



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A. w 2012 r.



Ząbki, dn. 20 marca 2013 r.

1. Wprowadzenie

Informacje podstawowe o Jednostce Dominującej

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

Historia Grupy rozpoczyna się w 1993 roku. Spółka powstała z przekształcenia Towarzystwa Budowlano Mieszkaniowego Batory Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, które zostało założone (zawarcie umowy spółki) w dniu 10 lutego 1994 r. a zarejestrowaną w dniu 7 marca 1994 r. Rejestracja przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną zostało, dokonane na podstawie aktu notarialnego z dnia 28.12.2000 r., przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XVI Wydział Gospodarczy Rejestrowy w dniu 15 stycznia 2001 r.

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

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

2. Podstawowe skonsolidowane wielkości ekonomiczno - finansowe

Rachunek wyników

Podstawowe pozycje rachunku zysków i strat za lata 2012 i 2011 w tys. zł oraz w przeliczeniu na EURO:

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2012 do 31-12-2012		od 01-01-2011 do 31-12-2011	
	TPLN	TEUR	TPLN	TEUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	355 559	85 633	378 632	91 454
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	275 185	66 276	277 269	66 971
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	80 374	19 357	101 363	24 483
Koszty sprzedaży	20 831	5 017	26 929	6 504
Koszty ogólnego zarządu	31 544	7 597	34 831	8 413
Zysk (strata) ze sprzedaży	51 555	12 416	62 043	14 986
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	59 572	14 347	63 866	15 426
Zysk (strata) brutto	12 316	2 966	39 475	9 535
Podatek dochodowy	2 763	666	8 220	1 985
Zysk (strata) netto	9 553	2 301	31 256	7 549

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat:

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2012 do 31-12-2012		od 01-01-2011 do 31-12-2011	
	TPLN	% sprzedaży	TPLN	dynamika 2012/2011
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	355 559	100%	378 632	-6%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	275 185	77%	277 269	-1%
Zysk brutto ze sprzedaży	80 374	23%	101 363	-21%
Zysk z działalności operacyjnej	59 572	17%	63 866	-7%
Zysk brutto	12 316	3%	39 475	-69%
Zysk netto	9 553	3%	31 256	-69%

Grupa w 2012 roku osiągnęła przychód równy 355,56 mln zł, jest to wynik niższy o 6% w porównaniu do roku poprzedniego. Na poziom osiągniętych przychodów wpływ miała niższa liczba przekazanych lokali w 2012 roku w stosunku do 2011 roku. Pomimo spadku przychodów rentowność sprzedawanych projektów utrzymuje się na wysokim poziomie.

Struktura przychodów Grupy w roku 2012:

W strukturze przychodów Grupy w 2012 roku zdecydowanie dominują przychody ze sprzedaży lokali (72% przychodów), 28% stanowią przychody z tytułu sprzedaży usług, około 1% to sprzedaż materiałów – co przedstawia tabela poniżej.

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2012 do 31-12-2012	udział %	od 01-01-2011 do 31-12-2011	udział %
Przychody ze sprzedaży produktów	254 707 387,40	72%	297 910 367,84	79%
Przychody ze sprzedaży usług	97 983 232,72	28%	76 129 617,56	20%
Przychody ze sprzedaży towarów	2 868 560,61	1%	4 592 107,42	1%
Wartość przychodów razem	355 559 180,73	100%	378 632 092,82	100%

Bilans

Stan aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2012 oraz 31 grudnia 2011 wyrażone w tys. zł oraz EURO:

Pozycja bilansu Grupy JWCH	31-12-2012		31-12-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 556 107	380 634	1 380 806	312 626
Aktywa trwałe	909 477	222 464	687 358	155 624
Aktywa obrotowe	646 631	158 170	693 447	157 002
Pasywa razem	1 556 107	380 634	1 380 806	312 626
Kapitał własny	503 256	123 100	493 447	111 721
Zobowiązania długoterminowe	660 268	161 506	457 348	103 547
Zobowiązania krótkoterminowe	392 584	96 028	430 010	97 358

