z nich wynikających, z odpłatnego zbycia udziałów (akcji) oraz z tytułu objęcia udziałów (akcji) w spółce albo wkładów w spółdzielniach, w zamian za wkład niepieniężny w postaci innej niż przedsiębiorstwo lub jego zorganizowana część, i obliczyć należny podatek dochodowy (art. 30b ust. 6 Ustawy o PODOF).

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PODOF, zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu, lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem dywidendy, wydane przez właściwy organ administracji podatkowej.

#### **Opodatkowanie dochodów osób prawnych ze sprzedaży papierów wartościowych**

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o PDOP, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku.

Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o PDOP.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o PDOP zastosowanie stawki podatkowej, wynikającej z umów zapobiegających podwójnemu opodatkowaniu lub niepobranie podatku ma zastosowanie, pod warunkiem przedstawienia płatnikowi przez podatnika zaświadczenia o siedzibie za granicą dla celów podatkowych (tzw. certyfikat rezydencji), wydane przez właściwy organ administracji podatkowej.

#### **4.11.3 Podatek od czynności cywilnoprawnych**

Co do zasady sprzedaż akcji dopuszczonych do publicznego obrotu będzie podlegała opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych, którego stawka, w świetle art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b, wynosi 1%.

W myśl przepisu art. 9 pkt. 9 Ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym albo dokonywana za pośrednictwem takich firm lub zagranicznych firm inwestycyjnych albo dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego albo dokonywana poza takim obrotem przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie stanowi czynność cywilnoprawną zwolnioną z podatku od czynności cywilnoprawnych.

#### **4.11.4 Podatek od spadków i darowizn**

Zgodnie z ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym.

#### **4.11.5 Odpowiedzialność płatnika**

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa płatnik, który nie wykonał ciężącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu, odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony.

Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłączenie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

## **5. Informacje o warunkach oferty**

### **5.1. Warunki, parametry i przewidywany harmonogram oferty oraz działania wymagane przy składaniu zapisów**

Niniejszy Prospekt został sporządzony w związku z Ofertą Publiczną 40.554.960 Akcji Serii C Spółki o wartości nominalnej 0,20 PLN każda, z zachowaniem prawa poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy oraz w celu ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie 54.073.280 Jednostkowych Praw Poboru, oraz od 3 do 40.554.960 Praw do Akcji, oraz od 3 do 40.554.960 Akcji Oferowanych do obrotu na rynku podstawowym GPW.

Zgodnie z Uchwałą Emisyjną, Rada Nadzorcza jest upoważniona do określenia ostatecznej liczby Akcji Serii C, które zostaną zaoferowane do objęcia oraz określenia ostatecznej sumy, o jaką ma być kapitał zakładowy Spółki podwyższony. W dniu 30 maja 2014 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o rezygnacji z nadanego jej upoważnienia do określenia ostatecznej sumy, o jaką kapitał zakładowy ma być podwyższony, zgodnie z art. 432 §4 k.s.h., wynikającego z uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 9 kwietnia 2014 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze oferty publicznej nowej emisji akcji serii C z prawem poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy i zmiany statutu Spółki, i w związku z tym, liczba akcji zaoferowanych do objęcia w drodze oferty publicznej mieścić się będzie w widełkach określonych w ww. uchwale Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 9 kwietnia 2014 r. Tym samym nie istnieje ryzyko związane subskrybowaniem mniejszej liczby akcji niż ostateczna suma podwyższenia kapitału zakładowego określona przez Radę Nadzorczą Spółki.

Dotychczasowym akcjonariuszom przysługuje prawo pierwszeństwa do objęcia nowych Akcji Oferowanych w stosunku do liczby posiadanych akcji (Prawo Poboru). Prawo to nie zostało ograniczone lub wyłączone. Dniem Prawa Poboru był 4 czerwca 2014 r. Realizacja prawa poboru nastąpi w jednym terminie według następujących zasad:

Zapisy podstawowe:

- dotychczasowym akcjonariuszom Spółki, posiadającym Akcje Spółki na koniec Dnia Prawa Poboru przysługuje Prawo Poboru, przy czym za każdą jedną Akcją Spółki posiadaną na koniec Dnia Prawa Poboru akcjonariuszowi przysługuje 1 (jedno) Jednostkowe Prawo Poboru Akcji Serii C,
- każde 4 (cztery) Jednostkowe Prawa Poboru uprawniać będą do objęcia 3 (trzech) Akcji Oferowanych. Każde Jednostkowe Prawo Poboru uprawniać będzie do objęcia z pierwszeństwem 0,75 Akcji Oferowanej,
- ułamkowe części akcji nie będą przydzielane. W przypadku, gdy liczba Akcji Serii C, przypadająca każdemu akcjonariuszowi z tytułu Prawa Poboru, nie będzie liczbą całkowitą, ulegnie ona zaokrągleniu w dół do najbliższej liczby całkowitej
- niezrealizowanie Jednostkowych Praw Poboru w terminie jego wykonania, tj. niesubskrybowanie Akcji Serii C w wykonaniu Prawa Poboru, wiąże się z ich wygaśnięciem.

Zapisy dodatkowe:

- Akcjonariusze, którym służy Prawo Poboru, mogą w terminie jego wykonania dokonać jednocześnie dodatkowego zapisu na Akcje Serii C, w liczbie nie większej niż wielkość emisji, w razie niewykonania prawa poboru przez pozostałych akcjonariuszy;
- Nie mogą natomiast złożyć zapisu dodatkowego osoby, które nie były akcjonariuszami Emitenta na koniec Dnia Prawa Poboru, a które nabyły Jednostkowe Prawa Poboru. Osoby te mogą jedynie złożyć zapis w ramach wykonania Prawa Poboru.

Zgodnie z art. 436 §4 Kodeksu Spółek Handlowych, w przypadku, gdy Akcje Serii C nie zostaną objęte w ramach wykonania Prawa Poboru, w tym w wyniku złożenia zapisów podstawowych oraz zapisów dodatkowych, Zarząd Emitenta zaoferuje je wskazanym przez siebie inwestorom. W takim przypadku zapis na Akcje Serii C będzie mógł być złożony od momentu otrzymania od Zarządu Emitenta oferty objęcia Akcji Serii C do dnia 14 sierpnia 2014 r., w którym nastąpi przydział Akcji Serii C, na które nie złożono zapisów w wykonaniu Prawa Poboru i zamknięcie subskrypcji Akcji Serii C.

Cena Emisyjna Akcji Serii C wynosi 3,15 zł za jedną Akcję Serii C.

Oferta nie jest dzielona na transze.

Osobami uprawnionymi do objęcia Akcji Serii C są:

- Akcjonariusze Emitenta w Dniu Prawa Poboru, którzy nie dokonali zbycia tego Prawa Poboru do momentu złożenia zapisu na Akcje Serii C w Ofercie;
- osoby, które nabyły Jednostkowe Prawo Poboru i nie dokonały jego zbycia do momentu złożenia zapisu (zapisów) na Akcje Serii C w Ofercie.

Jednocześnie, jeżeli nie wszystkie z oferowanych Akcji Serii C zostaną objęte w trybie realizacji Prawa Poboru (uwzględniając zapisy dodatkowe), Zarząd Emitenta może zaoferować niesubskrybowane akcje według swojego uznania wskazanym przez siebie inwestorom, po cenie nie niższej niż Cena Emisyjna.

Niniejsza Oferta jest przeprowadzana wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej niniejszy Prospekt nie może być traktowany jako rekomendacja, propozycja lub zachęta do składania propozycji nabycia jakichkolwiek instrumentów finansowych. Ani niniejszy Prospekt, ani objęte nim papiery wartościowe nie były przedmiotem zatwierdzenia, rejestracji lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczypospolitą Polską, w szczególności zgodnie z przepisami implementującymi w państwach członkowskich UE postanowienia Dyrektywy Prospektowej lub zgodnie z przepisami amerykańskich regulacji dotyczących papierów wartościowych.

4 czerwca 2014 r.	Dzień Prawa Poboru*
17 lipca 2014 r.	Publikacja Prospektu
od 18 lipca 2014 r. do 31 lipca 2014 r.	Przyjmowanie zapisów podstawowych i zapisów dodatkowych w ramach wykonania prawa poboru
od 18 lipca 2014 r. do 28 lipca 2014 r.	Notowanie Jednostkowych Praw Poboru na GPW**
8 sierpnia 2014 r.	Zaoferowanie Akcji Serii C, na które nie złożono zapisów w wykonaniu Prawa Poboru przez Zarząd
Do 14 sierpnia 2014 r.	Przydział Akcji Serii C i zamknięcie subskrypcji Akcji Serii C

\* Ponieważ Dniem Prawa Poboru był 4 czerwca 2014 r., zgodnie z systemem rozliczeń KDPW Akcje nabyte na sesji GPW po 30 maja 2014 r. (ostatni dzień, w którym nabycie Akcji na sesji GPW umożliwiło uzyskanie Prawa Poboru) nie uprawniają do otrzymania Jednostkowych Praw Poboru i do wykonywania Prawa Poboru. Pierwszym dniem, w którym można było zbyć Akcje na GPW, tak aby zachować przysługujące Prawo Poboru był 2 czerwca 2014 r.

\*\*Zgodnie z § 18 Oddziału 4 Rozdziału 2 Szczegółowych Zasad Obrotu Giełdowego w Systemie UTP prawa poboru są notowane na GPW począwszy od drugiego dnia sesyjnego po dniu podania przez emitenta do publicznej wiadomości ceny emisyjnej akcji nowej emisji, nie wcześniej jednak niż od drugiego dnia sesyjnego po dniu ziszczenia się określonych w Regulaminie GPW przesłanek dopuszczenia tych praw do obrotu giełdowego, do trzeciego dnia sesyjnego przed dniem zakończenia przyjmowania zapisów na akcje. Jeżeli wymogi, o których mowa powyżej zostaną spełnione do godz. 9:00 danego dnia sesyjnego, prawa poboru są notowane na GPW począwszy od dnia sesyjnego następującego po tym dniu.

Emitent zastrzega sobie prawo do dokonania zmian w powyższym harmonogramie Oferty, w szczególności terminów rozpoczęcia i zakończenia przyjmowania zapisów oraz terminu przydziału Akcji Serii C. Informacje o takich zmianach zostaną podane do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizacyjnego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie, w sposób w jaki został udostępniony Prospekt. Powyższe informacje zostaną opublikowane najpóźniej w dniu, którego zmiana dotyczy.

W przypadku, gdy zmiany w powyższym harmonogramie spowodują powstanie zdarzeń, o których mowa w art. 51 ust. 1 Ustawy o Ofercie, informacja o takiej zmianie zostanie podana w formie aneksu do Prospektu.

Zmiana terminów przeprowadzenia Oferty nie stanowi wycofania się z Oferty.

Zgodnie z Uchwałą Emisyjną, Zarząd Emitenta jest upoważniony do wycofania Oferty, dokonania zmiany harmonogramu Oferty, jak również zawieszenia Oferty. Decyzja w sprawie zawieszenia lub wycofania Oferty, zarówno przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów jak i w trakcie subskrypcji, może zostać podjęta jedynie z ważnych powodów, w tym w szczególności w sytuacji uznania wyników zapisów za niesatysfakcjonujące lub godzące w interes Spółki.

Na datę prospektu Zarząd Emitenta nie planuje skorzystać z danego mu przez Walne Zgromadzenie Spółki upoważnienia.

Podejmując decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty Zarząd Spółki może nie wskazywać nowego terminu jej przeprowadzenia, który to termin może zostać ustalony oraz udostępniony do publicznej wiadomości w terminie późniejszym.

W przypadku zawieszenia Oferty przed rozpoczęciem składania zapisów, informacja o zawieszeniu zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizacyjnego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie, w sposób w jaki został udostępniony Prospekt. Jeżeli natomiast Emitent podejmie decyzję o zawieszeniu Oferty po

rozpoczęciu składania zapisów na Akcje, informacja o zawieszeniu Oferty zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w trybie aneksu do Prospektu, zgodnie z art. 51 Ustawy o Ofercie Publicznej.

W przypadku zawieszenia Oferty złożone zapisy na Akcje Serii C są nadal wiążące, jednakże inwestorzy mają uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych złożonych zapisów, na zasadach określonych w dalszej części podrozdziału.

W przypadku wycofania Oferty, stosowna decyzja Zarządu Spółki zostanie podana do wiadomości publicznej w formie ogłoszenia, o którym mowa w art. 49 ust. 1b) pkt 2 Ustawy o Ofercie Publicznej, w sposób w jaki został udostępniony Prospekt.

Jednocześnie, jeżeli Spółka podejmie decyzję o wycofaniu z Oferty Publicznej po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Akcje Serii C, wszystkie złożone zapisy zostaną unieważnione, a wpłaty inwestorów zostaną zwrócone bez jakichkolwiek odsetek lub odszkodowań.

Miejsce składania zapisów na Akcje Serii C:

- osoby uprawnione do wykonania Prawa Poboru składają zapisy podstawowe w POK biur/domów maklerskich, w których na rachunkach papierów wartościowych zapisane mają w chwili składania zapisów, Prawa Poboru uprawniające do objęcia Akcji Serii C;
- w przypadku osób posiadających Prawa Poboru zapisane na rachunkach papierów wartościowych prowadzonych przez banki depozytariusze, zapisy na Akcje Serii C mogą być składane w domach/biurach maklerskich realizujących zlecenia klientów banków depozytariuszy;
- osoby będące akcjonariuszami w dniu ustalenia Praw Poboru uprawnione są do złożenia Zapisu Dodatkowego w POK domu/biurze maklerskim, w którym zdeponowane były Akcje Emitenta w dniu ustalenia Praw Poboru;
- zapis na Akcje Serii C nieobjęte w wykonaniu Prawa Poboru na podstawie zapisów podstawowych i zapisów dodatkowych i zaoferowane dodatkowo przez Zarząd Emitenta wskazanym przez siebie inwestorom będzie mógł być złożony wyłącznie u Oferującego.

Liczba subskrybowanych Akcji Serii C:

- zapis podstawowy składany jest na liczbę Akcji Serii C wynikającą z liczby realizowanych Jednostkowych Praw Poboru, jedno Jednostkowe Prawo Poboru uprawniać będzie do objęcia 0,75 Akcji Serii C;
- Zapis Dodatkowy złożony może być na dowolną liczbę Akcji Serii C, nie większą niż liczba Akcji oferowanych w Ofercie.

Nie ma żadnych ograniczeń, co do minimalnej liczby subskrybowanych akcji.

Inwestorzy mają prawo do złożenia więcej niż jednego zapisu na Akcje Serii C, przy czym łączna liczba akcji subskrybowanych przez danego inwestora nie może przekroczyć liczby akcji, do której objęcia uprawniają go posiadane Jednostkowe Prawa Poboru, a w przypadku zapisów dodatkowych, zapisy na Akcje Oferowane nie mogą być większe niż wielkość Oferty.

Zapisy składane przez towarzystwo funduszy powierniczych/inwestycyjnych w imieniu własnym, odrębnie na rzecz poszczególnych, zarządzanych przez towarzystwo funduszy, stanowią w rozumieniu niniejszego Prospektu zapisy odrębnych inwestorów.

Zapisy na Akcje Serii C składane powinny być na formularzu wg wzoru załączonego do niniejszego Prospektu.

Złożenie przez inwestora zapisu na Akcje Serii C oznacza, że zapoznał się on z treścią Prospektu, akceptuje brzmienie Statutu Spółki oraz warunki Oferty.

Na dowód przyjęcia zapisu osoba uprawniona otrzyma jeden egzemplarz wypełnionego i podpisanego formularza zapisu.

O ile będzie to zgodne z aktualnie obowiązującymi regulacjami biura maklerskiego przyjmującego zapisy, będą one mogły być składane również za pośrednictwem Internetu, faksu, telefonu lub innych środków technicznych, na warunkach i zgodnie z zasadami obowiązującymi w danym biurze maklerskim. Techniczne informacje dotyczące składania zapisów, w tym zakres i forma wymaganych dokumentów, zasady działania przez pełnomocnika oraz odpowiednie formularze dostępne będą w biurze maklerskim przyjmującym zapisy na akcje.

Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego bądź niepełnego wypełnienia formularza zapisu na Akcje Serii C ponosi składający zapis.

Zapis na Akcje Serii C jest bezwarunkowy, nieodwołalny, nie może zawierać jakichkolwiek zastrzeżeń oraz wiąże osobę składającą zapis do czasu przydziału akcji w Ofercie, do dnia ogłoszenia o niedoście emisji do skutku, lub podjęcia przez Emitenta decyzji o wycofaniu z Oferty, z zastrzeżeniem zapisów wskazanych w dalszej części podrozdziału.

W przypadku, gdy Prawo Poboru realizowane jest z rachunku papierów wartościowych danego inwestora w biurze maklerskim, Akcje Serii C zostaną zapisane automatycznie na ww. rachunku – bez konieczności złożenia przez inwestora dyspozycji deponowania. Natomiast inwestor składający zapis na Akcje Serii C, nieobjęte zapisami w wykonaniu Prawa Poboru, zobowiązani są złożyć wraz z zapisem nieodwołalną dyspozycję deponowania, która umożliwi



rejestrację na rachunku papierów wartościowych ww. podmiotów przydzielonych im akcji. Brak dyspozycji deponowania Akcji Serii C będzie skutkowało odmową przyjęcia zapisu.

Zgodnie z art. 51 ust. 1 Ustawy o Ofercie, wszelkie zmiany w Prospekcie, które mogą w istotny sposób wpłynąć na ocenę Akcji Serii C, będą podane do publicznej wiadomości w formie aneksu do Prospektu, a inwestor, który złożył zapis przed udostępnieniem tego aneksu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, składając w jednym z punktów obsługi klienta firmy inwestycyjnej przyjmującej zapisy na Akcje Serii C pisemne oświadczenie w terminie 2 Dni Roboczych od dnia udostępnienia do publicznej wiadomości ww. aneksu. W przypadku wystąpienia takiej sytuacji, przydział Akcji Serii C nastąpi nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylecia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu, o którym mowa powyżej.

Prawo uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu dotyczy przypadków, gdy aneks jest udostępniany w związku z błędami o których Emitent powziął wiadomość przed dokonaniem przydziału Akcji Serii C, lub w związku z czynnikami, które zaistniały lub o których Emitent powziął wiadomość przed dokonaniem przydziału Akcji Serii C.

Zapis na Akcje Serii C musi być w pełni opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu.

Za pełną wpłatę uważana będzie wpłata kwoty stanowiącej iloczyn Ceny Emisyjnej oraz liczby akcji subskrybowanych. W przypadku dokonania wpłaty niepełnej zapis zostanie uznany za nieważny. Wpłata na Akcje Serii C powinna być dokonana do domu/biura maklerskiego, w którym inwestor posiada rachunek papierów wartościowych, z którego realizowane jest Prawo Poboru.

W przypadku dokonania wpłaty większej niż wynikająca ze złożonego zapisu lub redukcji zapisów dodatkowych nadpłaty będą zwracane na rachunki pieniężne inwestorów w domach/biurach maklerskich, za pośrednictwem których realizowane było Prawo Poboru.

Zwrot środków pieniężnych w przypadku:

- niedojścia do skutku Oferty dokonany zostanie w ciągu 7 Dni Roboczych od dnia ogłoszenia o ww. fakcie,
- wycofania Oferty dokonany zostanie w ciągu 7 Dni Roboczych od dnia opublikowania decyzji Zarządu w formie zgodnie z art. 49 ust. 1b) pkt 2 Ustawy o Ofercie Publicznej,
- wystąpienia nadpłat, dokonany zostanie w ciągu 7 Dni Roboczych od dnia przydziału akcji w Ofercie.

Wpłaty na Akcje Serii C są nieoprocentowane, a ewentualny ich zwrot zostanie dokonany bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań.

## 5.2. Zasady dystrybucji i przydziału

Podstawę przydziału Akcji Serii C stanowi prawidłowo złożony i w pełni opłacony zapis – na zasadach określonych w niniejszym Prospekcie.

Przydział Akcji Serii C dokonany zostanie zgodnie z poniższymi zasadami:

- inwestorom, którzy złożyli zapisy na Akcje Serii C w ramach realizacji Prawa Poboru wynikającego z liczby posiadanych Jednostkowych Praw Poboru (zapisy podstawowe), akcje przydzielone zostaną w liczbie wynikającej ze złożonego zapisu;
- Akcje Serii C nieobjęte ww. zapisami podstawowymi zostaną przeznaczone na realizację zapisów dodatkowych złożonych przez osoby będące akcjonariuszami Spółki w dniu ustalenia Prawa Poboru. Jeśli zapisy dodatkowe opiewać będą na większą liczbę akcji niż pozostająca do objęcia, przydział dokonany zostanie zgodnie z zasadą proporcjonalnej redukcji zapisów;
- przydział Akcji Serii C nieobjętych w wykonaniu Prawa Poboru na podstawie zapisów podstawowych, zapisów dodatkowych i zaoferowanych dodatkowo przez Zarząd Emitenta wskazanym przez siebie inwestorom, dokonany zostanie według uznania Zarządu.