Struktura, dynamika zmian aktywów oraz pasywów wg stanów na dzień 31 grudnia 2012 oraz 31 grudnia 2011 wyrażone w zł:

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

Pozycja bilansu Grupy JWCH	31-12-2012		31-12-2011	
	PLN	Udział w aktywach	PLN	Zmiana 2012/2011
Aktywa razem	1 556 107 473	100%	1 380 805 700	13%
Aktywa trwałe	909 476 895	58%	687 358 396	32%
Aktywa obrotowe	646 630 578	42%	693 447 304	-7%
		Udział w pasywach		Zmiana 2012/2011
Pasywa razem	1 556 107 473	100%	1 380 805 700	13%
Kapitał własny	503 256 056	32%	493 447 404	2%
Zobowiązania długoterminowe	660 267 787	42%	457 348 054	44%
Zobowiązania krótkoterminowe	392 583 630	25%	430 010 242	-9%

Struktura bilansu na dzień 31 grudnia 2012 roku jest następująca: aktywa trwałe to około 58 % sumy bilansowej, a majątek obrotowy to około 42% aktywów. Wzrost aktywów trwałych jest związany z prowadzeniem projektów inwestycyjnych Czarny Potok oraz Hanza Tower w Szczecinie. W stosunku do 2011 roku suma bilansowa wzrosła o 13%.

Wskaźniki finansowe

Wskaźniki płynności

Wskaźnik płynności I

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,2	2,0	2,5

Wskaźnik płynności II

$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,1	1,9	2,4
--	-----	-----	-----

Wskaźniki aktywności

Szybkość spłaty należności w dniach

$\frac{\text{średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług x 365}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	45	44	24
--	----	----	----

Szybkość obrotu zapasów w dniach

$\frac{\text{średni stan zapasów i kontraktów budowlanych*) x 365}}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$	733	782	517
---	-----	-----	-----

Wskaźniki rentowności

Rentowność sprzedaży netto

$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	2,7%	8,3%	13,2%
--	------	------	-------

Rentowność sprzedaży brutto

$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	22,6%	26,8%	28,6%
---	-------	-------	-------

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

Rentowność majątku				
	<u>wynik finansowy netto</u>	0,6%	2,3%	5,9%
	aktywa ogółem			
Rentowność kapitału				
	<u>wynik finansowy netto</u>	1,9%	6,3%	17,7%
	kapitał własny			
Wskaźniki zadłużenia				
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach				
	<u>średni stan zobowiązań*) z tytułu dostaw i usług x 365</u>	114	87	51
	koszt sprzedanych produktów, usług i towarów			
Wskaźnik zadłużenia				
	<u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</u>	67,7%	64,3%	66,5%
	pasywa ogółem			
Efektywność akcji				
Wartość księgowa na jedną akcję w zł				
	<u>kapitał własny</u>	9,20	9,02	8,46
	liczba akcji			
Wynik finansowy netto na jedną akcję w zł				
	<u>wynik finansowy netto</u>	0,17	0,57	1,50
	liczba akcji			

3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

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

Ryzyko stóp procentowych

Spółka pozyskuje finansowanie na realizację swoich projektów w oparciu o kredyty ze zmienną stopą procentową. W zdecydowanej większości są to kredyty zaciągnięte na czas trwania budowy danej inwestycji – przeciętnie na okres 2 do 3 lat. Jednocześnie Spółka posiada obligacje na kwotę 225 mln zł oprocentowane wg zmiennej rynkowej stopy. Znaczące obniżki stóp bazowych w ostatnim roku wpłyną pozytywnie na poziom kosztów finansowych.

Ryzyko kredytowe

Bardzo duża część klientów Grupy dokonuje zakupów w oparciu o kredyty bankowe. Ryzyka związane z zaoferowanymi kredytami są zabezpieczone ubezpieczeniem poszczególnych należności w imieniu klientów. W stosunku do żadnej grupy klientów nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Ponadto Spółka systematycznie dokonuje oceny wnoszonych wpłat i sytuacji finansowej swoich klientów. Ostatnie decyzje regulatorów rynków finansowych wprowadzające mniej restrykcyjne kryteria przy udzielaniu kredytów mogą pozytywnie wpłynąć na gotowość i zdolność do zaciągnięcia kredytów przez Klientów.