O liczbie przydzielonych Akcji Serii C inwestorzy informowani będą indywidualnie po skontaktowaniu się z biurem maklerskim, za pośrednictwem którego złożony został zapis, w trybie przewidzianym procedurami biura maklerskiego, w którym złożony został zapis.

Rozliczenie Oferty nastąpi za pośrednictwem KDPW.

Spółka wystąpi do KDPW z wnioskiem o zawarcie umowy o rejestrację Jednostkowych Praw Poboru, Praw do Akcji oraz Akcji Serii C.

Do czasu zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego, na rachunkach inwestorów, którym przydzielono Akcje Serii C zapisane zostaną Prawa do Akcji.

Zarząd złoży do GPW wnioski o wprowadzenie Praw do Akcji do obrotu na rynku podstawowym GPW. Emitent przewiduje, że obrót Prawami do Akcji rozpocznie się około tygodnia po dokonaniu przydziału Akcji Oferowanych, przy czym termin ten nie zależy wyłącznie od Emitenta.

Po zarejestrowaniu przez sąd rejestrowy podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w związku z emisją Akcji Oferowanych oraz po zarejestrowaniu Akcji Oferowanych w KDPW zostaną one zapisane na rachunkach inwestorów, w zamian za posiadane na rachunkach w tym dniu Prawa do Akcji. Z chwilą rejestracji w systemie KDPW Akcji Serii C Prawa do Akcji zostaną wyrejestrowane. Począwszy od następnego dnia sesyjnego notowane będą Akcje Oferowane.

Informacja o wynikach Oferty zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie raportu bieżącego, w trybie art. 56 ust. 1 Ustawy o Ofercie w terminie 2 tygodni od dnia zamknięcia Oferty Publicznej.

Ponadto, w wykonaniu art. 439 § 2 Kodeksu Spółek Handlowych, najpóźniej w terminie tygodnia od dnia przydziału akcji w miejscach, gdzie zapisy były przyjmowane, a także w siedzibie Oferującego oraz Emitenta wyłożone zostaną wykazy subskrybentów ze wskazaniem liczby i rodzaju przyznanych każdemu z nich akcji. Wykazy te pozostawione zostaną do wglądu przez okres następnych dwóch tygodni.

Emisja Akcji Oferowanych może nie dojść do skutku w przypadku: (i) podjęcia przez Zarząd decyzji o wycofaniu Oferty, (ii) nieobjęcia zapisem i nieopłacenia należycie przynajmniej trzech Akcji Oferowanej na dzień zamknięcia subskrypcji w terminach określonych w Prospekcie, (iii) niezgłoszenia przez Zarząd do sądu rejestrowego wniosku o zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji Akcji Oferowanych w terminie 12 miesięcy od daty Prospektu lub w terminie jednego miesiąca od daty przydziału Akcji Oferowanych, (iv) niezłożenia przez Zarząd oświadczenia, zgodnie z art. 310 Kodeksu Spółek Handlowych w związku z art. 431 § 7 Kodeksu Spółek Handlowych, określającego ostateczną sumę, o jaką ma zostać podwyższony kapitał zakładowy oraz wysokość objętego kapitału zakładowego na podstawie liczby objętych ważnymi zapisami Akcji Oferowanych lub (v) wydanie prawomocnego postanowienia sądu rejestrowego odmawiającego zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji Akcji Oferowanych. Ponadto, w przypadku określenia przez Radę Nadzorczą ostatecznej liczby Akcji Oferowanych w Ofercie oraz subskrybowania przez akcjonariuszy w Ofercie mniejszej liczby Oferowanych Akcji niż ustalona przez Radę Nadzorczą, sąd rejestrowy może uznać, iż emisja Oferowanych Akcji nie doszła do skutku, i w konsekwencji, odmówić rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego.

Zgodnie z uzyskaną informacją, Pan Józef Wojciechowski jako Przewodniczący Rady Nadzorczej oraz znaczący akcjonariusz Spółki, zamierza uczestniczyć w ofercie publicznej Akcji Serii C i zamierza objąć, bezpośrednio oraz pośrednio, tzn. za pośrednictwem podmiotu zależnego, w ramach wykonania prawa poboru, ponad 5% oferowanych Akcji serii C. Zamierzaniem Józefa Wojciechowskiego jest aby po przeprowadzeniu emisji Akcji Serii C, łączny jego udział, bezpośredni i pośredni tj. poprzez spółkę EHT S.A., w kapitale akcyjnym oraz w liczbie głosów na WZA Spółki, nie przekroczył 66%. Pozostali członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Zarządu, oraz osoby zarządzające wyższego szczebla, na Datę Prospektu, zgodnie ze złożonymi Spółce oświadczeniami, nie zamierzają uczestniczyć w Ofercie.

### 5.3. Cena

Rada Nadzorcza Spółki podjęła w dniu 30 maja br. uchwałę w sprawie ustalenia ceny emisyjnej Akcji Serii C w wysokości 3,15 zł (słownie: trzy złote i piętnaście groszy) za każdą Akcję Serii C.

Przy opłacaniu ceny emisyjnej Akcji Serii C dopuszcza się możliwość umownego potrącenia wierzytelności, zgodnie z art. 14 § 4 zd. 2 KSH

Złożenie zapisu na Akcje Serii C nie skutkuje opodatkowaniem tej transakcji podatkiem dochodowym. Biorąc pod uwagę przepisy Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych oraz Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych, wydatek poniesiony na objęcie akcji stanowi koszt uzyskania przychodu i jest realizowany dopiero przy sprzedaży akcji. Zasady opodatkowania dochodów ze sprzedaży zostały przedstawione w podrozdziale 4.11 „*Informacje na temat potrącanych u źródła podatków od dochodu*”.

Stosownie do przepisów Ustawy o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych sprzedaż akcji za pośrednictwem domu/biura maklerskiego lub banków prowadzących działalność maklerską jest zwolniona z podatku od czynności cywilnoprawnych. Oznacza to, że złożenie zapisu na Akcje nie będzie skutkowało opodatkowaniem przedmiotowym podatkiem.

Opłaty leżące po stronie inwestorów składających zapis będą związane z zapłatą określonej Ceny Emisyjnej oraz ewentualnymi opłatami pobieranymi przez domy maklerskie/biura maklerskie przyjmujące zapis.

### 5.4. Plasowanie i gwarantowanie

Oferującym Akcje Serii C jest:

<b>Mercurius Dom Maklerski Sp. z o.o.</b> ul. Śmiała 26, 01-523 Warszawa tel. (22) 327 16 70 e-mail: mercuriusdm@mercuriusdm.pl; www.mercuriusdm.pl	IPOPEMA Securities S.A. ul. Próżna 9, 00-107 Warszawa tel. (22) 236 92 98 e-mail: ipopema@ipopema.pl; www.ipopema.pl
--	---

Oferujący zawarli z Emitentem umowę doradztwa w procesie Oferty Akcji Serii C - Umowę o pełnienie funkcji doradcy przy realizacji oferty publicznej.

Spółka nie przewiduje podpisania umowy z agentem ds. płatności.

Akcje Serii C zarejestrowane zostaną w systemie depozytowym prowadzonym przez KDPW S.A., ul. Książęca 4, 00-498 Warszawa

W związku z emisją Akcji Serii C, Emitent nie zamierza podpisywać umowy o subemisję usługową czy subemisję inwestycyjną.

Spółka nie planuje podpisania również umowy dotyczącej gwarantowania emisji z Oferującym lub jakimkolwiek innym podmiotem.

## **6. Dopuszczenie akcji do obrotu i ustalenia dotyczące obrotu**

### **6.1. Wskazanie czy oferowane akcje są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu**

Zarząd będzie ubiegał się o wprowadzenie wszystkich praw poboru Akcji Serii C, Praw do Akcji Serii C oraz Akcji Serii C do obrotu giełdowego na rynku oficjalnych notowań giełdowych prowadzonym przez GPW (podstawowym).

Prawa poboru są dopuszczone do obrotu giełdowego od dnia następującego po dniu prawa poboru, pod warunkiem zatwierdzenia Prospektu przez KNF i ich zarejestrowania w KDPW. W związku z powyższym, przed rozpoczęciem zapisów na Akcje Serii C, Zarząd Spółki wystąpi z wnioskiem do Zarządu KDPW o rejestrację Jednostkowych Praw Poboru w systemie KDPW.

Prawa poboru będą przedmiotem obrotu na GPW począwszy od sesji giełdowej przypadającej następnego dnia sesyjnego po dniu podania do publicznej wiadomości ceny emisyjnej akcji, nie wcześniej jednak niż następnego dnia sesyjnego po dniu ustalenia prawa poboru do sesji giełdowej odbywającej się trzeciego dnia sesyjnego przed dniem zakończenia przyjmowania zapisów na akcje. Prawa poboru są notowane na GPW pod warunkiem, że okres notowania wynosi co najmniej jeden dzień sesyjny. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zarząd Giełdy może określić inne terminy notowania prawa poboru. Terminy notowania praw poboru podawane są przez Zarząd Giełdy do publicznej wiadomości w drodze komunikatu.

Prawa do akcji są dopuszczone do obrotu giełdowego z upływem dnia otrzymania przez GPW od Spółki zawiadomienia o dokonanej przydziale akcji, pod warunkiem zatwierdzenia Prospektu przez KNF i ich zarejestrowania w KDPW.

Niezwłocznie po dokonaniu przydziału Akcji Serii C i zapisaniu PDA na rachunkach inwestorów Spółka wystąpi do Zarządu Giełdy o wyznaczenie daty rozpoczęcia notowań PDA. W przypadku powzięcia informacji, iż rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego, w związku z emisją Akcji Serii C, nastąpi nie później niż w terminie 10 dni od złożenia stosowanego wniosku w tym przedmiocie, Spółka zrezygnuje z wprowadzania PDA do obrotu giełdowego.

Spółka przewiduje, że wprowadzenie Praw do Akcji Serii C do obrotu giełdowego nastąpi w II połowie sierpnia 2014 r.

Niezwłocznie po zarejestrowaniu przez Sąd Rejestrowy emisji Akcji Serii C Spółka podejmie działania mające na celu wprowadzenie Akcji Serii C do obrotu giełdowego. Spółka przewiduje, że obrót Akcjami Serii C na GPW nastąpi w II połowie sierpnia 2014 r.

### **6.2. Rynki regulowane lub rynki równoważne, na których są dopuszczone do obrotu akcje tej samej klasy, co akcje oferowane lub dopuszczane do obrotu**

Akcje Spółki są przedmiotem obrotu giełdowego na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

### **6.3. Informacje na temat charakteru oraz liczby i cech akcji, których dotyczy subskrypcja lub plasowanie o charakterze prywatnym lub publicznym**

Poza akcjami objętymi niniejszym Prospektem nie występuje subskrypcja lub plasowanie o charakterze prywatnym lub publicznym.

### **6.4. Działania stabilizacyjne**

Spółka nie przewiduje podjęcia działań zmierzających do stabilizacji kursu akcji.

## **7. Informacje na temat właścicieli papierów wartościowych objętych sprzedażą**

### **7.1. Dane na temat oferujących papiery wartościowe do sprzedaży**

Na podstawie niniejszego Prospektu nie oferuje się do sprzedaży żadnych papierów wartościowych.

## 7.2. Umowy zakazu sprzedaży akcji typu *lock-up*

Według wiedzy Zarządu nie zostały uzgodnione przez akcjonariuszy Spółki żadne ograniczenia w zakresie zbycia w określonym czasie akcji Spółki, znajdujących się w ich posiadaniu.

## 8. Koszty emisji lub oferty

Spółka planuje pozyskać z emisji Akcji Serii C około 127,7 mln zł brutto. Przy założeniu, że łączne wpływy brutto z emisji wyniosą około 127,7 mln zł, całkowite koszty przeprowadzenia Oferty Spółka szacuje na około 1,9 mln zł.

Tabela 45. Szacowane koszty Oferty Akcji Serii C

Wyszczególnienie szacunkowych kosztów Oferty	Kwota (tys. zł)
Koszty sporządzenia Prospektu i oferowania, w tym prowizja za plasowanie	1.300
Doradztwo finansowe i prawne	350
Inne koszty, w tym opłaty administracyjne	250
<b>Razem</b>	<b>1.900</b>

Koszty Oferty, w wysokości 1,9 mln zł, zostaną poniesione przez Spółkę i pomniejszą wpływy z emisji Akcji Serii C. Spółka opublikuje informacje dotyczące ostatecznych kosztów Oferty w formie raportu bieżącego zgodnie z § 33 ust. 1 Rozporządzenia o Raportach.

## 9. Rozwodnienie

Według najlepszej wiedzy Spółki na Dzień Zatwierdzenia Prospektu akcjonariat J.W. Construction Holding S.A. przedstawiał się następująco:

Tabela 46. Struktura akcjonariatu J.W. Construction Holding S.A. na Dzień Zatwierdzenia Prospektu

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w ogólnej liczbie akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
Józef Wojciechowski	16 181 566	29,93%	16 181 566	29,93%
EHT S.A.	18 568 300	34,34%	18 568 300	34,34%
Pozostali	19 323 414	35,74%	19 323 414	35,74%
<b>Razem</b>	<b>54 073 280</b>	<b>100,00%</b>	<b>54 073 280</b>	<b>100,00%</b>

### 9.1. Wielkość i wartość procentowa natychmiastowego rozwodnienia spowodowanego ofertą w przypadku gdy dotychczasowi akcjonariusze obejmą skierowaną do nich nową ofertę

W ramach nowej emisji Spółka zamierza wyemitować 40.554.960 Akcji Serii C skierowanych do dotychczasowych akcjonariuszy w ramach prawa poboru. Po przeprowadzeniu oferty Akcji Serii C, przy założeniu, że łącznie 40.554.960 Akcji Serii C zostanie objętych przez dotychczasowych akcjonariuszy Spółki w ramach wykonania przez nich prawa poboru, struktura akcjonariatu J.W. Construction Holding S.A. przedstawiać się będzie następująco:

Tabela 47. Szacowana struktura akcjonariatu J.W. Construction Holding S.A. po ofercie Akcji Serii C

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w ogólnej liczbie akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
Józef Wojciechowski	28 317 741	29,93%	28 317 741	29,93%
EHT S.A.	32 494 525	34,34%	32 494 525	34,34%
Pozostali dotychczasowi akcjonariusze	33 815 975	35,74%	33 815 975	35,74%
Nowi akcjonariusze	0	0,00%	0	0,00%
<b>Razem</b>	<b>94 628 240</b>	<b>100,00%</b>	<b>94 628 240</b>	<b>100,00%</b>

## 9.2. Wielkość i wartość procentowa natychmiastowego rozwodnienia spowodowanego ofertą w przypadku, gdy dotychczasowi akcjonariusze nie obejmą skierowanej do nich nowej oferty

W przypadku, gdy dotychczasowi akcjonariusze nie obejmą żadnej Akcji Serii C oferowanych im w ramach prawa poboru i akcje te zostaną zaoferowane w transzy otwartej oraz zostaną objęte przez nowych akcjonariuszy, struktura akcjonariatu ukształtuje się w sposób następujący:

**Tabela 48. Szacowana struktura akcjonariatu J.W. Construction Holding S.A. po ofercie Akcji Serii C**

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w ogólnej liczbie akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
Józef Wojciechowski	16 181 566	17,10%	16 181 566	17,10%
EHT S.A.	18 568 300	19,62%	18 568 300	19,62%
Pozostali dotychczasowi akcjonariusze	19 323 414	20,42%	19 323 414	20,42%
Nowi akcjonariusze	40 554 960	42,86%	40 554 960	42,86%
<b>Razem</b>	<b>94 628 240</b>	<b>100,00%</b>	<b>94 628 240</b>	<b>100,00%</b>

## 10. Informacje dodatkowe

### 10.1. Opis zakresu działań doradców związanych z emisją

#### **Doradca Finansowy**

Mercurius Financial Advisors Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. jest pomiotem odpowiedzialnym za czynności o charakterze doradczym, polegające na:

- świadczeniu usług doradztwa finansowego związanego z przygotowaniem Oferty,
- przygotowaniu określonych części Prospektu Emisyjnego z zakresem wskazanym w oświadczeniu Doradcy Finansowego oraz przygotowaniu i przeprowadzeniu procesu zatwierdzenia tego Prospektu.

#### **Doradca Prawny**

Prof. Marek Wierzbowski i Partnerzy – Adwokaci i Radcowie Prawni z siedzibą w Warszawie, świadczą na rzecz Spółki usługi doradcy prawnego przy przeprowadzeniu Oferty, obejmujące:

- sporządzanie Prospektu zgodnie z zakresem wskazanym w oświadczeniu Doradcy Prawnego,
- przygotowywanie uchwał organów korporacyjnych Spółki związanych z Ofertą,
- bieżące doradztwo prawne związane z Ofertą.

#### **Oferujący, Mercurius Dom Maklerski**

Mercurius Dom Maklerski Sp. z o.o. pełniąc rolę Oferującego jest podmiotem odpowiedzialnym za pośrednictwo w proponowaniu przez Spółkę objęcia Akcji Oferowanych, w szczególności polegającego na:

- przygotowaniu określonych części Prospektu Emisyjnego z zakresem wskazanym w oświadczeniu Oferującego Mercurius Dom Maklerski oraz przygotowaniu i przeprowadzeniu procesu zatwierdzenia tego Prospektu,
- przygotowaniu i przeprowadzeniu Publicznej Oferty,
- przygotowaniu i przeprowadzeniu procesu dopuszczenia Akcji Oferowanych do obrotu giełdowego na GPW.

#### **Oferujący, IPOPEMA Securities**

IPOPEMA Securities S.A. pełniąc rolę Oferującego jest podmiotem odpowiedzialnym za pośrednictwo w proponowaniu przez Spółkę objęcia Akcji Oferowanych, w szczególności polegającego na:

- przygotowaniu określonych części Prospektu Emisyjnego z zakresem wskazanym w oświadczeniu Oferującego IPOPEMA Securities,
- przygotowaniu i przeprowadzeniu Publicznej Oferty,
- przygotowaniu i przeprowadzeniu procesu dopuszczenia Akcji Oferowanych do obrotu giełdowego na GPW.

### 10.2. Wskazanie innych informacji, które zostały zbadane lub przejrane przez uprawnionych biegłych rewidentów, oraz w odniesieniu do których sporządzili oni raport

Nie były sporządzane dodatkowe informacje, które byłyby badane lub przeglądane przez uprawnionych biegłych rewidentów.

### **10.3. Dane na temat eksperta**

W Prospekcie zamieszczono raporty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych. Informacje o rzeczoznawcach majątkowych zostały zamieszczone w pkt. 23.1 Rozdział III Prospektu.

### **10.4. Potwierdzenie, że informacje uzyskane od osób trzecich zostały dokładnie powtórzone. Źródła tych informacji**

Informacje uzyskane od osób trzecich zostały wykorzystane w Prospekcie. Spółka potwierdza, że informacje te zostały dokładnie powtórzone oraz, że w stopniu, w jakim jesteśmy tego świadomi i w jakim możemy to ocenić na podstawie informacji opublikowanych przez osoby trzecie, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

W przypadkach przetwarzania lub agregowania danych liczbowych z zewnętrznych źródeł, dołożone zostały wszelkie starania, by jak najwierniej odzwierciedlić rzeczywistość ekonomiczną.

Wykaz zewnętrznych źródeł informacji na potrzeby przygotowania Prospektu, opisuje pkt. 23.2 Rozdziału III Prospektu.

# ZAŁĄCZNIKI

## Załącznik 1 – Odpis z rejestru przedsiębiorców

Wniosek o zmianę danych mający na celu uaktualnienie danych o nowym składzie Rady Nadzorczej został złożony do sądu rejestrowego w dniu 25 czerwca 2014 r. Do Dnia Zatwierdzenia Prospektu zmiana ta nie została zarejestrowana.

Identyfikator wydruku: RP/28142/59/20140430112209

Strona 1 z 18

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

### KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 30.04.2014 godz. 11:22:09

Numer KRS: 0000028142

**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu  
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW  
pobrana na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze  
Sądowym (Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz.1186, z późn. zm.)**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		16.07.2001	
Ostatni wpis	Numer wpisu	59	Data dokonania wpisu
	Sygnatura aktu	WA.XIV NS-REJ.KRS/1017/14/212	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY W WARSZAWIE, XIV WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

### Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 010621332, NIP: 1250028307
3.Firma, pod którą spółka działa	J.W. CONSTRUCTION HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	RHB 63464 SĄD REJONOWY DLA M. ST. WARSZAWY XVI WYDZIAŁ GOSPODARCZY-REJESTROWY
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	---

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WOŁOMIŃSKI, gmina ZĄBKI, miejsc. ZĄBKI
2.Adres	ul. RADZYMIŃSKA, nr 326, lok. ---, miejsc. ZĄBKI, kod 05-091, poczta ZĄBKI, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----

Rubryka 3 - Oddziały		
1	1.Firma oddziału	J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A. ODDZIAŁ "HOTEL 500" W ZĄBKACH
	2.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WOŁOMIŃSKI, gmina ZĄBKI, miejsc. ZĄBKI
	3.Adres	ul. RADZYMIŃSKA, nr 326, lok. ---, miejsc. ZĄBKI, kod 05-091, poczta ZĄBKI, kraj POLSKA
2	1.Firma oddziału	J.W. CONSTRUCTION HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA ODDZIAŁ "CZARNY POTOK" W ZĄBKACH



2.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WOŁOMIŃSKI, gmina ZĄBKI, miejsc. ZĄBKI
3.Adres	ul. RADZYMIŃSKA, nr 326, lok. ---, miejsc. ZĄBKI, kod 05-091, poczta ZĄBKI, kraj POLSKA

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1.Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	28.12.2000 R. KRZYSZTOF KRUSZEWSKI NOTARIUSZ W WARSZAWIE REP. A 16595/2000 STATUT SPÓŁKI 07.06.2001 R. ASESOR ANNA SOTA KANCELARIA NOTARIALNA KRZYSZTOFA KRUSZEWSKIEGO W WARSZAWIE REP. A 10326/2001: PAR.1.1 ZMIANA, PAR.4 ZMIANA, PAR.5 SKREŚLONY, PAR.6 ZMIANA, PAR.7 ZMIANA, PAR.8 ZMIANA, PAR.9 ZMIANA, PAR.10 ZMIANA, PAR.11 ZMIANA, PAR.12 SKREŚLONY, PAR.13 ZMIANA, PAR.14 ZMIANA, PAR.15 UST.3 I UST.4 ZMIANA, PAR.16 UST.1 UST.4 I UST.5 ZMIANA, PAR.17 UST.3 I UST.4 SKREŚLONE UST.1 I UST.2 ZMIANA, PAR.18 ZMIANA, PAR.20 ZMIANA, PAR.21 ZMIANA, PAR.23 ZMIANA, PAR.24 ZMIANA, PAR.25 ZMIANA, PAR.26 ZMIANA, PAR.29 ZMIANA
	2	06.03.2002R. REP. A NR 2947/2002 ASESOR ANNA SOTA ZASTĘPCA NOTARIUSZA KRZYSZTOFA KRUSZEWSKIEGO NOTARIUSZA W WARSZAWIE, ZMIANA PAR.6.1 STATUTU
	3	AKT NOTARIALNY SPORZĄDZONY DNIA 27.06.2002 R. PRZEZ NOTARIUSZA KRZYSZTOFA KRUSZEWSKIEGO W KANCELARII NOTARIALNEJ W WARSZAWIE REPERTORIUM A NR 8141/2002, ZMIANA PAR.4 STATUTU
	4	22.10.2003R. REP. A NR 12417/2003 NOTARIUSZ ANNA SOTA KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE KRZYSZTOF KRUSZEWSKI ANNA SOTA SC. PAR.4 STATUTU ZMIANA, ZAWIERA TEKST JEDNOLITY STATUTU
	5	17.12.2003R. REP. A NR 17350/2003 NOTARIUSZ ANNA SOTA KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE KRZYSZTOF KRUSZEWSKI ANNA SOTA S.C. PAR.15-ZMIANA, ZAWIERA TEKST JEDNOLITY
	6	28.09.2004R. REP. A NR 14020/2004 NOTARIUSZ ANNA SOTA KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE KRZYSZTOF KRUSZEWSKI ANNA SOTA S.C. - W PAR.4 DODANO PKT 84 26.10.2004R. REP. A NR 15536/2004 NOTARIUSZ ANNA SOTA KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE KRZYSZTOF KRUSZEWSKI ANNA SOTA S.C. - PAR.18 ZMIANA, ZAWIERA TEKST JEDNOLITY STATUTU
	7	08.06.2005 REP. A NR 6300/2005 KRZYSZTOF KRUSZEWSKI NOTARIUSZ W WARSZAWIE KANCELARIA NOTARIALNA KRZYSZTOF KRUSZEWSKI ANNA SOTA S.C. ZMIANA: PAR.15 UST.1, ZAWIERA TEKST JEDNOLITY
	8	30.11.2005 R. REP. A NR 15309/2005 ANNA SOTA KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE KRZYSZTOF KRUSZEWSKI ANNA SOTA S.C. PAR.4 DODANO PUNKTY 85, 86, 87, 88 I 89, ZAWIERA TEKST JEDNOLITY STATUTU
	9	23.12.2005 R. REP.A NR 16575/2005 ANNA SOTA KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE KRZYSZTOF KRUSZEWSKI ANNA SOTA S.C. PAR.5 UST.1 - ZMIANA, ZAWIERA TEKST JEDNOLITY STATUTU
	10	18.08.2006R. REP.A NR 12755/2006, ANNA SOTA NOTARIUSZ W WARSZAWIE - PAR.13 ZMIANA, ZAWIERA TEKST JEDNOLITY.
	11	16.02.2007R., REP.A NR 1266/2007 ANNA SOTA NOTARIUSZW W WARSZAWIE, KANCELARIA NOTARIALNA KRZYSZTOF KRUSZEWSKI - NOTARIUSZ, ANNA SOTA - NOTARIUSZ, KRZYSZTOF DYBALSKI - NOTARIUSZ S.C. - PAR.1 DO PAR.27 NOWE BRZMIENIE, DODANO NOWE PAR.28, PAR.29, PAR.30 - ZAWIERA TEKST JEDNOLITY
	12	20.04.2007R. REP. A NR 5668/2007 ANNA SOTA NOTARIUSZ W WARSZAWIE, KANCELARIA NOTARIALNA KRZYSZTOF KRUSZEWSKI-NOTARIUSZ, ANNA SOTA-NOTARIUSZ, KRZYSZTOF DYBALSKI-NOTARIUSZ S.C., PAR.5 DODANO USTĘP 5 06.06.2007R. REP. A NR 8140/2007 ANNA SOTA NOTARIUSZ W WARSZAWIE, KANCELARIA NOTARIALNA KRZYSZTOF KRUSZEWSKI-NOTARIUSZ, ANNA SOTA-NOTARIUSZ, KRZYSZTOF DYBALSKI-NOTARIUSZ S.C., PAR.5 UST.1 ZMIANA-ZAWIERA TEKST JEDNOLITY
	13	01.04.2008R. REP.A NR 4939/2008, NOTARIUSZ KRZYSZTOF KRUSZEWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA SPÓŁKA CYWILNA KRZYSZTOF KRUSZEWSKI - NOTARIUSZ, ANNA SOTA - NOTARIUSZ, KRZYSZTOF DYBALSKI - NOTARIUSZ W WARSZAWIE; PAR.14 UST.1, UST.2 - ZMIANA, PAR.14 UST.11 - SKREŚLONO



14	08.04.2010R., REPERTORIUM A NR 4885/2010, KRZYSZTOF KRUSZEWSKI - NOTARIUSZ W WARSZAWIE - PAR.12 UST.3 - SKREŚLONY, ZMIANA PAR.16 UST.1, DODANO PAR.16 UST.1 (1)
15	18.05.2010R., REPERTORIUM A NR 6811/2010, KRZYSZTOF KRUSZEWSKI - NOTARIUSZ W WARSZAWIE - PAR.5 UST.1 - ZMIANA, SKREŚLONO PAR.5 UST.5, PAR.5 UST.6 - DODANO
	25.06.2013R., REP. A NR 7634/2013, KRZYSZTOF KRUSZEWSKI NOTARIUSZ W WARSZAWIE, PAR.5 UST.6 SKREŚLONO, PAR.7 SKREŚLONO

Rubryka 5	
1.Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2.Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4.Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5.Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	10 814 656,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji	54073280
4.Wartość nominalna akcji	0,20 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	10 814 656,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	-----

	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	-----
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	-----
3	1.Nazwa serii akcji	C
	2.Liczba akcji w danej serii	-----
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE
4	1.Nazwa serii akcji	A I B
	2.Liczba akcji w danej serii	54073280
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIZYWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych
Brak wpisów

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	---

## Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	SPÓŁKĘ REPREZENTUJE DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE.	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	RAUCHERT
	2.Imiona	WOJCIECH
	3.Numer PESEL/REGON	71070912395
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU

	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	LOPUSZYŃSKA
	2.Imiona	IRMINA
	3.Numer PESEL/REGON	73030102204
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	STARZYŃSKA
	2.Imiona	MAGDALENA
	3.Numer PESEL/REGON	81052909325
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
4	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	OSTROWSKA
	2.Imiona	MALGORZATA MARIA
	3.Numer PESEL/REGON	73040910103
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	CZŁONEK ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru			
1	1.Nazwa organu	RADA NADZORCZA	
	Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	WOJCIECHOWSKI
		2.Imiona	JÓZEF KAZIMIERZ
		3.Numer PESEL	47011714896
	2	1.Nazwisko	OLEKSY
		2.Imiona	JÓZEF
		3.Numer PESEL	46062203917
	3	1.Nazwisko	KRÓL
		2.Imiona	JAROSŁAW PIOTR
3.Numer PESEL		63120800419	



4	1.Nazwisko	PODSIADŁO
	2.Imiona	ANDRZEJ ANTONI
	3.Numer PESEL	50120200035
5	1.Nazwisko	SAMARCEW
	2.Imiona	MAREK
	3.Numer PESEL	51091104759

Rubryka 3 - Prokurenci
Brak wpisów

## Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności	
1.Przedmiot działalności przedsiębiorcy	1 51, 3, , SPRZEDAŻ HURTOWA ŻYWNOŚCI, NAPOJÓW I TYTONIU
	2 51, 4, , SPRZEDAŻ HURTOWA ARTYKULÓW UŻYTKU DOMOWEGO I OSOBISTEGO
	3 51, 5, , SPRZEDAŻ HURTOWA PÓLPRODUKTÓW I ODPADÓW POCHODZENIA NIEROLNICZEGO ORAZ ZŁOMU
	4 51, 6, , SPRZEDAŻ HURTOWA MASZYN, SPRZĘTU I DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA
	5 51, 7, , POZOSTAŁA SPRZEDAŻ HURTOWA
	6 52, 4, , POZOSTAŁA SPRZEDAŻ DETALICZNA NOWYCH TOWARÓW W WYSPECJALIZOWANYCH SKLEPACH
	7 52, 63, Z, POZOSTAŁA SPRZEDAŻ DETALICZNA POZA SIECIĄ SKLEPOWĄ
	8 60, 2, , TRANSPORT LĄDOWY POZOSTAŁY
	9 63, 21, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ WSPOMAGAJĄCA TRANSPORT LĄDOWY
	10 65, 2, , POZOSTAŁE POŚREDNICTWO FINANSOWE
	11 67, 13, Z, DZIAŁALNOŚĆ POMOCNICZA FINANSOWA, GDZIE INDEKSZ NIE SKLASYFIKOWANA
	12 71, 10, Z, WYNAJEM SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
	13 71, 2, , WYNAJEM POZOSTAŁYCH ŚRODKÓW TRANSPORTU
	14 71, 3, , WYNAJEM MASZYN I URZĄDZEŃ
	15 74, 84, , POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ KOMERCYJNA
	16 92, 71, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z GRAMI LOSOWYMI I ZAKŁADAMI WZAJEMNYMI
	17 70, 11, Z, ZAGOSPODAROWANIE I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	18 70, 12, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	19 70, 20, Z, WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	20 70, 31, Z, DZIAŁALNOŚĆ AGENCJI OBSŁUGI NIERUCHOMOŚCI
	21 70, 32, A, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI MIESZKALNYMI
	22 70, 32, B, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NIEMIESZKALNYMI
	23 74, 20, A, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE PROJEKTOWANIA BUDOWLANEGO, URBANISTYCZNEGO, TECHNOLOGICZNEGO
	24 45, 1, , PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
	25 45, 2, , WZNOŚCENIE KOMPLETNYCH OBIEKTÓW BUDOWLANÝCH LUB ICH CZĘŚCI; INŻYNIERIA LĄDOWA I WODNA
	26 45, 3, , WYKONYWANIE INSTALACJI BUDOWLANÝCH

27	45, 4, , WYKONYWANIE ROBÓT BUDOWLANYCH WYKOŃCZENIOWYCH
28	55, 1, , HOTELE
29	55, 3, , RESTAURACJE I INNE PLACÓWKI GASTRONOMICZNE
30	55, 40, Z, BARY
31	55, 5, , DZIAŁALNOŚĆ STOŁÓWEK I KATERING
32	14, 1, , WYDOBYWANIE KAMIENIA
33	14, 2, , WYDOBYWANIE ŻWIRU, PIASKU I GLINY
34	51, 1, , SPRZEDAŻ HURTOWA REALIZOWANA NA ZLECENIE
35	93, 04, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z POPRAWĄ KONDYCJI FIZYCZNEJ
36	55, 2, , POZOSTAŁE OBIEKTY NOCLEGOWE TURYSTYKI I INNE MIEJSCA KRÓTKOTRWALEGO ZAKWATEROWANIA
37	92, 6, , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA ZE SPORTEM
38	92, 7, , POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ REKREACYJNA
39	92, 3, , INNA DZIAŁALNOŚĆ ARTYSTYCZNA I ROZRYWKOWA
40	92, 13, Z, PROJEKCJA FILMÓW
41	74, 83, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z TŁUMACZENIAMI I USŁUGAMI SEKRETARSKIMI
42	74, 40, Z, REKLAMA
43	71, 40, Z, WYPOŻYCZANIE ARTYKUŁÓW UŻYTKU OSOBISTEGO I DOMOWEGO
44	63, 3, , DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z TURYSTYKĄ
45	61, 20, Z, ŚRÓDLĄDOWY TRANSPORT WODNY
46	52, 3, , SPRZEDAŻ DETALICZNA WYROBÓW FARMACEUTYCZNYCH I MEDYCZNYCH, KOSMETYKÓW I ARTYKUŁÓW TOALETOWYCH
47	52, 2, , SPRZEDAŻ DETALICZNA ŻYWNOSCI, NAPOJÓW I WYROBÓW TYTONIOWYCH W WYSPECJALIZOWANYCH SKLEPACH
48	52, 1, , SPRZEDAŻ DETALICZNA W NIE WYSPECJALIZOWANYCH SKLEPACH
49	41, 00, , POBÓR, UZDATNIANIE I ROZPROWADZANIE WODY
50	40, 30, , PRODUKCJA I DYSTRYBUCJA CIEPŁA
51	28, 75, Z, PRODUKCJA WYROBÓW METALOWYCH PRZEZNACZONYCH DO ŁAZIENEK I KUCHNI
52	28, 1, , PRODUKCJA METALOWYCH ELEMENTÓW KONSTRUKCYJNYCH
53	45, 50, Z, WYNAJEM SPRZĘTU BUDOWLANEGO I BURZĄCEGO Z OBSŁUGĄ OPERATORSKĄ
54	63, 12, , MAGAZYNOWANIE I PRZECHOWYWANIE TOWARÓW
55	65, 12, B, POZOSTAŁE POŚREDNICTWO PIENIĘŻNE, GDZIE INDEJ NIE SKLASYFIKOWANE
56	72, 10, Z, DORADZTWO W ZAKRESIE SPRZĘTU KOMPUTEROWEGO
57	72, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE OPROGRAMOWANIA
58	72, 30, Z, PRZETWARZANIE DANYCH
59	72, 40, Z, DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z BAZAMI DANYCH
60	72, 50, Z, KONSERWACJA I NAPRAWA MASZYN BIUROWYCH, KSIĘGUJĄCYCH I LICZĄCYCH
61	72, 60, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ ZWIĄZANA Z INFORMATYKĄ
62	73, 10, D, PRACE BADAWCZO-ROZWOJOWE W DZIEDZINIE NAUK BIOLOGICZNYCH I ŚRODOWISKA NATURALNEGO
63	73, 10, G, PRACE BADAWCZO-ROZWOJOWE W DZIEDZINIE NAUK TECHNICZNYCH
64	73, 10, H, PRACE BADAWCZO-ROZWOJOWE W DZIEDZINIE POZOSTAŁYCH NAUK PRZYRODNICZYCH I TECHNICZNYCH
65	74, 13, Z, BADANIE RYNKU I OPINII PUBLICZNEJ
66	74, 30, Z, BADANIA I ANALIZY TECHNICZNE
67	80, 42, Z, POZASZKOLNE FORMY KSZTAŁCENIA, GDZIE INDEJ NIE SKLASYFIKOWANE

68	90, 00, D, ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW
69	74, 20, , DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE ARCHITEKTURY, INŻYNIERII
70	01, 41, B, DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENÓW ZIELENI
71	20, 30, Z, PRODUKCJA WYROBÓW STOLARSKICH I CIESIELSKICH DLA BUDOWNICTWA
72	20, 51, Z, PRODUKCJA POZOSTALYCH WYROBÓW Z DREWNA
73	25, 23, Z, PRODUKCJA WYROBÓW Z TWORZYW SZTUCZNYCH DLA BUDOWNICTWA
74	26, 22, Z, PRODUKCJA CERAMICZNYCH WYROBÓW SANITARNYCH
75	26, 25, Z, PRODUKCJA WYROBÓW CERAMICZNYCH POZOSTALYCH
76	26, 26, Z, PRODUKCJA MATERIAŁÓW I WYROBÓW CERAMICZNYCH OGNIOTRWAŁYCH
77	26, 30, Z, PRODUKCJA PŁYTEK CERAMICZNYCH
78	26, 40, Z, PRODUKCJA CERAMIKI BUDOWLANEJ
79	26, 6, , PRODUKCJA WYROBÓW BETONOWYCH ORAZ GIPSOWYCH
80	26, 70, Z, PRODUKCJA WYROBÓW ZE SKAL I KAMIENIA NATURALNEGO
81	71, 14, , DORADZTWO W ZAKRESIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ I ZARZĄDZANIA
82	74, 12, Z, DZIAŁALNOŚĆ RACHUNKOWO-KSIĘGOWA
83	01, 1, , UPRAWY ROLNE; OGRODNICTWO, WŁĄCZAJĄC WARZYWNICTWO
84	01, 2, , CHÓW I HODOWLA ZWIERZĄT
85	01, 3, , UPRAWY ROLNE POŁĄCZONE Z CHOWEM I HODOWLĄ ZWIERZĄT (DZIAŁALNOŚĆ MIESZANA)
86	01, 4, , DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA ZWIĄZANA Z UPRAWAMI ROLNYMI, CHOWEM I HODOWLĄ ZWIERZĄT, Z WYŁĄCZENIEM DZIAŁALNOŚCI WETERYNARYJNEJ; ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW ZIELENI
87	01, 5, , GOSPODARKA ŁOWIECKA, HODOWLA I POZYSKIWANIE ZWIERZĄT ŁOWNYCH, WŁĄCZAJĄC DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	19.07.2002	OD DNIA 15.01.2001 R. DO DNIA 31.12.2001 R.
	2	01.10.2003	OD DNIA 01.01.2002 R. DO DNIA 31.12.2002 R.
	3	03.11.2004	OD DNIA 01.01.2003R. DO DNIA 31.12.2003R.
	4	19.08.2005	OD DNIA 01.01.2004R. DO DNIA 31.12.2004R.
	5	26.09.2006	OD DNIA 01.01.2005R. DO DNIA 31.12.2005R.
	6	25.05.2007	OD 01.01.2006R. DO 31.12.2006R.
	7	27.06.2008	OD DNIA 01.01.2007R. DO DNIA 31.12.2007R.
	8	02.07.2009	OD 01.01.2008 R. DO DNIA 31.12.2008 R.
	9	26.05.2010	01.01.2009R. - 31.12.2009R.
	10	19.07.2011	01.01.2010R.-31.12.2010R.
	11	10.08.2012	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	12	22.07.2013	01.01.2012 DO 31.12.2012R.
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta	1	*****	OD DNIA 15.01.2001 R. DO DNIA 31.12.2001 R.
	2	*****	OD DNIA 01.01.2002 R. DO DNIA 31.12.2002 R.
	3	*****	OD DNIA 01.01.2003R. DO DNIA 31.12.2003R.
	4	*****	OD DNIA 01.01.2004R. DO DNIA 31.12.2004R.