Ryzyko płynności

Grupa przywiązuje szczególną wagę do zachowania równowagi pomiędzy finansowaniem swojej działalności inwestycyjnej, a terminową spłatą zobowiązań. Zachowanie płynności uwarunkowane jest prowadzoną polityką kredytową banków w zakresie udzielania kredytów zarówno hipotecznych, jak i inwestycyjnych. Brak finansowania ze strony banków może mieć wpływ na popyt na mieszkania i tym samym na przepływy gotówkowe.

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

Ryzyko konkurencji na rynku

W ostatnim okresie zwiększyła się konkurencja na rynku usług budowlanych. Sytuacja ta spowodowana jest z jednej strony zmniejszeniem wolumenu obrotów na rynku budownictwa mieszkaniowego. Z drugiej strony napływ funduszy unijnych zachęcił zagraniczne firmy do walki o zlecenia w naszym kraju. W świetle takich uwarunkowań trudniej będzie pozyskać zewnętrzne zlecenia na prace montażowe, jak i prefabrykaty budowlane. Istnieje również zagrożenie, że zwiększona konkurencja znajdzie odzwierciedlenie w marżach osiągniętych na zewnętrznych kontraktach budowlanych.

Czynniki i zdarzenia nietypowe mogące mieć wpływ na wynik finansowy

W roku 2012 nie stwierdzono występowania czynników i zdarzeń nietypowych mających wpływ na wynik finansowy za rok obrotowy

4. Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej

Strategicznymi celami J.W. Construction Holding S.A., jako podmiotu dominującego są:

- Uruchomienie jak największej ilości nowych projektów mieszkaniowych dających szybszy, bieżący przepływ gotówki i zwrot inwestycji we wcześniejszy zakup działek.
- Zintensyfikowanie prac związanych z przygotowaniem dokumentacji projektowej, pozyskiwaniem pozwoleń na budowę
- Umocnienie pozycji lidera wśród deweloperów zarówno w Warszawie jak i całym kraju dzięki prowadzonej ekspansji na pozostałe obszary Polski – rynek Trójmiasta, Łodzi, Katowic, Poznania – na bazie nadal posiadanego bogatego banku ziemi w Warszawie jak również w wyżej wymienionych miastach
- Ograniczenie i przesunięcie realizacji projektów komercyjnych oraz hotelowych, ewentualne przyjęcie strategii pozyskiwania partnerów do realizacji tych projektów
- Kontynuacja redukcji kosztów stałych, w tym kosztów zarządu, poprzez wewnętrzną reorganizację w ramach Grupy
- Selektywne pozyskiwanie nowych lokalizacji

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

- Aktywne działania w kierunku sprzedaży aktywów niepracujących

W 2013 roku Spółka planuje rozpoczęcie nowych inwestycji, zarówno w Warszawie, jak i w innych dużych aglomeracjach Polski m.in. Katowicach, Gdyni i Łodzi.

W II kwartale 2013 roku zostanie rozpoczęta realizacja największej inwestycji w historii Spółki – osiedle o roboczej nazwie „Miasteczko Kasprzaka” zlokalizowane na warszawskiej Woli. Projekt zostanie zrealizowany w ramach spółki celowej J.W. Group sp. z o.o. 1 S.K.A. Teren przeznaczony pod inwestycję obejmuje powierzchnię 81.185 m², na którym docelowo powstanie około 3.000 lokali mieszkalnych oraz ponad 70 tys. m² powierzchni o charakterze biurowo – usługowo – handlowym. Projekt realizowany będzie w pięciu etapach, przy czym na rok 2013 planowane jest rozpoczęcie etapów I oraz II obejmujących ponad 1.100 lokali mieszkalnych w konkurencyjnych cenach.