	5	*****	OD DNIA 01.01.2005R. DO DNIA 31.12.2005R.
	6	*****	OD 01.01.2006R. DO 31.12.2006R.
	7	*****	OD DNIA 01.01.2007R. DO DNIA 31.12.2007R.
	8	*****	OD 01.01.2008 R. DO DNIA 31.12.2008 R.
	9	*****	01.01.2009R. - 31.12.2009R.
	10	*****	01.01.2010R.-31.12.2010R.
	11	*****	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	12	*****	01.01.2012 DO 31.12.2012R.
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego	1	*****	OD DNIA 15.01.2001 R. DO DNIA 31.12.2001 R.
	2	*****	OD DNIA 01.01.2002 R. DO DNIA 31.12.2002 R.
	3	*****	OD DNIA 01.01.2003R. DO DNIA 31.12.2003R.
	4	*****	OD DNIA 01.01.2004R. DO DNIA 31.12.2004R.
	5	*****	OD DNIA 01.01.2005R. DO DNIA 31.12.2005R.
	6	*****	OD 01.01.2006R. DO 31.12.2006R.
	7	*****	OD DNIA 01.01.2007R. DO DNIA 31.12.2007R.
	8	*****	OD 01.01.2008 R. DO DNIA 31.12.2008 R.
	9	*****	01.01.2009R. - 31.12.2009R.
	10	*****	01.01.2010R.-31.12.2010R.
	11	*****	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	12	*****	01.01.2012 DO 31.12.2012R.
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD DNIA 15.01.2001 R. DO DNIA 31.12.2001 R.
	2	*****	OD DNIA 01.01.2002 R. DO DNIA 31.12.2002 R.
	3	*****	OD DNIA 01.01.2003R. DO DNIA 31.12.2003R.
	4	*****	OD DNIA 01.01.2004R. DO DNIA 31.12.2004R.
	5	*****	OD DNIA 01.01.2005R. DO DNIA 31.12.2005R.
	6	*****	OD 01.01.2006R. DO 31.12.2006R.
	7	*****	OD DNIA 01.01.2007R. DO DNIA 31.12.2007R.
	8	*****	OD 01.01.2008 R. DO DNIA 31.12.2008 R.
	9	*****	01.01.2009R. - 31.12.2009R.
	10	*****	01.01.2010R.-31.12.2010R.
	11	*****	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	12	*****	01.01.2012 DO 31.12.2012R.

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Skonsolidowane roczne sprawozdanie finansowe	1	25.05.2007	OD 01.01.2006R. DO 31.12.2006R.
	2	27.06.2008	OD DNIA 01.01.2007R. DO DNIA 31.12.2007R.
	3	02.07.2009	OD 01.01.2008 R. DO DNIA 31.12.2008 R.
	4	26.05.2010	01.01.2009R. - 31.12.2009R.
	5	19.07.2011	01.01.2010R.-31.12.2010R.
	6	10.08.2012	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	7	22.07.2013	01.01.2012 DO 31.12.2012R.

2.Opinia biegłego rewidenta	1	*****	OD 01.01.2006R. DO 31.12.2006R.
	2	*****	OD DNIA 01.01.2007R. DO DNIA 31.12.2007R.
	3	*****	OD 01.01.2008 R. DO DNIA 31.12.2008 R.
	4	*****	01.01.2009R. - 31.12.2009R.
	5	*****	01.01.2010R.-31.12.2010R.
	6	*****	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	7	*****	01.01.2012 DO 31.12.2012R.
3.Uchwała lub postanowienie o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2006R. DO 31.12.2006R.
	2	*****	OD DNIA 01.01.2007R. DO DNIA 31.12.2007R.
	3	*****	OD 01.01.2008 R. DO DNIA 31.12.2008 R.
	4	*****	01.01.2009R. - 31.12.2009R.
	5	*****	01.01.2010R.-31.12.2010R.
	6	*****	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	7	*****	01.01.2012 DO 31.12.2012R.
4.Sprawozdanie z działalności jednostki dominującej	1	*****	OD 01.01.2006R. DO 31.12.2006R.
	2	*****	OD DNIA 01.01.2007R. DO DNIA 31.12.2007R.
	3	*****	OD 01.01.2008 R. DO DNIA 31.12.2008 R.
	4	*****	01.01.2009R. - 31.12.2009R.
	5	*****	01.01.2010R.-31.12.2010R.
	6	*****	01.01.2011R. - 31.12.2011R.
	7	*****	01.01.2012 DO 31.12.2012R.

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
---

Brak wpisów
-------------

#### Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
------------------------

Brak wpisów
-------------

Rubryka 2 - Wierzytelności
----------------------------

Brak wpisów
-------------

Rubryka 3 - Informacje o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości, o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości z uwagi na fakt, że majątek niewypłacalnego dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania
--

Brak wpisów
-------------



Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
---

Brak wpisów
-------------

### Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
---------------------

Brak wpisów
-------------

### Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
------------------------

Brak wpisów
-------------

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki
---

Brak wpisów
-------------

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
---------------------------------

Brak wpisów
-------------

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu	
---	--

1	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE NASTĘPUJE W TRYBIE ART.492 PAR.1 PKT 1 K.S.H. POPRZEC PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU SPÓŁKI HOTEL 500 SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH (SPÓŁKA PRZEJMOWANA) NA J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH (SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA). SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA POSIADA WSZYSTKIE UDZIAŁY W SPÓŁCE PRZEJMOWANEJ. POŁĄCZENIE NASTĘPUJE NA PODSTAWIE PODJĘTYCH UCHWAŁ: J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH UCHWAŁA Z DNIA 27.06.2002 R. PODJĘTA PRZECZ WALNE ZGROMADZENIE ZAPROTOKOLOWANA PRZECZ KRZYSZTOFA KRUSZEWSKIEGO NOTARIUSZA W WARSZAWIE REP.A NR 8141/2002 HOTEL 500 SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH: UCHWAŁA Z DNIA 27.06.2002 R. PODJĘTA PRZECZ WALNE ZGROMADZENIE ZAPROTOKOLOWANA PRZECZ KRZYSZTOFA KRUSZEWSKIEGO NOTARIUSZA W WARSZAWIE REP.A NR 8137/2002
	Podrubryka 1 Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki	
	Brak wpisów	
Podrubryka 2 Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	"HOTEL 500" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY	
	3.Numer w rejestrze	0000065925	
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****	
	5.Numer REGON	013210894	
2	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI	
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	POŁĄCZENIE NASTĘPUJE W TRYBIE ART.492 PAR.1 PKT 1 K.S.H. POPRZEC PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU: SPÓŁKI W.W. PROJECT SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH, SPÓŁKI J.W. CONSTRUCTION SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE ORAZ SPÓŁKI NOWY TREND SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (SPÓŁKI PRZEJMOWANE) NA J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH (SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA). SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA POSIADA WSZYSTKIE UDZIAŁY W SPÓŁKACH PRZEJMOWANYCH. POŁĄCZENIE NASTĘPUJE NA PODSTAWIE PODJĘTYCH UCHWAŁ: J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH: UCHWAŁA Z DNIA 22.10.2003R. PODJĘTA PRZEZ ZGROMADZENIE WSPÓLNİKÓW ZAPROTOKOLOWANA PRZEZ ANNĘ SOTĘ NOTARIUSZA W WARSZAWIE REP. A NR 12417/2003 W.W. PROJECT SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH: UCHWAŁA Z DNIA 22.10.2003R. PODJĘTA PRZEZ ZGROMADZENIE WSPÓLNİKÓW ZAPROTOKOLOWANA PRZEZ ANNĘ SOTĘ NOTARIUSZA W WARSZAWIE REP. A NR 12435/2003 J.W. CONSTRUCTION SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE: UCHWAŁA Z DNIA 22.10.2003R. PODJĘTA PRZEZ ZGROMADZENIE WSPÓLNİKÓW ZAPROTOKOLOWANA PRZEZ ANNĘ SOTĘ NOTARIUSZA W WARSZAWIE REP. A NR 12423/2003 NOWY TREND SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE: UCHWAŁA Z DNIA 22.10.2003R. PODJĘTA PRZEZ ZGROMADZENIE WSPÓLNİKÓW ZAPROTOKOLOWANA PRZEZ ANNĘ SOTĘ NOTARIUSZA W WARSZAWIE REP. A NR 12429/2003	
	Podrubryka 1 Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki		
	Brak wpisów		
	Podrubryka 2 Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
	1	1.Nazwa lub firma	W.W. PROJECT SPÓŁKA Z O.O.
		2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
		3.Numer w rejestrze	0000040675
		4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
		5.Numer REGON	014984959
2	1.Nazwa lub firma	J.W. CONSTRUCTION SP. Z O.O.	
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY	
	3.Numer w rejestrze	0000029634	
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****	
	5.Numer REGON	010299244	
3	1.Nazwa lub firma	NOWY TREND SP. Z O.O.	
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY	
	3.Numer w rejestrze	0000080157	
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****	
	5.Numer REGON	014984965	
3	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI	



2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia		<p>POŁĄCZENIE NASTĘPUJE W TRYBIE ART.492 PAR.1 PKT 1 K.S.H. POPRZEC PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU: SPÓŁKI HOTEL WYGODA SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W CIESZYNIE ORAZ SPÓŁKI HOTEL W ŚWIĘTEJ LIPCE SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ŚWIĘTEJ LIPCE (SPÓŁKA PRZEJMOWANE) NA J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH (SPÓŁKA PRZEJMOWAJĄCA). SPÓŁKA PRZEJMOWAJĄCA POSIADA WSZYSTKIE UDZIAŁY W SPÓŁKACH PRZEJMOWANYCH. POŁĄCZENIE NASTĘPUJE NA PODSTAWIE PODJĘTYCH UCHWAŁ:</p> <p>J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH: UCHWAŁA Z DNIA 07.12.2004R. PODJĘTA PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE ZAPROTOKOLOWANA PRZEZ ANNĘ SOTĘ NOTARIUSZA W WARSZAWIE REP. A NR 17616/2004</p> <p>HOTEL WYGODA SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W CIESZYNIE: UCHWAŁA Z DNIA 07.12.2004R. PODJĘTA PRZEZ ZGROMADZENIE WSPÓLNİKÓW ZAPROTOKOLOWANA PRZEZ ANNĘ SOTĘ NOTARIUSZA W WARSZAWIE REP. A NR 17613/2004</p> <p>HOTEL W ŚWIĘTEJ LIPCE SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ŚWIĘTEJ LIPCE: UCHWAŁA Z DNIA 07.12.2004R. PODJĘTA PRZEZ ZGROMADZENIE WSPÓLNİKÓW ZAPROTOKOLOWANA PRZEZ ANNĘ SOTĘ NOTARIUSZA W WARSZAWIE REP. A NR 17610/2004</p>
Podrubryka 1		
Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki		
Brak wpisów		
Podrubryka 2		
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	HOTEL WYGODA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000129612
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	072810616
2	1.Nazwa lub firma	"HOTEL W ŚWIĘTEJ LIPCE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000145379
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	519494629
4	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	<p>POŁĄCZENIE NASTĘPUJE W TRYBIE ART.492 PAR.1 PKT.1 K.S.H. POPRZEC PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU SPÓŁKI POD FIRMĄ JB FINANCIAL TRUST SP.Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH /SPÓŁKA PRZEJMOWANA/ NA J.W.CONSTRUCTION HOLDING S.A. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH /SPÓŁKA PRZEJMOWAJĄCA/. J.W.CONSTRUCTION HOLDING S.A. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH JEST JEDYNYM UDZIAŁOWCEM JB FINANCIAL TRUST SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH.</p> <p>POŁĄCZENIE NASTĘPUJE NA PODSTAWIE PODJĘTYCH UCHWAŁ:</p> <p>J.W.CONSTRUCTION HOLDING S.A Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH UCHWAŁA Z DNIA 12.09.2006R. PODJĘTEJ PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE I ZAPROTOKOLOWANEJ PRZEZ NOTARIUSZA W WARSZAWIE ANNĘ SOTĘ REP.A NR 13757/2006.</p> <p>JB FINANCIAL TRUST SP.Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH UCHWAŁA Z DNIA 07.09.2006R. PODJĘTEJ PRZEZ ZGROMADZENIE WSPÓLNİKÓW ZAPROTOKOLOWANEJ PRZEZ NOTARIUSZA W WARSZAWIE ANNĘ SOTĘ REP.A NR 13605/2006.</p>
Podrubryka 1		
Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki		
Brak wpisów		
Podrubryka 2		

Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	JB FINANCIAL TRUST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000183705
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	013135796
5	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	<p>POŁĄCZENIE NASTĘPUJE W TRYBIE ART.492 PAR.1 PKT.1 K.S.H. POPRZEC PRZENIESIENIE CAŁEGO MAJĄTKU SPÓŁKI POD FIRMĄ "ŁUCKA INVESTCO" -SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE /SPÓŁKA PRZEJMOWANA/ NA J.W.CONSTRUCTION HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH /SPÓŁKA PRZEJMUJĄCA/.</p> <p>POŁĄCZENIE NASTĘPUJE NA PODSTAWIE PODJĘTYCH UCHWAŁ: J.W.CONSTRUCTION HOLDING S.A. Z SIEDZIBA W ZĄBKACH. UCHWAŁA Z DNIA 14.11.2006R. PODJĘTA PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE I ZAPROTOKOLOWANA PRZEZ NOTARIUSZA W WARSZAWIE ANNĘ SOTĘ REPERTORIUM A NR 16695/2006.</p> <p>"ŁUCKA INVESTCO" SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE. UCHWAŁA Z DNIA 14.11.2006R. PODJĘTA PRZEZ ZGROMADZENIE WSPÓLNİKÓW ZAPROTOKOLOWANA PRZEZ NOTARIUSZA W WARSZAWIE ANNĘ SOTĘ REPERTORIUM A NR 16713/2006.</p>
	Podrubryka 1	
	Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki	
	Brak wpisów	
Podrubryka 2		
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	"ŁUCKA INVESTCO" - SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000091044
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	011332529
6	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	<p>POŁĄCZENIE NASTĘPUJE W TRYBIE ART.492 PAR.1 PKT 1 K.S.H. POPRZEC PRZENIESIENIE NA SPÓŁKĘ POD FIRMĄ J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH CAŁEGO MAJĄTKU SPÓŁKI POD FIRMĄ J.W. INDUSTRIES SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH ORAZ SPÓŁKI POD FIRMĄ ABIMEL TRADING SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH</p> <p>PODSTAWA PRAWNA</p> <p>UCHWAŁA PODJĘTA PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI POD FIRMĄ J.W. CONSTRUCTION HOLDING Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH Z DNIA 20.04.2007R. REP. A NR 5664/2007 NOTARIUSZ ANNA SOTA NOTARIUSZ W WARSZAWIE</p> <p>UCHWAŁA PODJĘTA PRZEZ ZGROMADZENIE WSPÓLNİKÓW SPÓŁKI POD FIRMĄ ABIMEL TRADING SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH Z DNIA 25.04.2007R. REP. A NR 5807/2007 NOTARIUSZ ANNA SOTA NOTARIUSZ W WARSZAWIE</p> <p>UCHWAŁA PODJĘTA PRZEZ ZGROMADZENIE WSPÓLNİKÓW SPÓŁKI POD FIRMĄ J.W. INDUSTRIES SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH Z DNIA 25.04.2007R. REP. A NR 5803/2007 NOTARIUSZ ANNA SOTA NOTARIUSZ W WARSZAWIE</p>
	Podrubryka 1	
	Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki	
	Brak wpisów	



Brak wpisów		
Podrubryka 2		
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	J.W. INDUSTRIES SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000111309
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	690455973
2	1.Nazwa lub firma	ABIMEL TRADING SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000087207
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	191639455
7	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	<p>POŁĄCZENIE NASTĘPUJE W TRYBIE ART.492 PAR.1 PKT.1 K.S.H. POPRZEC PRZENIESIENIE NA SPÓŁKĘ POD FIRMĄ J.W.CONSTRUCTION HOLDING S.A. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH CALEGO MAJĄTKU SPÓŁKI POD FIRMĄ PRZEDSIĘBIORSTWO TURYSTYCZNE "CZARNY POTOK" S.A. Z SIEDZIBĄ W KRYNICY.</p> <p>PODSTAWA PRAWNA.</p> <p>UCHWAŁA PODJĘTA PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI POD FIRMĄ J.W.CONSTRUCTION HOLDING Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH Z DNIA 26.11.2008R. REP.A NR 20710/2008 ZAPROTOKOLOWANA PRZEZ NOTARIUSZA KRZYSZTOFA KRUSZEWSKIEGO NOTARIUSZA W WARSZAWIE.</p> <p>UCHWAŁA PODJĘTA PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI POD FIRMĄ PRZEDSIĘBIORSTWO TURYSTYCZNE "CZARNY POTOK" S.A. Z SIEDZIBĄ W KRYNICY Z DNIA 26.11.2008R. REP.A NR 20705/2008 ZAPROTOKOLOWANA PRZEZ NOTARIUSZA KRZYSZTOFA KRUSZEWSKIEGO NOTARIUSZA W WARSZAWIE.</p>
Podrubryka 1		
Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki		
Brak wpisów		
Podrubryka 2		
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	PRZEDSIĘBIORSTWO TURYSTYCZNE "CZARNY POTOK" SPÓŁKA AKCYJNA
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000091153
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	490015061
8	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI
	2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia	<p>POŁĄCZENIE NASTĘPUJE W TRYBIE ART. 492 §1 PKT. 1 K.S.H. POPRZEC PRZENIESIENIE NA SPÓŁKĘ POD FIRMĄ J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH CALEGO MAJĄTKU SPÓŁEK :</p> <p>PROJECT 55 SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE</p> <p>INTERLOKUM SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE</p> <p>"STADNINA MAZOWIECKA" SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH</p> <p>CONSTRUCTION INVEST SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH</p> <p>PODSTAWA PRAWNA</p>

UCHWAŁA NR 23 PODJĘTA PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI POD FIRMĄ J.W. CONSTRUCTION HOLDING Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH Z DNIA 29.06.2011 R. REP A NR 10300/2011 ZAPROTOKOLOWANA PRZEZ NOTARIUSZA ANNĘ SOTA NOTARIUSZA W WARSZAWIE

UCHWAŁA NR 1 PODJĘTA PRZEZ ZGROMADZENIE WSPÓLNİKÓW SPÓŁKI POD FIRMĄ PROJECT 55 SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 11.07.2011 R. REP A NR 10819/2011 ZAPROTOKOLOWANA PRZEZ NOTARIUSZA ANNĘ SOTA NOTARIUSZA W WARSZAWIE

UCHWAŁA NR 1 PODJĘTA PRZEZ ZGROMADZENIE WSPÓLNİKÓW SPÓŁKI POD FIRMĄ INTERLOKUM SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE Z DNIA 11.07.2011 R. REP A NR 10814/2011 ZAPROTOKOLOWANA PRZEZ NOTARIUSZA ANNĘ SOTA NOTARIUSZA W WARSZAWIE

UCHWAŁA NR 1 PODJĘTA PRZEZ ZGROMADZENIE WSPÓLNİKÓW SPÓŁKI POD FIRMĄ "STADNINA MAZOWIECKA" SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH Z DNIA 11.07.2011 R. REP. A NR 10822/2011 ZAPROTOKOLOWANA PRZEZ NOTARIUSZA ANNĘ SOTA NOTARIUSZA W WARSZAWIE

UCHWAŁA NR 1 PODJĘTA PRZEZ ZGROMADZENIE WSPÓLNİKÓW SPÓŁKI POD FIRMĄ CONSTRUCTION INVEST SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH Z DNIA 11.07.2011 R. REP. A NR 10816/2011 ZAPROTOKOLOWANA PRZEZ NOTARIUSZA ANNĘ SOTA NOTARIUSZA W WARSZAWIE

Podrubryka 1		
Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki		
Brak wpisów		
Podrubryka 2		
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	INTERLOKUM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000170216
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	015541307
2	1.Nazwa lub firma	CONSTRUCTION INVEST SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000250688
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	140455670
3	1.Nazwa lub firma	PROJECT 55 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000139665
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	011660038
4	1.Nazwa lub firma	"STADNINA MAZOWIECKA" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000271065
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	140797582
9	1.Określenie okoliczności	PRZEJĘCIE INNEJ SPÓŁKI



2.Opis sposobu połączenia, podziału lub przekształcenia		<p>POŁĄCZENIE NASTĘPUJE W TRYBIE ART. 492 §1 PKT. 1 K.S.H. POPRZEC PRZENIESIENIE NA SPÓŁKĘ POD FIRMĄ J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH CAŁEGO MAJĄTKU SPÓŁEK PRZEJMOWANYCH : JW PROJEKT SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH, JWCH BUDOWNICTWO DROGOWE SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH, ARCHITECTS POLSKA SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH.</p> <p>PODSTAWA PRAWNA</p> <p>UCHWAŁA NR 3 PODJĘTA PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁKI POD FIRMĄ J.W. CONSTRUCTION HOLDING Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH W DNIA 22.10.2012 R. REP A NR 8155/2012 ZAPROTOKOLOWANA PRZEZ NOTARIUSZA KRZYSZTOFA KRUSZEWSKIEGO NOTARIUSZA W WARSZAWIE</p> <p>UCHWAŁA NR 1 PODJĘTA PRZEZ ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI POD FIRMĄ JW PROJEKT SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH Z DNIA 22.10.2012 R. REP A NR 8163/2012 ZAPROTOKOLOWANA PRZEZ NOTARIUSZA KRZYSZTOFA KRUSZEWSKIEGO NOTARIUSZA W WARSZAWIE</p> <p>UCHWAŁA NR 1 PODJĘTA PRZEZ ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI POD FIRMĄ ARCHITECTS POLSKA SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH Z DNIA 22.10.2012 R. REP A NR 8167/2012 ZAPROTOKOLOWANA PRZEZ NOTARIUSZA KRZYSZTOFA KRUSZEWSKIEGO NOTARIUSZA W WARSZAWIE</p> <p>UCHWAŁA NR 1 PODJĘTA PRZEZ ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW SPÓŁKI POD FIRMĄ JWCH BUDOWNICTWO DROGOWE SPÓŁKA Z O.O. Z SIEDZIBĄ W ZĄBKACH Z DNIA 22.10.2012 R. REP A NR 8171/2012 ZAPROTOKOLOWANA PRZEZ NOTARIUSZA KRZYSZTOFA KRUSZEWSKIEGO NOTARIUSZA W WARSZAWIE</p>
<b>Podrubryka 1</b>		
Dane podmiotów powstałych w wyniku połączenia, podziału lub przekształcenia albo dane podmiotów przejmujących całość lub część majątku spółki		
Brak wpisów		
<b>Podrubryka 2</b>		
Dane podmiotów, których majątek w całości lub części jest przejmowany w wyniku połączenia lub podziału		
1	1.Nazwa lub firma	"JW PROJEKT" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000195210
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	008026789
2	1.Nazwa lub firma	"JWCH BUDOWNICTWO DROGOWE" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000299665
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	141291413
3	1.Nazwa lub firma	ARCHITECTS POLSKA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
	2.Nazwa rejestru, w którym podmiot jest zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
	3.Numer w rejestrze	0000376090
	4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr	*****
	5.Numer REGON	142724535

<b>Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym</b>
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacja o postępowaniu naprawczym
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 30.04.2014 adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: <a href="https://ems.ms.gov.pl">https://ems.ms.gov.pl</a>
---



## Załącznik 2 – Statut

### STATUT J.W. CONSTRUCTION HOLDING SPÓŁKA AKCYJNA

#### I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

##### § 1.

1. Spółka działa pod firmą "J.W. Construction Holding" Spółka Akcyjna.
2. Spółka działa na podstawie niniejszego Statutu oraz obowiązujących przepisów prawa.

##### § 2.

1. Siedzibą Spółki jest miasto Ząbki.
2. Spółka może działać na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej, jak i poza jej granicami.
3. Spółka może powoływać własne oddziały i biura w kraju i za granicą, prowadzić swoje własne przedsiębiorstwa oraz uczestniczyć w innych spółkach w Polsce i za granicą, zarówno z udziałem kapitału polskiego jak i zagranicznego.

##### § 3.

Spółka została utworzona na czas nieokreślony.

#### II. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

##### § 4.

Przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:

- 1/ Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek 70.11.Z.
- 2/ Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek 70.12.Z.
- 3/ Wynajem nieruchomości na własny rachunek 70.20.Z.
- 4/ Działalność agencji obsługi nieruchomości 70.31.Z.
- 5/ Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi 70.32.A.
- 6/ Zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi 70.32.B.
- 7/ Działalność w zakresie projektowania budowlanego, urbanistycznego, technologicznego 74.20.A.
- 8/ Przygotowanie terenu pod budowę 45.1.
- 9/ Wznoszenie kompletnych obiektów budowlanych lub ich części inżynieria lądowa i wodna 45.2
- 10/ Wykonywanie instalacji budowlanych 45.3.
- 11/ Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych 45.4.
- 12/ Hotele 55.1.
- 13/ Pozostałe obiekty noclegowe turystyki i inne miejsca krótkotrwałego zakwaterowania 55.2.
- 14/ Restauracje i inne placówki gastronomiczne 55.3.
- 15/ Bary 55.40.Z.
- 16/ Działalność stołówek i catering 55.5.
- 17/ Wydobywanie kamienia 14.1.
- 18/ Wydobywanie żwiru, piasku i gliny 14.2.
- 19/ Sprzedaż hurtowa realizowana na zlecenie 51.1.
- 20/ Sprzedaż hurtowa żywności, napojów i tytoniu 51.3.
- 21/ Sprzedaż hurtowa artykułów użytku domowego i osobistego 51.4.

- 22/ Sprzedaż hurtowa półproduktów i odpadów pochodzenia nierolniczego oraz złomu 51.5.
- 23/ Sprzedaż hurtowa maszyn, sprzętu i dodatkowego wyposażenia 51.6.
- 24/ Pozostała sprzedaż hurtowa 51.7.
- 25/ Pozostała sprzedaż detaliczna nowych towarów w wyspecjalizowanych sklepach 52.4.
- 26/ Pozostała sprzedaż detaliczna poza siecią sklepową 52.63.Z.
- 27/ Transport lądowy pozostały 60.2.
- 28/ Pozostała działalność wspomagająca transport lądowy 63.21. Z.
- 29/ Pozostałe pośrednictwo finansowe 65.2.
- 30/ Działalność pomocnicza finansowa, gdzie indziej nie sklasyfikowana 67.13.Z.
- 31/ Wynajem samochodów osobowych 71.10.Z.
- 32/ Wynajem pozostałych środków transportu 71.2.
- 33/ Wynajem maszyn i urządzeń 71.3.
- 34/ Pozostała działalność komercyjna 74.84.
- 35/ Działalność związana z grami losowymi i zakładami wzajemnymi 92.71. Z.
- 36/ Produkcja i dystrybucja ciepła 40.30.
- 37/ Pobór, uzdatnianie i rozprowadzanie wody 41.00.
- 38/ Działalność związana ze sportem 92.6.
- 39/ Działalność związana z poprawą kondycji fizycznej 93.04.Z.
- 40/ Sprzedaż detaliczna w nie wyspecjalizowanych sklepach 52.1.
- 41/ Sprzedaż detaliczna żywności, napojów, i wyrobów tytoniowych w wyspecjalizowanych sklepach 52.2.
- 42/ Sprzedaż detaliczna wyrobów farmaceutycznych i medycznych, kosmetyków i artykułów toaletowych 52.3.
- 43/ Śródlądowy transport wodny 61.20.Z.
- 44/ Działalność związana z turystyką 63.3.
- 45/ Wypożyczanie artykułów użytku osobistego i domowego 71.40.Z.
- 46/ Reklama 74.40.Z.
- 47/ Działalność związana z tłumaczeniami i usługami sekretarskimi 74.83.Z.
- 48/ Projekcja filmów 92.13.Z.
- 49/ Inna działalność artystyczna i rozrywkowa 92.3.
- 50/ Pozostała działalność rekreacyjna 92.7.
- 51/ Działalność związana ze sportem 92.6.
- 52/ Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni 01.41.B.
- 53/ Produkcja wyrobów stolarskich i ciesielskich dla budownictwa 20.30.Z.
- 54/ Produkcja pozostałych wyrobów z drewna 20.51.Z.
- 55/ Produkcja wyrobów z tworzyw sztucznych dla budownictwa 25.23.Z.
- 56/ Produkcja ceramicznych wyrobów sanitarnych 26.22.Z.
- 57/ Produkcja ceramicznych wyrobów pozostałych 26.25.Z.
- 58/ Produkcja materiałów i wyrobów ceramicznych ogniotrwałych 26.26.Z.
- 59/ Produkcja płytek ceramicznych 26.30.Z.
- 60/ Produkcja ceramiki budowlanej 26.40.Z.
- 61/ Produkcja wyrobów betonowych oraz gipsowych 26.6
- 62/ Produkcja wyrobów ze skał i kamienia naturalnego 26.70.Z.
- 63/ Produkcja wyrobów metalowych przeznaczonych do łazienek i kuchni 28.75.Z.
- 64/ Produkcja metalowych elementów konstrukcyjnych 28.1

- 65/ Pobór, uzdatnianie i rozprowadzanie wody 41.00
  - 66/ Wynajem sprzętu budowlanego i burzącego z obsługą operatorską 45.50.Z.
  - 67/ Magazynowanie i przechowywanie towarów 63.12
  - 68/ Pozostałe pośrednictwo pieniężne gdzie indziej nie sklasyfikowane 65.12.B.
  - 69/ Doradztwo w zakresie sprzętu komputerowego 72.10.Z.
  - 70/ Działalność w zakresie oprogramowania 72.20.Z.
  - 71/ Przetwarzanie danych 72.30.Z.
  - 72/ Działalność związana z bazami danych 72.40.Z.
  - 73/ Konserwacja i naprawa maszyn biurowych, księgujących i liczących 72.50.Z.
  - 74/ Pozostała działalność związana z informatyką 72.60.Z.
  - 75/ Prace badawczo – rozwojowe w dziedzinie nauk biologicznych i środowiska naturalnego 73.10.D.
  - 76/ Prace badawczo – rozwojowe w dziedzinie nauk technicznych 73.10.G.
  - 77/ Prace badawczo – rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych 73.10.H.
  - 78/ Badanie rynku i opinii publicznej 74.13.Z.
  - 79/ Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania 74.14.
  - 80/ Działalność w zakresie architektury, inżynierii 74.20.
  - 81/ Odprowadzenie ścieków 90.00.D.
  - 82/ Pozostałe formy kształcenia, gdzie indziej nie sklasyfikowane 80.42.Z.
  - 83/ Badania i analizy techniczne 74.30.Z.
  - 84/ Działalność rachunkowo – księgową PKD 74.12.Z.
  - 85/ Uprawy rolne, ogrodnictwo, włączając warzywnictwo 01.1.
  - 86/ Chów i hodowla zwierząt 01.2.
  - 87/ Uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt (działalność mieszana) 01.3.
  - 88/ Działalność usługowa związana z uprawami rolnymi, chowem i hodowlą zwierząt, z wyłączeniem działalności weterynaryjnej; zagospodarowanie terenów zieleni 01.4.
  - 89/ Gospodarka łowiecka, hodowla i pozyskiwanie zwierząt łownych, włączając działalność usługową 01.5.
- Działalność wymagająca odrębnego zezwolenia lub koncesji będzie podjęta przez Spółkę po uprzednim uzyskaniu stosownego zezwolenia lub koncesji.

### III. KAPITAŁ AKCYJNY I AKCJE

#### § 5.

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.814.656 /dziesięć milionów osiemset czternaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt sześć/ złotych i dzieli się na 54.073.280 /pięćdziesiąt cztery miliony siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt/ akcji zwykłych na okaziciela serii "A" oraz B o wartości nominalnej 0,20 zł / dwadzieścia groszy/ każda.
2. Wszystkie akcje spółki są akcjami zwykłymi, z którymi nie wiążą się żadne szczególne przywileje.
3. Na wniosek Akcjonariusza, Zarząd Spółki zamieni akcje imienne Akcjonariusza na akcje na okaziciela lub odwrotnie, za wyjątkiem akcji na okaziciela dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym, które nie mogą być zamieniane na akcje imienne.
4. Spółka może emitować obligacje zamienne i obligacje z prawem pierwszeństwa. Spółka może także emitować warranty subskrypcyjne.
5. (skreślono).
6. (skreślono).

#### § 6.

1. Kapitał zakładowy Spółki może być podwyższony na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia przez emisję nowych akcji lub przez zwiększenie wartości nominalnych dotychczasowych akcji.

2. Walne Zgromadzenie może zdecydować o podwyższeniu kapitału zakładowego ze środków spółki na zasadach przewidzianych w art. 442-443 K.s.h.

§ 7.

(skreślono).

§ 8.

1. Akcje mogą zostać umorzone dobrowolnie na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, za zgodą akcjonariusza, którego umorzenie ma dotyczyć (umorzenie dobrowolne). Umorzenie dobrowolne nie może być dokonane częściej niż raz w roku obrotowym.

2. Uchwała Walnego Zgromadzenia o umorzeniu akcji określa sposób umorzenia i warunki umorzenia akcji, a w szczególności podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego akcjonariuszowi akcji umorzonych bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia (za zgodą danego akcjonariusza) oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego.

#### IV. WŁADZE SPÓŁKI

§ 9.

Władzami Spółki są;

- 1) Walne Zgromadzenie;
- 2) Zarząd;
- 3) Rada Nadzorcza.

#### V. WALNE ZGROMADZENIE

§ 10.

1. Walne Zgromadzenia mogą być zwyczajne lub nadzwyczajne.

2. Zwyczajne zgromadzenie powinno odbywać się corocznie najpóźniej w czerwcu.

3. Walne Zgromadzenie może odbywać się w siedzibie Spółki lub w Warszawie.

4. Uchwały Walnego Zgromadzenia wymaga:

1/ rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków,

2/ postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,

3/ zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,

4/ emisja obligacji zamiennych lub obligacji z prawem pierwszeństwa,

5/ wszelkie zmiany Statutu Spółki, łącznie z podwyższeniem i obniżeniem kapitału zakładowego,

6/ powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej, ustalenie ich wynagrodzenia, a także ustalanie osobną uchwałą zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej, jeśli Walne Zgromadzenie uzna za potrzebne odrębne ustalenie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej,

7/ podejmowanie uchwał o połączeniu z innymi spółkami,

8/ rozwiązanie Spółki,

9/ tworzenie i likwidowanie kapitałów rezerwowych i funduszy celowych Spółki,

10/ podejmowanie uchwał w sprawie umorzenia akcji,

11/ podejmowanie uchwał o podziale zysku lub pokryciu strat,

12/ inne sprawy, które według niniejszego Statutu lub bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

5. Nabycie i zbycie nieruchomości lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 11.

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej i zarządza przeprowadzenie wyboru przewodniczącego Walnego Zgromadzenia. W przypadku, gdyby żaden z nich nie mógł lub nie chciał otworzyć Walnego Zgromadzenia, otwiera je Prezes Zarządu, a gdyby i ten nie mógł lub nie chciał otworzyć Walnego Zgromadzenia, jakikolwiek inny członek Zarządu.

2. Walne Zgromadzenie podejmuje wszelkie uchwały bezwzględną większością głosów, chyba że niniejszy Statut lub bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymogi dla podjęcia danej uchwały. Jeśli na Walnym Zgromadzeniu jest reprezentowana co najmniej połowa kapitału zakładowego, do powzięcia uchwały o umorzeniu akcji wystarczy zwykła większość głosów.

3. Jeśli przepisy prawa nie stawiają surowszych wymogów, Walne Zgromadzenie jest ważne jeśli reprezentowana jest co najmniej połowa kapitału zakładowego.

#### § 12.

1. Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub poprzez swoich przedstawicieli.

2. Pełnomocnictwa do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i do wykonywania prawa głosu udziela się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

3. (Skreślono).

4. Akcjonariusz nie może ani osobiście, ani przez pełnomocnika, ani jako pełnomocnik innej osoby głosować przy powzięciu uchwał dotyczących jego odpowiedzialności wobec Spółki z jakiegokolwiek tytułu, w tym udzielenia absolutorium, zwolnienia z zobowiązania wobec Spółki oraz sporu pomiędzy nim a Spółką.

5. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad albo zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad jest podejmowana jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w sprawie zdjęcia z porządku obrad albo zaniechania rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad wymaga szczegółowego umotywowania.

6. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich wnioskodawców obecnych na Walnym Zgromadzeniu. Uchwała o zdjęciu z porządku obrad bądź zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad Walnego Zgromadzenia na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy wymaga większości trzech czwartych głosów.

#### § 13.

1. Każda akcja Spółki zapewnia 1 /jeden/ głos na Walnym Zgromadzeniu.

2. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy:

a) wyborach członków organów Spółki i jej likwidatorów oraz głosowaniu nad ich odwołaniem lub zawieszeniem;

b) głosowaniu o pociągnięciu do odpowiedzialności wskazanych wyżej osób;

c) głosowaniu w sprawach osobowych;

d) głosowaniu w innych sprawach, jeżeli wniosek o utajnienie głosowania złoży choćby jeden Akcjonariusz lub jego przedstawiciel.

3. Walne Zgromadzenie uchwała regulamin Walnego Zgromadzenia, a może uchwalić regulamin dokonywania wyboru członków Rady Nadzorczej.

### VI. ZARZĄD

#### § 14.

1. Zarząd Spółki składa się z trzech do ośmiu członków, w tym Prezesa Zarządu, powoływanych na wspólną kadencję. Liczbę członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Możliwa jest zmiana liczby członków Zarządu w trakcie trwania kadencji.

2. Akcjonariuszowi posiadającemu więcej niż 50% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu. W przypadku nieparzystej liczby członków Zarządu, akcjonariuszowi, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania odpowiednio: dwóch członków Zarządu (w przypadku Zarządu trzyosobowego), trzech członków Zarządu (w przypadku Zarządu pięciosobowego) oraz czterech członków Zarządu (w przypadku Zarządu siedmioosobowego). Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu. W przypadku powołania, do oświadczenia o którym mowa w zdaniu poprzedzającym należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Zarządu. Pozostałych członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza

- 3.Rada Nadzorcza może w czasie trwania kadencji odwoływać członków Zarządu przez siebie powołanych.
- 4.Członek Zarządu może być odwołany lub zawieszony w czynnościach także przez Walne Zgromadzenie.
- 5.Prawo reprezentowania Spółki przysługuje każdorazowo dwóm członkom Zarządu działającym łącznie.
- 6.Umowy o pracę i inne umowy z członkami Zarządu zawiera w imieniu Spółki Przewodniczący Rady Nadzorczej, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej zawierającej, w przypadku umowy o pracę, co najmniej zasady wynagradzania i istotne warunki zatrudnienia danego członka Zarządu. Na podstawie stosownych uchwał Rady Nadzorczej Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej dokonuje innych czynności związanych ze stosunkiem pracy i innymi umowami zawartymi z członkami Zarządu.
- 7.Wspólna kadencja Zarządu trwa trzy lata.
- 8.Rada Nadzorcza uchwała regulamin określający organizację Zarządu i sposób wykonywania czynności.
- 9.Kandydatury na stanowisko członka Zarządu powoływanego przez Radę Nadzorczą mają prawo zgłaszać Przewodniczący Rady Nadzorczej oraz inni członkowie Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza może prosić Prezesa Zarządu o przedstawienie opinii na temat kandydatury na członka Zarządu innego niż Prezes Zarządu.
- 10.Do kompetencji Prezesa Zarządu należy bieżące kierowanie i koordynowanie prac Zarządu, ogólny nadzór na terminowością prowadzenia spraw przez Zarząd, bieżący przydział zadań do realizacji dla innych członków Zarządu, rozstrzyganie ewentualnych sporów kompetencyjnych pomiędzy innymi członkami Zarządu. Oprócz prowadzenia spraw wynikających z podziału obowiązków w Zarządzie, Prezes Zarządu ma prawo każdorazowej kontroli każdej sprawy znajdującej się w kompetencjach Zarządu. Prezes Zarządu zatwierdza plan pracy Zarządu, zwołuje i ustala porządek obrad posiedzeń, kierując się w szczególności wnioskami członków Zarządu, przewodniczy posiedzeniom Zarządu. Prezes Zarządu wyznacza spośród członków Zarządu osobę zastępującą podczas jego nieobecności oraz ustala zasady i tryb zastępowania nieobecnych członków Zarządu.
11. (skreślony)
- 12.Zarząd zapewnia należyłą obsługę działania Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, w szczególności stosowną pomoc sekretarsko-techniczną.

#### § 15.

- 1.Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę.
- 2.Zarząd działa na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
- 3.Posiedzenia Zarządu są protokołowane.
- 4.Uchwały Zarządu podejmowane są na posiedzeniach i zapadają zwykłą większością głosów przy obecności co najmniej połowy członków Zarządu, z zastrzeżeniem ust. 5 niniejszego paragrafu, chyba że niniejszy Statut lub bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa przewidują surowsze wymogi dla podjęcia danej uchwały. Przy równej ilości głosów decydujące znaczenie ma głos Prezesa Zarządu.
- 5.Zarząd może podejmować uchwały również w trybie pisemnym oraz w trybie telekonferencji. Projekty uchwał podejmowanych w trybie pisemnym lub w trybie telekonferencji są przedkładane do podpisu wszystkim członkom Zarządu przez Prezesa Zarządu.
- 6.Wobec Spółki Członkowie Zarządu podlegają ograniczeniom ustanowionym w przepisach prawa, Statucie, regulaminie Zarządu oraz w uchwałach Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie i Rada Nadzorcza nie mogą wydawać Zarządowi wiążących poleceń dotyczących prowadzenia spraw Spółki.
- 7.W przypadku sprzeczności interesów Spółki z interesami członka Zarządu, jego współmałżonka, krewnych i powinowatych do drugiego stopnia oraz osób, z którymi jest powiązany osobiście, Członek Zarządu powinien Zarząd o tym fakcie poinformować i wstrzymać się od udziału w rozstrzygnięciu takich spraw oraz może żądać zaznaczenia tego w protokole.
- 8.Bez zgody Rady Nadzorczej, członek Zarządu nie może zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej lub jako członek organu spółki kapitałowej bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu. Zakaz ten obejmuje także udział w konkurencyjnej spółce kapitałowej, w przypadku posiadania w niej przez członka Zarządu co najmniej 10% udziałów lub akcji bądź prawa do powołania co najmniej jednego członka zarządu.

### VII. RADA NADZORCZA

#### § 16.

- 1.Rada Nadzorcza składa się z 5 /pięciu/ do 9 /dziewięciu/ członków, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej i co najmniej jednego Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, powoływanych na wspólną kadencję. Liczbę członków Rady Nadzorczej określa uchwała Walnego Zgromadzenia. Możliwa jest zmiana liczby członków Rady Nadzorczej w trakcie trwania kadencji.

2. 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. W przypadku powołania, do oświadczenia o którym mowa w zdaniu poprzedzającym należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Rady Nadzorczej. Pozostałych członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie.

3. Do Rady Nadzorczej mogą być powołani przez Walne Zgromadzenie dwaj niezależni członkowie Rady Nadzorczej, z których jeden powinien pełnić funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Niezależnymi członkami Rady Nadzorczej mogą być osoby wolne od powiązań ze Spółką, akcjonariuszami lub pracownikami, które mogłyby istotnie wpłynąć na zdolność niezależnego członka do podejmowania bezstronnych decyzji, to jest spełniające warunki, o których mowa w ustępie 4. Przy zgłoszeniu kandydatury członka rady nadzorczej, a następnie w uchwale powołującej niezależnego członka Rady Nadzorczej lub w podjętej bezpośrednio po wyborach osobnej uchwale zaznacza się, że dana osoba została powołana jako niezależny członek Rady Nadzorczej.

4. Niezależnym członkiem rady nadzorczej jest osoba, która spełnia łącznie następujące kryteria:

a) nie jest i nie była pracownikiem Spółki albo osobą świadczącą na rzecz Spółki pracę lub usługi na innej podobnej podstawie prawnej w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka,

b) nie pełniła w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej żadnych funkcji w Zarządzie Spółki, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka,

c) nie jest osobą bliską członka organu Spółki lub pracownika Spółki zatrudnionego na stanowisku kierowniczym, co dotyczy również członków organów lub pracowników zatrudnionych na stanowiskach kierowniczych w podmiotach wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka,

d) w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie otrzymała od Spółki lub podmiotu wchodzącego w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, wynagrodzenia poza wynagrodzeniem z tytułu pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, nie jest osobą bliską osoby, która w ciągu ostatnich trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej otrzymała od Spółki lub podmiotu wchodzącego w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, wynagrodzenie poza wynagrodzeniem z tytułu pełnienia funkcji członka rady nadzorczej,

e) nie posiada akcji reprezentujących ponad 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki; nie jest osobą bliską akcjonariusza będącego osobą fizyczną i posiadającego akcje reprezentujące ponad 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki,

f) nie reprezentuje akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających akcje reprezentujące co najmniej 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki; nie jest członkiem organów, pracownikiem albo osobą świadczącą pracę lub usługi na innej podobnej podstawie prawnej na rzecz akcjonariusza lub akcjonariuszy posiadających akcje reprezentujące co najmniej 10 (dziesięć) procent kapitału zakładowego Spółki, co dotyczy również podmiotów wchodzących w skład grupy kapitałowej, do której należy akcjonariusz lub akcjonariusze,

g) w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie była pracownikiem obecnego lub byłego biegłego rewidenta Spółki,

h) w ciągu trzech lat poprzedzających wybór w skład Rady Nadzorczej nie była członkiem organu zarządzającego podmiotu, w którym członek Zarządu Spółki pełnił funkcję członka organu nadzorującego.

5. Za osobę bliską dla celów ustępu poprzedzającego uznaje się małżonka, wstępnych, zstępnych, przysposobionych i przysposabiających, rodzeństwo i powinowatych w linii prostej do drugiego stopnia.

6. Wraz z oświadczeniem zawierającym zgodę na kandydowanie i wybór w skład Rady Nadzorczej kandydat na niezależnego członka Rady Nadzorczej składa pisemne oświadczenie, iż spełnia kryteria wskazane w ustępie 4, wraz ze zobowiązaniem, iż niezwłocznie powiadomi Spółkę o każdym zdarzeniu, które spowoduje niespełnienie przez niego któregokolwiek z kryteriów wskazanych w powołanym ustępie.

7. Każdy z członków Rady Nadzorczej może zostać odwołany w trakcie kadencji przed podmiot lub organ, który danego członka powołał.

8. Członków Rady Nadzorczej powołuje się na wspólną kadencję trwającą trzy lata. Odwołując wszystkich członków Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie może postanowić o przedterminowym skróceniu kadencji Rady Nadzorczej.

Członek Zarządu, prokurent, likwidator, kierownik oddziału lub zakładu oraz zatrudniony w spółce główny księgowy, radca prawny lub adwokat nie może być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej. Postanowienie to stosuje się też wobec innych osób, które podlegają bezpośrednio członkowi Zarządu lub likwidatorowi.

Jednego Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej powołuje Walne Zgromadzenie spośród niezależnych, w rozumieniu Statutu, członków Rady Nadzorczej Spółki. Członkowi Rady Nadzorczej delegowanemu przez Radę Nadzorczą w trybie art. 390 §1 k.s.h. do wykonywania samodzielnych czynności nadzorczych, przysługuje przez okres delegacji stanowisko Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej.

#### § 17.

1.Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Rada Nadzorcza obraduje w miarę potrzeby, nie rzadziej niż raz na kwartał.

2.Szczegółowe zasady działania Rady Nadzorczej określone zostaną w Regulaminie Rady Nadzorczej uchwalonym przez Walne Zgromadzenie. Regulamin Rady Nadzorczej lub osobna uchwała Walnego Zgromadzenia może przewidywać powstanie w ramach Rady Nadzorczej komitetów, w szczególności komitetu audytu oraz komitetu wynagrodzeń.

3.Posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje Przewodniczący, a w przypadku jego nieobecności Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej. W przypadku gdyby w danej chwili nieobsadzone pozostawały stanowiska zarówno Przewodniczącego, jak i Wiceprzewodniczącego posiedzenie w celu nominacji osób pełniących funkcje Przewodniczącego lub Wiceprzewodniczącego może zwołać inny członek Rady Nadzorczej.

4.Zwołanie posiedzenia Rady Nadzorczej następuje za pomocą telefaksu z potwierdzeniem jego nadania lub za pomocą listów poleconych. Zaproszenie na posiedzenie Rady Nadzorczej należy skierować na ostatni adres wskazany Spółce przez członka Rady Nadzorczej. W zaproszeniu na posiedzenie Rady Nadzorczej należy oznaczyć miejsce, dzień, godzinę i porządek obrad posiedzenia. Zaproszenie na posiedzenie Rady Nadzorczej winno zostać wystosowane do członka Rady Nadzorczej przynajmniej na tydzień przed wyznaczonym terminem posiedzenia, a w sytuacjach nagłych na 3 dni przed wyznaczonym terminem posiedzenia.

5.Do ważności uchwał Rady Nadzorczej, podjętych na posiedzeniu, wymagane jest, aby wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali zaproszeni na jej posiedzenie zgodnie z postanowieniami ust. 4 niniejszego paragrafu.

6.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),

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, przy czym w sprawach wskazanych w lit. a) i b) powyżej uchwała może także upoważniać Przewodniczącego Rady Nadzorczej do wyrażenia zgody na warunkach i zasadach w niej określonych.

7.Uchwały Rady Nadzorczej mogą zostać podjęte również w trybie pisemnym oraz w trybie telekonferencji, z wyłączeniem uchwał, o których mowa w art. 388 § 4 K.s.h. Projekty uchwał podejmowanych w trybie pisemnym lub w trybie telekonferencji są przedkładane członkom Rady Nadzorczej przez jej Przewodniczącego, a razie jego nieobecności przez Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej. Procedurę podejmowania uchwał w trybie pisemnym lub w trybie telekonferencji określi Regulamin Rady Nadzorczej.

8.Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej.

9.W razie wyboru Rady Nadzorczej grupami Przewodniczącego i Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej wybiera sama Rada ze swego grona.

10.Brak w składzie Rady Nadzorczej członków niezależnych, zmniejszenie się liczby członków Rady Nadzorczej poniżej liczby członków Rady Nadzorczej wyznaczonej w aktualnie obowiązującej uchwale w tym przedmiocie (jednak, o ile w danym momencie Rada Nadzorcza ma co najmniej pięciu członków) nie powodują braku zdolności Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał. Zarząd winien w takiej sytuacji działać w celu doprowadzenia składu Rady Nadzorczej do zgodnego ze Statutem i obowiązującymi w danym czasie uchwałami Walnego Zgromadzenia. W razie gdyby z Rady Nadzorczej ustąpił Przewodniczący Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (czy też osoby te zrzekłyby się swoich funkcji), Rada Nadzorcza, na czas do momentu wyboru Przewodniczącego lub Wiceprzewodniczącego przez uprawnione podmioty, ze swego grona wybiera w głosowaniu tajnym, zależnie od okoliczności, osoby pełniące obowiązki Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej, które to osoby wyposażone są wszystkie kompetencje Przewodniczącego, względnie Wiceprzewodniczącego.

#### § 18.



1. Posiedzenie Rady Nadzorczej prowadzi Przewodniczący Rady Nadzorczej, a w przypadku jego nieobecności – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej lub inny członek Rady Nadzorczej wyznaczony przez Przewodniczącą Rady Nadzorczej.

2. Posiedzenia Rady Nadzorczej są protokołowane.

§ 19.

Członkowie Rady Nadzorczej z tytułu swej działalności w Radzie otrzymują wynagrodzenie w wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 20.

1. Do kompetencji Rady Nadzorczej, poza zadaniami ustawowymi i wymienionymi w innych postanowieniach niniejszego Statutu, należy:

a) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu, o których mowa w § 14 ust. 2 Statutu;

b) uchwalanie regulaminu pracy Zarządu;

c) opiniowanie wszelkich spraw wnoszonych pod obrady Walnego Zgromadzenia;

d) wybór biegłego rewidenta do badania sprawozdań finansowych Spółki;

e) zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich Członków Zarządu oraz delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności.

2. W przypadku niemożności sprawowania czynności przez Członka Zarządu Rada Nadzorcza powinna niezwłocznie podjąć odpowiednie działania w celu dokonania zmiany w składzie Zarządu.

### VIII. RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁKI

§ 21.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

§ 22.

Sprawozdanie zarządu z działalności spółki oraz sprawozdania finansowe za ubiegły rok obrotowy winny być sporządzone przez Zarząd zgodnie z właściwymi przepisami o rachunkowości w ciągu pierwszych trzech miesięcy kalendarzowych roku następnego i przedłożone Radzie Nadzorczej do sprawdzenia i zaopiniowania.

§ 23.

1. Spółka tworzy kapitał zapasowy na pokrycie strat bilansowych. Do kapitału zapasowego przelewa się 8% /osiem procent/ czystego zysku rocznego, dopóki kapitał ten nie osiągnie przynajmniej 1/3 /jednej trzeciej/ kapitału zakładowego.

2. Do kapitału zapasowego będą ponadto przelewane nadwyżki osiągnięte przy wydawaniu akcji powyżej ich wartości nominalnej, a pozostałe po pokryciu kosztów wydania akcji.

3. Do kapitału zapasowego przelewa się także dopłaty uiszczane przez Akcjonariuszy w zamian za przyznanie szczególnych uprawnień ich dotychczasowym akcjom bez podwyższenia kapitału zakładowego, o ile dopłaty te nie będą zużyte na wyrównanie nadzwyczajnych odpisów lub strat.

4. O użyciu kapitału zapasowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie, jednakże części kapitału zapasowego w wysokości 1/3 /jednej trzeciej/ kapitału zakładowego użyć można jedynie na pokrycie strat bilansowych.

5. Niezależnie od kapitału zapasowego w Spółce mogą być tworzone kapitały rezerwowe oraz inne fundusze celowe na pokrycie szczególnych strat i wydatków. O ich utworzeniu i przeznaczeniu decyduje Walne Zgromadzenie.

### IX. PODZIAŁ ZYSKU I POKRYCIE STRAT

§ 24.

1. Zysk netto jest dzielony zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczony na:

a) odpisy na kapitał zapasowy,

b) wypłatę dywidendy dla Akcjonariuszy,

c) kapitał rezerwowy lub inne fundusze celowe,

d) inne cele określone przez Walne Zgromadzenie.

2. Zarząd przedstawia Walnemu Zgromadzeniu propozycję podziału zysku po uprzednim zaopiniowaniu tej propozycji przez Radę Nadzorczą.
3. O pokryciu strat rozstrzyga Zwyczajne Walne Zgromadzenie w drodze uchwały.
4. Straty bilansowe mogą zostać pokryte w szczególności z kapitału zapasowego, rezerwowego lub innych funduszy.
5. Zarząd Spółki może, za zgodą Rady Nadzorczej i na zasadach określonych przepisami prawa, wypłacać akcjonariuszom zaliczki na poczet dywidendy.
6. Dzień dywidendy oraz termin wypłaty dywidendy ustala Walne Zgromadzenie.

## X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 25.

- a) Rozwiązanie Spółki powoduje:
- b) uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Spółki lub przeniesieniu siedziby Spółki za granicę,
- c) ogłoszenie upadłości Spółki,
- d) inne przyczyny prawem przewidziane.

### § 26.

1. Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji.
2. Likwidatorami Spółki są członkowie Zarządu, chyba że Walne Zgromadzenie postanowi inaczej.

### § 27.

Wymagane przez prawo ogłoszenia dotyczące lub pochodzące od Spółki są publikowane w dzienniku urzędowym "Monitor Sądowy i Gospodarczy", chyba że ustawa stanowi inaczej.

### § 28.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają przepisy Kodeksu spółek handlowych, jak też inne właściwe przepisy prawa polskiego.

### § 29.

W dniu podejmowania uchwały o zmianie Statutu wprowadzającej uprawnienia przyznane osobiście akcjonariuszem posiadającym więcej niż 50% akcji Spółki jest Józef Kazimierz Wojciechowski. W przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego Józef Kazimierz Wojciechowski 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 Kazimierz 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 2002 r. Nr. 76 poz. 694 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. W przypadku wygaśnięcia lub zrzeczenia się uprawnień osobistych, postanowienia Statutu dotyczące takich praw osobistych, które wygasły lub których się zrzeczo, zastąpione zostaną przez odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych. Niewykonanie lub niewykonywanie uprawnień osobistych nie powoduje ich wygaśnięcia.

### § 30.

W związku ze zmianami Statutu dokonanymi przez Walne Zgromadzenie w dniu 16 lutego 2007 r. wprowadza się następujące postanowienia przejściowe:

1) Dokonując wyboru członków Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie może wskazać, także przed dniem rejestracji zmian Statutu o których mowa powyżej, którzy członkowie Rady będą uważani za powołanych przez Walne Zgromadzenie w rozumieniu i na potrzeby § 16 ust. 2 zdanie ostatnie Statutu w brzmieniu ustalonym w dniu 16 lutego 2007 r. W terminie miesiąca od dnia zarejestrowania zmian w Statucie, o których mowa powyżej, akcjonariusz posiadający więcej niż 50% akcji Spółki ma prawo wskazać członków Rady Nadzorczej, których uważa za powołanych przez siebie w rozumieniu i na potrzeby § 16 ust. 2 Statutu w brzmieniu ustalonym w dniu 16 lutego 2007 r. W przypadku nie skorzystania przez akcjonariusza posiadającego więcej niż 50% akcji Spółki z uprawnienia określonego w zdaniu poprzedzającym, bądź niemożności jednoznacznego określenia, którzy spośród członków Rady Nadzorczej uznawani są za powołanych przez Walne Zgromadzenie bądź przez uprawnionego akcjonariusza na zasadach określonych w § 16 ust. 2 Statutu, Zarząd niezwłocznie zwoła Walne Zgromadzenie, w porządku obrad którego znajdzie się punkt dotyczący zmian w składzie Rady Nadzorczej.

2) Rada Nadzorcza może wskazać, także przed dniem rejestracji zmian Statutu o których mowa powyżej, których członków Zarządu uznaje za powołanych przez Radę Nadzorczą w rozumieniu i na potrzeby § 14 ust. 2 zdanie ostatnie Statutu w brzmieniu ustalonym w dniu 16 lutego 2007 r. W terminie miesiąca od dnia zarejestrowania zmian w Statucie,

o których mowa powyżej, akcjonariusz posiadający więcej niż 50% akcji Spółki ma prawo wskazać członków Zarządu, których uważa za powołanych przez siebie w rozumieniu i na potrzeby § 14 ust. 2 Statutu. W przypadku nie skorzystania przez akcjonariusza posiadającego powyżej 50% akcji Spółki z uprawnienia określonego w zdaniu poprzedzającym, bądź niemożności jednoznacznego określenia, którzy spośród członków Zarządu uznawani są za powołanych przez Radę Nadzorczą bądź przez uprawnionego akcjonariusza na zasadach określonych w § 14 ust. 2 Statutu, Przewodniczący Rady Nadzorczej niezwłocznie zwoła posiedzenie Rady Nadzorczej w celu dokonania odpowiednich zmian w składzie Zarządu.”

## **Załącznik 3 – Uchwała o emisji Akcji Serii C**

### **Uchwała nr 3**

#### **Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki**

#### **J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Ząbkach**

**z dnia 9 kwietnia 2014 r.**

#### **w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze oferty publicznej nowej emisji akcji serii C z prawem poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy i zmiany statutu Spółki**

#### **§ 1.**

Na podstawie przepisów art. 431 § 1 i § 2 pkt 2), art. 432, art. 433 § 1, art. 431 § 7, art. 436 § 4 Kodeksu spółek handlowych („KSH”) oraz § 6 ust. 1 Statutu Spółki, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki pod firmą J.W. Construction Holding Spółka Akcyjna z siedzibą w Ząbkach („Spółka”) uchwala, co następuje:

1. Podwyższa się kapitał zakładowy Spółki do kwoty nie niższej niż 10.814.656,60 zł (dziesięć milionów osiemset czternaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt sześć złotych i sześćdziesiąt groszy) i nie większej niż 18.925.648 zł (osiemnaście milionów dziewięćset dwadzieścia pięć tysięcy sześćset czterdzieści osiem złotych), to jest o kwotę nie niższą niż 0,60 zł (sześćdziesiąt groszy) i nie większą niż 8.110.992,00 zł (osiem milionów sto dziesięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych).
2. Podwyższenie następuje poprzez emisję nie mniej niż 3 (trzy) i nie więcej niż 40.554.960 (czterdzieści milionów pięćset pięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset sześćdziesiąt) akcji zwykłych na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda.
3. Akcje serii C zostaną opłacone wkładami pieniężnymi przed zarejestrowaniem podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii C.
4. Akcje serii C nie będą miały formy dokumentu.
5. Emisja akcji serii C nastąpi w formie subskrypcji zamkniętej przeprowadzonej w drodze oferty publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. z dnia 28 czerwca 2013 r. Dz.U. z 2013 r. poz. 1382).
6. Dotychczasowym akcjonariuszom Spółki przysługiwać będzie prawo poboru, przy czym za każdą jedną akcją Spółki posiadaną na koniec dnia prawa poboru akcjonariuszowi przysługiwać będzie 1 (jedno) prawo poboru. Uwzględniając liczbę emitowanych akcji serii C każde 4 (cztery) prawa poboru uprawniać będą do objęcia 3 (trzech) akcji serii C. Ułamkowe części akcji nie będą przydzielane. W przypadku, gdy liczba akcji serii C, przypadających danemu akcjonariuszowi z tytułu prawa poboru, nie będzie liczbą całkowitą, ulegnie ona zaokrągleniu w dół do najbliższej liczby całkowitej.
7. Akcjonariusze, którym przysługuje prawo poboru mogą w terminie jego wykonania dokonać jednocześnie dodatkowego zapisu na akcje Serii C w liczbie nie większej niż wielkość emisji, w razie nie wykonania prawa poboru przez pozostałych akcjonariuszy. Akcje objęte dodatkowym zapisem, o którym mowa powyżej, Zarząd Spółki przydzieli proporcjonalnie do zgłoszeń. Akcje nie objęte w powyższym trybie (art. 436 § 2 i 3 k.s.h.) Zarząd Spółki przydzieli według swojego uznania, jednak po cenie nie niższej niż cena emisyjna (art. 436 § 4 k.s.h.).
8. Dzień Prawa Poboru akcji serii C ustala się na dzień 4 czerwca 2014 r.
9. Akcje serii C uczestniczyć będą w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku, jaki przeznaczony będzie do podziału za rok obrotowy 2013 tj. od dnia 1 stycznia 2013 roku. W przypadku ustalenia dnia dywidendy za rok 2013 przed dniem rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii C przez właściwy sąd rejestrowy,

akcje serii C uczestniczyć będą w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku, jaki przeznaczony będzie do podziału za rok obrotowy 2014 tj. od dnia 1 stycznia 2014 roku.

## § 2.

W związku z podwyższeniem kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii C, wprowadza się następujące zmiany do Statutu Spółki:

### § 5 ust. 1 w dotychczasowym brzmieniu:

*„1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.814.656 /dziesięć milionów osiemset czternaście tysięcy sześćset pięćdziesiąt sześć/ złotych i dzieli się na 54.073.280 /pięćdziesiąt cztery miliony siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt/ akcji zwykłych na okaziciela serii „A” i B o wartości nominalnej 0,20 zł /dwadzieścia groszy/ każda.”*

### otrzymuje brzmienie:

*„1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi nie mniej niż 10.814.656,60 zł (dziesięć milionów osiemset czternaście złotych i sześćdziesiąt groszy) i nie więcej niż 18.925.648,00 zł (osiemnaście milionów dziewięćset dwadzieścia pięć tysięcy sześćset czterdzieści osiem złotych), i dzieli się na nie mniej niż 54.073.283 (pięćdziesiąt cztery miliony siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście osiemdziesiąt trzy) i nie więcej niż 94.628.240 (dziewięćdziesiąt cztery miliony sześćset dwadzieścia osiem tysięcy dwieście czterdzieści) akcji zwykłych na okaziciela serii A, B oraz C o wartości nominalnej 0,20 zł (dwadzieścia groszy) każda.”*

## § 3.

### 1. Upoważnia się Radę Nadzorczą Spółki do

- a) ustalenia ceny maksymalnej albo przedziału cenowego (ceny minimalnej i maksymalnej) akcji serii C oraz ustalenia ostatecznej ceny emisyjnej akcji serii C;
- b) określenia ostatecznej sumy, o jaką kapitał zakładowy ma być podwyższony zgodnie z art. 432 § 4 k.s.h.

### 2. Upoważnia się Zarząd Spółki do:

- a) podjęcia wszelkich czynności związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego oraz ofertą publiczną akcji serii C, w szczególności do podjęcia wszelkich niezbędnych działań mających na celu uzyskanie zgody Komisji Nadzoru Finansowego w sprawie zatwierdzenia prospektu emisyjnego akcji serii C, praw do akcji serii C oraz praw poboru akcji serii C, ustalenia warunków emisji akcji serii C, w tym ustalenia terminów otwarcia i zamknięcia subskrypcji, terminów w jakich będzie wykonywane prawo poboru akcji serii C określenia sposobu i warunków składania zapisów na akcje serii C oraz ich opłacenia i zasad przydziału akcji serii C, które nie zostaną objęte w trybie wykonania prawa poboru;
- b) dokonania przydziału akcji serii C;
- c) zawarcia umowy o subemisję usługową lub inwestycyjną, której przedmiotem będą akcje nowej emisji serii C, przy czym umowa taka nie musi zostać zawarta;
- d) odstąpienia od emisji akcji serii C lub do zawieszenia oferty akcji serii C do dnia rozpoczęcia zapisów oraz odstąpienia od emisji akcji serii C lub zawieszenia oferty akcji serii C z ważnych powodów po dniu rozpoczęcia zapisów, w szczególności w sytuacji uznania wyników zapisów za niesatysfakcjonujące lub godzące w interes Spółki;
- e) złożenia w formie aktu notarialnego oświadczenia o wysokości objętego kapitału zakładowego w trybie art. 310 § 2 w zw. z art. 431 § 7 k.s.h.;
- f) złożenia do sądu rejestrowego wniosku o rejestrację zmiany Statutu Spółki w trybie art. 431 § 4 k.s.h.

Załączniki

3. Upoważnia się Radę Nadzorczą Spółki do ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki uwzględniającego zmiany wynikające z niniejszej uchwały i oświadczenia Zarządu, o którym mowa w ust. 1 pkt e) powyżej.

**§ 4.**

Uchwała wchodzi w życie w dniu jej podjęcia, przy czym zmiany Statutu Spółki wymagają dla swej ważności rejestracji przez sąd rejestrowy właściwy dla Spółki.

## Załącznik 4 – Raporty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych

Poniżej zaprezentowano strony (tytułową oraz z wyceną) z operatów szacunkowych zawierających wycenę aktywów trwałych Grupy Kapitałowej zaliczanych na dzień bilansowy ostatniego opublikowanego sprawozdania finansowego do nieruchomości inwestycyjnych o wartości przekraczającej 10 mln zł. Dla nieruchomości, dla których wartość wyceny od daty sporządzenia ostatniego raportu nie uległa zmianie, zamieszczono stosowne oświadczenie rzeczoznawcy oraz strony (tytułową oraz z wyceną) z ostatniego sporządzonego raportu z wyceny, do którego odnosi się oświadczenie. W przypadku nieruchomości inwestycyjnej, w ramach której planowane są projekty, zarówno komercyjne jak i deweloperskie, raporty z wyceny dotyczą wyłącznie części komercyjnej.

„ME Ostrowski” Rzeczoznawca majątkowy Michał Ostrowski – [www.mewyceny.pl](http://www.mewyceny.pl)  
ul. Andersena 1 m. 22, 01-911 Warszawa, tel. 506 117 647, e-mail: [biuro@mewyceny.pl](mailto:biuro@mewyceny.pl)

## OPINIA O WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomości objętych inwestycją deweloperską „Hanza Tower” zlokalizowanych przy Al. Wyzwolenia 50, na dz. ewid. nr 22/1 i 22/2, obręb 1026, w Szczecinie, województwie zachodniopomorskim



**Opinię sporządził:**  
Michał Ostrowski  
Rzeczoznawca majątkowy nr upr. 5149


**Miejsce i data sporządzenia opinii:**  
Warszawa, dn. 24 styczeń 2014 r.

24 styczeń 2014 r.



Strona 1 z 27



„ME Ostrowski” Rzeczoznawca majątkowy Michał Ostrowski – www.mewyceny.pl  
ul. Andersena 1 m. 22, 01-911 Warszawa, tel. 506 117 647, e-mail: biuro@mewyceny.pl

WYCIĄG Z OPINII O WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI		
sporządzony na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. 2010, Nr 102, poz. 651 z późn. zm.)		
Lp.	Cechy wycenianej nieruchomości	Opis
1.	Przedmiot wyceny	Dwie nieruchomości gruntowe (prawo własności – dz. ewid. nr 22/1 i 22/2) na których realizowana jest inwestycja deweloperska budowa budynku biurowo-usługowego „HANZA TOWER” z garażem podziemnym oraz przebudowa budynku istniejącego wraz z adaptacją na funkcję hotelową z zapleczem socjalnym i rekreacyjnym. Nieruchomość położona, przy Al. Wyzwolenia 50, obręb 1026, w Szczecinie, województwie zachodniopomorskim. Powierzchnia całkowita budynków wynosi 54 425,20 m <sup>2</sup> i 4 979,37 m <sup>2</sup> , sumaryczna powierzchnia działek wynosi 6 739 m <sup>2</sup> . Dla nieruchomości prowadzone są przez Sąd Rejonowy Prawobrzeże i Zachód, X Wydział Ksiąg Wieczystych w Szczecinie Księgi Wieczyste nr SZ1S/00082677/6 i SZ1S/00082676/9.
2.	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów księgowych
3.	Sumaryczna aktualna wartość rynkowa nieruchomości gruntowej na której realizowana jest inwestycja deweloperska	<b>80 679 000 zł</b> słownie: osiemdziesiąt milionów sześćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy złotych
4.	Sumaryczna docelowa wartość rynkowa nieruchomości gruntowej na której realizowana jest inwestycja deweloperska	<b>381 746 000 zł</b> słownie: trzysta osiemdziesiąt jeden milionów siedemset czterdzieści sześć tysięcy złotych
5.	Data określenia wartości nieruchomości	24 styczeń 2014 r.
6.	Podpis Rzeczoznawcy Majątkowego Michał Ostrowski nr upr. 5149	

24 styczeń 2014 r.


Strona 2 z 27



	<p style="text-align: center;"><b>OPERAT SZACUNKOWY</b> nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Warszawie - Dzielnica Włochy przy Al. Jerozolimskich 216, inwestycja „JEROZOLIMSKIE POINT”. ( dz. ew. nr 62/2 w obrębie 2 – 08 – 31 o powierzchni 3999 m<sup>2</sup> ).</p>
	
<p>Opracowała</p>	<p><b>mgr inż. Jolanta Rybak</b> rzecznik majtkowy, nr uprawnień 1715</p> <p style="text-align: right;"></p>
	<p style="text-align: center;">Warszawa , 28 stycznia 2014 r.</p>

<b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO</b>	
<i>Określenie nieruchomości</i>	Warszawa Dzielnicą Włochy, nieruchomość gruntowa zabudowana położona przy Al. Jerozolimskich 216 w rejonie ul. Badyłarskiej, działka ew. nr 62/2 w obrębie 2 – 08 – 31 o powierzchni 3999 m <sup>2</sup>
<i>Rodzaj nieruchomości</i>	Nieruchomość gruntowa zabudowana nowym budynkiem biurowym. Inwestor dnia 25.11.2011 r. uzyskał decyzję o pozwolenie na użytkowanie obiektu.
<i>Opis nieruchomości</i>	Nieruchomość położona jest w Dzielnicą Włochy przy granicy z Dzielnicą Ursus w sąsiedztwie południowo – zachodniej granicy Warszawy. Działka położona pomiędzy ulicą Badyłarską i Al. Jerozolimskimi w sąsiedztwie biurowca „Karen” i biurowca „Batory” ze zorganizowanym wjazdem od ulicy Badyłarskiej. W bezpośrednim sąsiedztwie wycenianej nieruchomości powstał duży węzeł komunikacyjny tzw. „Salomea” łączący Al. Jerozolimskie, ul. Nowolazurową i węzeł „Opacz”. Na przedmiotowym terenie inwestor zakończył budowę budynku biurowego całkowicie podpiwniczonego, o sześciu kondygnacjach nadziemnych. Budynek ma łączną powierzchnię wynajmu ok. 4600 m <sup>2</sup> , w budynku jest 77 miejsc parkingowych na dwóch kondygnacjach garażowych. Konstrukcja budynku żelbetowa wylewana, elewacja szklana kurtynowa i z kamienia naturalnego. Do dnia wyceny powierzchnie użytkowe w budynku nie zostały wynajęte.
<i>Cel wyceny</i>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej nieruchomości inwestycyjnej według stanu i cen na dzień 30 stycznia 2014 r. w celach księgowych.
<i>Data określenia wartości rynkowej</i>	28 styczeń 2014 r.
<i>Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości</i>	<b>37 046 730 zł - wartość rynkowa nieruchomości netto</b> Słownie: trzydzieści siedem milionów czterdzieści sześć tysięcy siedemset trzydzieści złotych  <b>7 854 035 zł - wartość rynkowa działki ew. nr 62/2 jako działki niezabudowanej</b>  Wartości rynkowe poszczególnych elementów budynku i budowli zawarto na stronie 52 w tabeli nr 13. operatu szacunkowego.
<i>Opracowała</i>	mgr inż. Jolanta Rybak
	
<i>Data sporządzenia operatu</i>	styczeń 2014 r.

Warszawa, styczeń 2014 r.

	<p style="text-align: center;"><b>OPERAT SZACUNKOWY</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Nieruchomości gruntowej zabudowanej stanowiącej prawo użytkowania wieczystego działki ew. nr 3/15 w obrębie 6 – 05 – 05 o powierzchni 1,2761 ha położonej w Warszawie w Dzielnicy Wola przy ulicy Kasprzaka / Al. Prymasa Tysiąclecia.</b></p>
<i>Opracowała</i>	<p><b>mgr inż. Jolanta Rybak</b> <b>uprawnienia państwowe nr 1715</b></p> <p style="text-align: right;"></p>
	Warszawa , maj 2014 r.

<b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO</b>	
<i>Określenie nieruchomości</i>	Warszawa Dzielnica Wola przy ul. Kasprzaka/Al. Prymasa Tysiąclecia, dz. ew. nr 3/15 w obrębie 6 – 05 – 05 o powierzchni 1,2761 ha w użytkowaniu wieczystym do dnia 05.12.2089 r.
<i>Rodzaj nieruchomości</i>	Nieruchomość częściowo zabudowana budynkami przemysłowymi. Inwestor zakupił nieruchomość w celu likwidacji dotychczasowej zabudowy i realizacji nowoczesnego zespołu budynków mieszkalno – biurowych. W planie zagospodarowania przestrzennego przewidziano zabudowę usługowo - mieszkaniową.
<i>Opis nieruchomości</i>	Nieruchomość położona jest w Dzielnicy Wola przy ul. Kasprzaka, stanowi teren przemysłowy, na którym w przeszłości funkcjonowała Fabryka Wyrobów Precyzyjnych VIS S.A. (dawniej Zakłady im. Świerczewskiego). Działka ew. nr 3/15 od strony ul. Kasprzaka obecnie zabudowana budynkami przeznaczonymi do rozbiórki. Od strony Al. Prymasa Tysiąclecia teren niezabudowany, częściowo utwardzony betonem. Teren działki ogrodzony od ulicy Kasprzaka i Prymasa Tysiąclecia. Infrastruktura techniczna – miejskie sieci uzbrojenia terenu w ulicach sąsiednich, przyłącza zrealizowane do budynków.
<i>Cel wyceny</i>	Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego działki ew. nr 3/15 w obrębie 6-05-05 według stanu i cen na dzień 14 maja 2014 r. w celach księgowych.
<i>Data określenia wartości rynkowej</i>	14 maja 2014 r.
<i>Oszacowana wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu</i>	<b>65 323 000,- zł – wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu (wartość netto)</b> <b>(sześćdziesiąt pięć milionów trzysta dwadzieścia trzy tysiące złotych),</b> tj. 5119 zł/m <sup>2</sup>
<i>Opracowała</i>	<b>mgr inż. Jolanta Rybak - nr uprawnień 1715</b>
<i>Data sporządzenia operatu</i>	14 maja 2014 r.



Warszawa, maj 2014 r.

Warszawa, dn. 20.01.2014r.



Niniejszym przekazujemy informację związaną z poziomem wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Puławskiej róg Pileckiego stanowiącej działkę ewid.nr 5/1 z obrębem 1-10-73.

W obliczu niezmiennych cech i atrybutów od 2013r. (tj. poprzedniej wyceny) związanych z ww. nieruchomością i referowanych przez właściciela oraz okoliczności rynkowych wykazujących stabilizację cen (w okresie 2013 – 2014) jest uzasadnione przyjęcie wartości na tożsamym poziomie, którą wykazano w roku 2013.



Z poważaniem,

Alojzy Kiziniewicz MRICS DRN

BSc (Hons) Pg Dip (Surveying)  
rzeczoznawca majątkowy (Upr. Nr 15)  
pośrednik obrotu nieruchomościami (Lic. Nr 992)  
doradca rynku nieruchomości (Cert. Nr 40)

# OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ

Działka nr ewid. 5/1 z obrębu 1-10-73  
ul. Puławska róg Pileckiego

Warszawa - Ursynów

autor operatu:



Alojzy Kiziniewicz, DRN  
BSc (Hons) Pg Dip (Surveying)  
Rzecznawca majątkowy  
uprawniony przez Min. Gosp.  
Przestrzennej i Budownictwa  
(uprawnienie Nr 15)

Warszawa, kwiecień 2013 r.



## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

adres/orientacja	ul. Puławska / Piłeckiego	województwo	mazowieckie
miejsowość	Warszawa	dzielnica	Ursynów

nr działki / obrębu	5/1 z obrębu 1-10-73	zamawiający	J.W. Construction Holding S.A.
nr KW	WA2M/00110066/5	data oględzin	22.04.2013r.
cel wyceny	Weryfikacja wartości rynkowej w celach księgowych	data wyceny	24.04.2013r.

Zbiórce cechy nieruchomości	Opis / Ocena cechy
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	7622
Stan prawny	Użytkowanie wieczyste
Lokalny rynek	Dobry
Lokalizacja / Środowisko	Dobry
Otoczenie / Sąsiedztwo	Dobry
Zagospodarowanie terenu	Dobry/Śr (*)
Dojazd	Dobry
Uzbrojenie	Na nieruchomości
Topografia	Płaska
Ogrodzenie	Brak
Powierzchnie utwardzone	Chodnik z kostki Bauma od strony ul. Piłeckiego
Naniesienia	Brak
Inne	Lokalizacja w sąsiedztwie skrzyżowania ul. Puławskiej, Piłeckiego oraz Połeczki
Wartość rynkowa nieruchomości WR [PLN]	10.180 tys.
Wartość wymuszonej sprzedaży WWS [%WR]	85%

(\*) – część nieruchomości w zasięgu oddziaływania linii wysokiego napięcia, ograniczającej użytkowanie do tymczasowego pobytu ludzi.

Cechy nieruchomości oceniono w skali pięciostopniowej; od b.dobry (bdb) do niedostateczny (ndst).



pieczęć i podpis

autorzy opracowania:	
Rzeczoznawca	Alojzy Kiziniewicz
Nr uprawnienia	15
Współpraca	Artur Borsuk

Warszawa, dn. 20.01.2014r.



Niniejszym przekazujemy informację związaną z poziomem wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zlokalizowanej w Łebie przy ul. Nadmorskiej stanowiącej działki ewid.nr 78/11, 78/12, 78/4, 79 z obrębu 2.

W obliczu niezmiennych cech i atrybutów od 2013r. (tj. poprzedniej wyceny) związanych z ww. nieruchomością i referowanych przez właściciela oraz okoliczności rynkowych wykazujących stabilizację cen (w okresie 2013 – 2014) jest uzasadnione przyjęcie wartości na tożsamym poziomie, którą wykazano w roku 2013.



Z poważaniem,

Alojzy Kiziniewicz MRICS DRN

BSc (Hons) Pg Dip (Surveying)  
rzeczoznawca majątkowy (Upr. Nr 15)  
pośrednik obrotu nieruchomościami (Lic. Nr 992)  
doradca rynku nieruchomości (Cert. Nr 40)



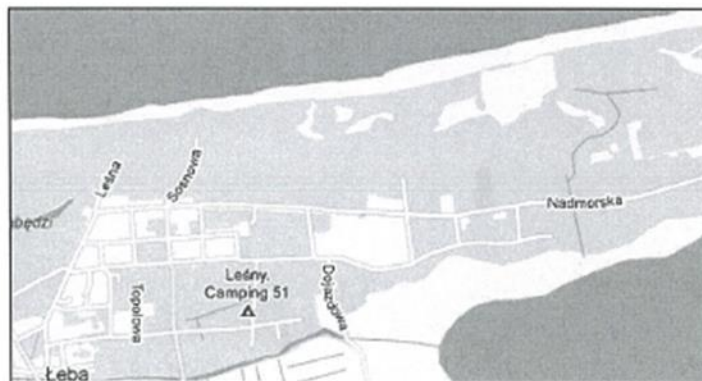
# OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Łeba

ul. Nadmorska

działki 78/11, 78/12, 78/4, 79

(obręb 2)



autor operatu:



Alojzy Kiziniewicz, DRN

BSc (Hons) Pg Dip (Surveying)  
Rzeczoznawca Majątkowy  
uprawniony przez Min. Gosp.  
Przestrzennej i Budownictwa  
(uprawnienie Nr 15)

Warszawa, maj 2013 r.

Cechy różnicujące	Zakres kwotowy cechy w PLN / %	Nieruchomość wyceniana X	Nieruchomości porównawcze		
			1	2	3
Lokalizacja	2 PLN 20%	Db	Bdb	Bdb	Db
			-2	-2	0
Mpzp	3 PLN 30%	Śr	Śr	Śr	Db
			0	0	-2
Infrastruktura	2 PLN 20%	Śr	Śr	Śr	Db
			0	0	-1
Pow. działki	2 PLN 20%	Śr	Bdb	Bdb	Bdb
			-2	-2	-2
Zagospodarowanie działki,	1 PLN 10%	Śr	Śr	Śr	Śr
			0	0	0
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>Suma poprawek</b>	<b>-4</b>	<b>-4</b>	<b>-5</b>

$$W X-1 = 64 \text{ PLN/m}^2 - 4 \text{ PLN/m}^2 = 60 \text{ PLN/m}^2$$

$$W X-2 = 61 \text{ PLN/m}^2 - 4 \text{ PLN/m}^2 = 57 \text{ PLN/m}^2$$

$$W X-3 = 71 \text{ PLN/m}^2 - 5 \text{ PLN/m}^2 = 66 \text{ PLN/m}^2$$

$$\text{Średnia arytmetyczna} = (60 \text{ PLN/m}^2 + 57 \text{ PLN/m}^2 + 66 \text{ PLN/m}^2) / 3 = \underline{61 \text{ PLN/m}^2}$$

#### **Wartość rynkowa udziału gruntu (lasy drogi)**

Przeprowadzona analiza wartości jednostkowej wskazuje na następującą rynkową wartość przedmiotowego gruntu:

Powierzchnia udziału gruntu (wg.par.4.6)	6.548 m <sup>2</sup>
(x) wartość rynkowa 1 m <sup>2</sup>	61 PLN
Wyjściowa wartość rynkowa udziału gruntu (WR)	399.428 PLN
(-) wsp. eksperta 5% (*)	19.971 PLN
<b>Wartość rynkowa udziału gruntu (WR)</b>	<b>379.457 PLN</b>

(\*) – z uwagi na współwłasność

## **8. PRZEDSTAWIENIE WYNIKU KOŃCOWEGO**

Wartość rynkowa (WR) nieruchomości gruntowej, stanowiącej działki oznaczone w ewidencji gruntów nr 78/11, 78/12, określone prawem własności oraz współwłasność działek ew. nr. 78/4, 79 zlokalizowanych w Łebie przy ul. Nadmorskiej według stanu na dzień wizji lokalnej oraz poziomu cen z maja 2013 r. wynosi:

#### **Łączna wartość rynkowa gruntu**

Wartość rynkowa gruntu (pod zabudowę) (par.7)	17.061.856 PLN
Wartość rynkowa gruntu (lasy, drogi) (par.7)	379.457 PLN
<b>ŁĄCZNA WARTOŚĆ RYNKOWA GRUNTU (WR)</b>	<b>17.441.313 PLN</b>

Warszawa, dn. 20.01.2014r.



Niniejszym przekazujemy informację związaną z poziomem wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości zlokalizowanej w Szczecinie rejon ul. Kołobrzeskiej, Lubeckiego, Ludowej, Modrzewiowej, Bliźnińskiego stanowiącej działki ewid.nr 1/3, 3/4, 5/1, 6/4, 7/3, 9/2, 10, 10/1, 11, 11/1, 12/1, 15/1, 15/3.

W obliczu niezmiennych cech i atrybutów od 2013r. (tj. poprzedniej wyceny) związanych z ww. nieruchomością i referowanych przez właściciela oraz okoliczności rynkowych wykazujących stabilizację cen (w okresie 2013 – 2014) jest uzasadnione przyjęcie wartości na tożsamym poziomie, którą wykazano w roku 2013.



Z poważaniem,

Alojzy Kiziniewicz MRICS DRN

BSc (Hons) Pg Dip (Surveying)  
rzeczoznawca majątkowy (Upr. Nr 15)  
pośrednik obrotu nieruchomościami (Lic. Nr 992)  
doradca rynku nieruchomości (Cert. Nr 40)

1

AK EXPERT  
00 - 302 Warszawa, ul. Mariensztat 15/1

tel. 828 13 31 fax. 828 45 81  
www.akexpert.com.pl

---

# OPERAT SZACUNKOWY NIERUCHOMOŚCI

## Szczecin

rejon ul. Kołobrzeskiej, Lubeckiego, Ludowej,  
Modrzewiowej, Blizińskiego

---

dz. ew. nr 1/3, 3/4, 5/1, 6/4, 7/3, 9/2, 10, 10/1,  
11, 11/1, 12/1, 15/1, 15/3

autor operatu:



**Ałojzy Kiziniewicz DRN**  
BSc (Hons) Pg Dip (Surveying)  
Rzeczoznawca Majątkowy  
uprawniony przez Min. Gosp.  
Przestrzennej i Budownictwa  
(uprawnienie Nr 15)

---

Warszawa, sierpień 2013 r.

## WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO NIERUCHOMOŚCI KOMERCYJNEJ

ulica	Kołobrzeskiej, Lubeckiego, Ludowej, Modrzewiowej, Blizińskiego	województwo	zachodniopomorskie
miejsowość	Szczecin	powiat	szczeciński

nr działek	1/3, 3/4, 5/1, 6/4, 7/3, 9/2, 10, 10/1, 11, 11/1, 12/1, 15/1, 15/3	zamawiający	J.W. Construction Holding S.A.
nr KW	SZ1S/00006420/4, SZ1S/00093245/9, SZ1S/00092419/3, SZ1S/00086430/1, SZ1S/00089429/2	data oględzin	lipiec 2013r.
cel wyceny	Weryfikacja wartości rynkowej	data wyceny	09.08.2013r.

Zbiorne cechy nieruchomości		Opis / Ocena cechy	
Powierzchnia budynków [m <sup>2</sup> ]		6.292,03 (*)	
Sumaryczna powierzchnia działek [m <sup>2</sup> ]		102.528	
Stan prawny		Własność bud. / użytkowanie wieczyste gruntu	
Lokalny rynek		Dobry	
Lokalizacja / Środowisko		Dobry	
Otoczenie / Sąsiedztwo		Dobry	
Zagospodarowanie działki		Średni	
Ekspozycja		Dobry	
Rodzaj zabudowy	Ilość kondygnacji	Wolnostojąca	1
Atrakcyjność rynkowa	Styl architektoniczny	Dobry	Hale
Technologia	Funkcjonalność	Mieszana, stalowa / murowana	Dostateczny
Stan techniczny	Jakość wykonania	Dostateczny	Dostateczny
Stan funkcjonalny	Standard wykonania	Dostateczny	Dostateczny
Konstrukcja		Dostateczny	
Pozostałe elementy		Dostateczny	
Instalacje podstawowe		Dostateczny	
Instalacje dodatkowe i wyposażenie		Dostateczny	
Wartość rynkowa nieruchomości (*) WR [PLN]		19.470 tys.	

(\*) – część zabudowana obejmuje ok. 20% całego gruntu

(\*\*) – uwzględnia zapas niezabudowanego gruntu = ok. 8,2 ha

Dodatkowe informacje: zabudowa , istniejąca , realizowana , zaprojektowana 

pieczęć i podpis

autorzy opracowania:	
Rzecznawca	Alojzy Kiziniewicz
Nr uprawnienia	15
Współpraca	Artur Borsuk



„ME Ostrowski” Rzeczoznawca majątkowy Michał Ostrowski – [www.mewyceny.pl](http://www.mewyceny.pl)  
ul. Andersena 1 m. 22, 01-911 Warszawa, tel. 506 117 647, e-mail: [biuro@mewyceny.pl](mailto:biuro@mewyceny.pl)

## OPERAT SZACUNKOWY

Nieruchomość gruntowa zabudowana, stanowiąca działki ewid.  
nr 86/1 i 88/1, obręb 0002, zlokalizowana w Gdyni,  
przy ul. Spokojnej 48,50,52



**Miejsce i data sporządzenia operatu:**  
Warszawa, dn. 06 luty 2014 r.

**Autor operatu szacunkowego:**  
Michał Ostrowski – nr upr. 5149



06 luty 2014 r.

Sporządził: Ostrowski Michał nr upr. 5149

<b>WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO</b> sporządzony na podstawie Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. 2010, Nr 102, poz. 651 z późn. zm.)		
Lp.	Cechy wycenianej nieruchomości	Opis
1.	Przedmiot wyceny	Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem w złym stanie technicznym, stanowiąca działki ewid. nr 86/1 i 88/1, obręb 0002, zlokalizowane w Gdyni przy ul. Spokojnej 48,50,52. Łączna powierzchnia działek wynosi 15 189 m <sup>2</sup> . Działki są przedmiotem prawa własności. Dla nieruchomości gruntowej Sąd Rejonowy w Gdyni V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr GD1Y/00104622/3
2.	Cel wyceny	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla celów księgowych.
3.	Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej	<b>13 399 000 zł</b> <b>Słownie: trzynaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych</b>
4.	Data określenia wartości nieruchomości	06 luty 2014-r.
5.	Opracował: Rzecznawca Majątkowy Michał Ostrowski nr upr. 5149	

06 luty 2014 r.

Sporządził: Ostrowski Michał nr upr. 5149

Województwo śląskie, miasto na prawach powiatu Katowice, ul. Tysiąclecia, działki nr ew. 52/4, 52/6, 43/1, 43/4, 43/8, 43/10, obręb 0018 Tysiąclecia	H & B	1
--	-------	---

# H & B

## HARBUZ & BUTRUK WYCENA NIERUCHOMOŚCI

HARBUZ & BUTRUK SP.C  
WYCEN  
A NIERUCHOMOŚCI  
Ul. Karwińska 32  
02-639 Warszawa  
tel. 0-22 628 74 10  
fax 0-22 621 49 90

## OPERAT SZACUNKOWY Dotyczący Określenia wartości rynkowej

Rodzaj nieruchomości : Nieruchomości gruntowe  
niezabudowane

Adres nieruchomości : Województwo śląskie  
Powiat: miasto na prawach  
powiatu Katowice  
działki nr ew.: 52/4, 52/6,  
43/1, 43/4, 43/8, 43/10  
w obrębie 0018 Tysiąclecia

Autor operatu szacunkowego : Mgr Aleksandra Butruk

Nr uprawnień : 3465

Miejscowość : Warszawa

Data sporządzenia : 08.10.2013 r.

Pieczęć  
i podpis




08.10.2013 r.



Województwo śląskie, miasto na prawach powiatu Katowice, ul. Tysiąclecia, działki nr ew. 52/4, 52/6, 43/1, 43/4, 43/8, 43/10, obręb 0018 Tysiąclecia	H & B	2
--	-------	---

### WYCIĄG Z OPERATU SZACUNKOWEGO

Zgodnie z art. 158 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ze zmianami (Dz. U. 2010 Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami)

1.	Województwo śląskie Miasto na prawach powiatu Katowice. Obszar Osiedle Tysiąclecia Nieruchomości gruntowe niezabudowane o nr ew. 52/4, 52/6, 43/1, 43/4, 43/10 oraz 43/8. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Katowicach- Wschód, XI Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta KW nr KA1k/00044050/7. Część działek powstała w wyniku podziału istniejących już nieruchomości gruntowych niezabudowanych, podział nieruchomości nie został jeszcze ujawniony w KW.
2.	Nieruchomości gruntowe niezabudowane. Działki o numerach: 52/4, 43/1, 43/4, 43/8, natomiast działki 52/6 oraz 43/10 powstały po podziale działek 52/3 oraz 43/7. Teren nieruchomości jest nieogrodzony, ogólnodostępny. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą nr LXI/1244/10 Rady miasta Katowice z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w rejonie ulic Bolesława Chrobrego i Tysiąclecia w Katowicach wyceniane nieruchomości gruntowe niezabudowane o nr ew. 52/4, 52/6, 43/1, 43/4, 43/10 oraz 43/8 położone na terenie oznaczonych na rysunku planu symbolem 2 MW/U- oznaczone jako tereny zabudowy wielorodzinnej wysokiej i usługowej.
3.	Oszacowanie wartości rynkowej działek nr ew. 52/4, 52/6, 43/1, 43/4, 43/10 oraz 43/8 na potrzeby zabezpieczenia wiarytelności kredytodawcy.
4.	08.10.2013 r.
5.	08.10.2010 r.
6.	<b><u>11 815 959 zł.</u></b>  <b>Słownie złotych: jedenaście milionów osiemset piętnaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt dziewięć</b>
7.	Mgr Aleksandra Butruk Rzecznik majątkowy nr dop. 3465
8.	

08.10.2013 r.

## Załącznik 5 – Definicje i objaśnienia niektórych skrótów

<b>Akcje</b>	54.073.280 akcji zwykłych na okaziciela serii A i B o wartości nominalnej 20 gr każda Spółki notowanych na GPW i zarejestrowanych w KDPW pod kodem PLJWC0000019
<b>Akcje Serii C, Akcje Oferowane</b>	40.554.960 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 20 gr każda, emitowanych na podstawie Uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 9 kwietnia 2014 roku i oferowanych dotychczasowym akcjonariuszom w zasadach określonych w niniejszym Prospekcie
<b>Biegły Rewident</b>	BDO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3355
<b>CHF</b>	Frank szwajcarski, waluta obowiązująca jako prawny środek płatniczy na terytorium Szwajcarii
<b>Doradca Finansowy</b>	Mercurius Financial Advisors Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie
<b>Doradca Prawny</b>	Prof. Marek Wierzbowski i Partnerzy - Adwokaci i Radcowie Prawni z siedzibą w Warszawie
<b>Dyrektywa w Sprawie Prospektu</b>	Dyrektywa 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów oraz upowszechniania reklam
<b>Dzień Prospektu, Dzień Zatwierdzenia Prospektu</b>	Dzień zatwierdzenia niniejszego Prospektu Emisyjnego przez Komisję Nadzoru Finansowego
<b>Dzień Prawa Poboru</b>	Dzień, według którego ustalone ostatecznie grono akcjonariuszy uprawnionych do objęcia Akcji Serii C, tj. 4 czerwca 2014 r.
<b>EURO, EUR, euro</b>	Jednostka monetarna Unii Europejskiej
<b>Giełda, GPW</b>	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
<b>Grupa Kapitałowa, Grupa Kapitałowa JWCH, Grupa JWCH</b>	J.W. Construction Holding S.A. jako jednostka dominująca wraz z jednostkami zależnymi
<b>Jednostkowe Prawo Poboru, Prawo Poboru</b>	Jednostkowe prawo poboru Akcji Serii C
<b>JESSICA</b>	JESSICA – <i>Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas</i> , program wsparcia na rzecz trwałych inwestycji w obszarach miejskich
<b>KDPW, Depozyt</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie
<b>Kodeks Cywilny, KC</b>	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity z dnia 17 grudnia 2013 r., Dz.U. z 2014 r. poz. 121)
<b>Kodeks Spółek Handlowych, KSH</b>	Ustawa z dnia 15 września 1997 roku Kodeks spółek handlowych (tekst jednolity z dnia 19 kwietnia 2013 r., Dz.U. z 2013 r. poz. 1030 ze zm.)
<b>Komisja, KNF</b>	Komisja Nadzoru Finansowego
<b>KRS</b>	Krajowy Rejestr Sądowy
<b>MSR</b>	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości

<b>Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie</b>	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie J.W. Construction Holding S.A.
<b>Oferta, Oferta Publiczna</b>	Oferta publiczna Akcji Serii C
<b>Oferujący, Mercurius Dom Maklerski</b>	Mercurius Dom Maklerski Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie
<b>Oferujący, IPOPEMA</b>	IPOPEMA Securities Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
<b>Ordynacja Podatkowa</b>	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, ze zm.)
<b>PLN, zł</b>	Złoty, waluta obowiązująca jako prawny środek płatniczy na terytorium Polski
<b>Polskie Standardy Rachunkowości, PSR</b>	Standardy rachunkowości określone w Ustawie o Rachunkowości oraz w innych przepisach obowiązujących w Polsce
<b>Prawo do Akcji, PDA</b>	Papier wartościowy, z którego wynika prawo do otrzymania Akcji Serii C, powstające w momencie przydziału Akcji Serii C i wygasające wraz z rejestracją Akcji Serii C w KDPW albo z dniem uprawomocnienia się decyzji sądu o odmowie rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego.
<b>Prawo Bankowe</b>	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku Prawo Bankowe (tekst jednolity Dz. U. z 2002 roku Nr 72, poz. 665 ze zm.)
<b>Prawo Dewizowe</b>	Ustawa z dnia 27 lipca 2002 roku Prawo dewizowe (Dz. U. Nr 141, poz.1178 ze zm.)
<b>Prawo Poboru</b>	Prawo poboru Akcji Serii C, o którym mowa w art. 433 § 1 KSH
<b>Prezes UOKiK</b>	Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
<b>Prospekt, Prospekt Emisyjny</b>	Niniejszy prospekt emisyjny, będący jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o J.W. Construction Holding S.A. oraz o Akcjach Oferowanych, sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem o Prospekcie
<b>Rada Nadzorcza</b>	Rada Nadzorcza Spółki
<b>Regulamin Giełdy</b>	Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 4 stycznia 2006 roku ze zm.
<b>Rozporządzenie o Prospekcie</b>	Rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku wdrażające Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich prospektów oraz upowszechniania reklam
<b>Rozporządzenie o Raportach</b>	Rozporządzenie Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. Nr 33, poz. 259 ze zm.)
<b>Rozporządzenie o Rynku i Emitentach</b>	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 maja 2010 roku w sprawie szczegółowych warunków, jakie musi spełniać rynek oficjalnych notowań giełdowych oraz emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na tym rynku (Dz. U. Nr 84, poz. 547)
<b>Sąd, Sąd Rejestrowy</b>	Sąd Gospodarczy dla m. st. Warszawy XVI Wydział Gospodarczo – Rejestrowy Krajowego Rejestru Sądowego
<b>Spółka, J.W. Construction Holding, JWCH, Emitent</b>	J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach

<b>Uchwała Emisyjna</b>	Uchwała nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki J.W. Construction Holding S.A. z dnia 9 kwietnia 2014 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze oferty publicznej nowej emisji akcji serii C z prawem poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy i zmiany statutu Spółki
<b>UE</b>	Unia Europejska
<b>UOKiK</b>	Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów
<b>USD</b>	Dolar amerykański, waluta obowiązująca jako prawny środek płatniczy na terytorium Stanów Zjednoczonych Ameryki
<b>Ustawa o Gospodarce Nieruchomościami</b>	Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity z dnia 19 maja 2010 r., Dz.U. Nr 102, poz. 651 ze zm.)
<b>Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Finansowym</b>	Ustawa z dnia 21 lipca 2006 roku o nadzorze nad rynkiem finansowym (Dz. U. Nr 157, poz. 1119 ze zm.)
<b>Ustawa o Nadzorze nad Rynkiem Kapitałowym</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o nadzorze nad rynkiem kapitałowym (Dz. U. Nr 183, poz. 1537 ze zm.)
<b>Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity z dnia 6 grudnia 2013 r. (Dz.U. z 2014 r. poz. 94)
<b>Ustawa o Ochronie Konkurencji i Konsumentów</b>	Ustawa z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. Nr 50, poz. 331)
<b>Ustawa o Ofercie Publicznej, Ustawa</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jednolity z dnia 28 czerwca 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 1382)
<b>Ustawa o Podatku od Czynności Cywilnoprawnych</b>	Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych z dnia 9 września 2000 roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 roku, Nr 41, poz. 399 ze zm.)
<b>Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych</b>	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku Nr 14, poz. 176 ze zm.)
<b>Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych</b>	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku Nr 54, poz. 654 ze zm.)
<b>Ustawa o Rachunkowości</b>	Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity – Dz. U. z 2002 roku Nr 76, poz. 694 ze zm. )
<b>Walne Zgromadzenie, Zwyczajne Walne Zgromadzenie</b>	Zwyczajne Walne Zgromadzenie J.W. Construction Holding S.A.
<b>Zarząd, Zarząd Spółki</b>	Zarząd Spółki J.W. Construction Holding S.A.

## **Załącznik 6 – Wykaz odesłań obejmujący wskazanie informacji, których zamieszczenie w prospekcie emisyjnym jest wymagane przepisami prawa oraz przedmiotowych dokumentów**

Skonsolidowane sprawozdania finansowe wraz z opinią i raportem z badania biegłego rewidenta za lata obrotowe 2011, 2012 oraz 2013 zostały zamieszczone w Prospekcie przez odesłanie do opublikowanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za ostatni rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 roku znajduje się w opublikowanym w dniu 19 marca 2014 roku raporcie okresowym Spółki. Ponadto w dniu 14.04.2014 Spółka opublikowała raport bieżący nr 8/2014, w którym zawarta została errata do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2013 oraz skonsolidowane sprawozdanie Spółki za rok 2013 uwzględniające korekty wynikające z erraty. Raport okresowy zawierający roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2013 oraz raport bieżący nr 8/2014 zawierający skonsolidowane sprawozdanie Spółki za rok 2013 uwzględniające korekty wynikające z erraty dostępne są na stronie internetowej Spółki <http://www.jwconstruction.pl>.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 roku znajduje się w opublikowanym w dniu 20 marca 2013 roku raporcie okresowym Spółki. Raport okresowy zawierający roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2012 dostępny jest na stronie internetowej Spółki <http://www.jwconstruction.pl>.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2011 roku znajduje się w opublikowanym w dniu 15 marca 2012 roku raporcie okresowym Spółki. Raport okresowy zawierający roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2011 dostępny jest na stronie internetowej Spółki <http://www.jwconstruction.pl>.