Oprócz projektu przy ulicy Kasprzaka Spółka planuje uruchomić kolejne projekty mieszkaniowe na warszawskiej Białoleśce m.in. przy ulicy Aluzyjnej, Berensona.

Równolegle trwają prace nad uruchomieniem inwestycji w Katowicach. W II kw. 2013 roku rozpocznie się budowa i sprzedaż I etapu inwestycji, który będzie obejmował 149 lokali. Osiedle o nazwie Millenium zlokalizowane będzie w bardzo atrakcyjnej części Katowic.

Dodatkowo Spółka pracuje nad rozpoczęciem w 2013 r. kolejnych projektów mieszkaniowych w Katowicach przy ul. Bałtyckiej, Łodzi przy ul. Tymienieckiego oraz w Gdyni przy ulicy Spokojnej.

Inwestycje mieszkaniowe planowane do uruchomienia w 2013 roku obejmą około 2.100 lokali.

Planowane inwestycje mieszkaniowe na 2013 rok	Miasto /Dzielnica	Liczba lokali
Miasteczko Kasprzaka, etap I	Warszawa/Wola	156
Miasteczko Kasprzaka, etap II	Warszawa/Wola	965
Osiedle Millenium etap I	Katowice	149
Gdynia, ul. Spokojna, etap I	Gdynia	196
Osiedle Aluzyjna I	Warszawa/Białoleśka	30
Osiedle Aluzyjna II	Warszawa/Białoleśka	68
Osiedle Berensona	Warszawa/Białoleśka	263
Katowice, ul. Bałtycka	Katowice	259

Inwestycje mieszkaniowe planowane do uruchomienia na przełomie 2013/2014 roku obejmą ponad 1.000 lokali.

Planowane inwestycje mieszkaniowe na 2013 rok	Miasto /Dzielnica	Liczba lokali
Osiedle Zielona Dolina II – ul. Zdziarska	Warszawa/Białoleśka	864
Gdynia, ul. Sochaczewska/Płocka	Gdynia	51
Osiedle Tymienieckiego III	Łódź	108

Analiza rynku nieruchomości oraz własne rozpoznanie preferencji nabywców wskazują na celowość prowadzenia dotychczasowej strategii działania, polegającej w głównej mierze na zaspokajaniu potrzeb Klientów średniozamożnych. Wg analiz rynkowych, w Polsce przez najbliższe lata wciąż będzie utrzymywał się deficyt mieszkaniowy.

W Polsce wciąż brakuje ponad 0,6 mln mieszkań. Dodatkowo należy pamiętać również, że wiele użytkowanych obecnie lokali jest w bardzo złym stanie technicznym, co przełoży się w najbliższej przyszłości na faktyczny wzrost poziomu popytu.

Polityka kredytowa i związane z nią Rekomendacje S i T oraz wolumen udzielonych kredytów hipotecznych na rynku w znacznym stopniu przełożyły się na osiągnięte w 2012 roku wyniki finansowe Spółki. Restrykcyjna polityka podyktowana przez Komisję Nadzoru Finansowego spowodowała, że rok 2012 w porównaniu do roku poprzedniego przyniósł spadek wartości udzielonych kredytów o ponad 20% (jak podaje AMRON – SARFiN).

Mimo zakończenia w 2012 roku programu rządowych dopłat do kredytów hipotecznych „Rodzina na swoim” oraz braku alternatywnego programu pomocowego, Spółka nie obawia się o znaczny spadek sprzedaży. Równoległe obniżenie stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej oraz złagodzenie, do tej pory bardzo restrykcyjnych, zasad udzielania kredytów może w pewnym stopniu zrekompensować zakończenie RNS, a wprowadzenie do oferty atrakcyjnego projektu w Centrum Warszawy przełoży się na osiągnięte wyniki sprzedaży.

Wprowadzona w 2012 roku tzw. Ustawa deweloperska, której głównym celem jest zabezpieczenie interesów klientów nabywających lokale z rynku pierwotnego, wprowadziła szereg nowych przepisów, którym będzie musiał sprostać deweloper. Dostosowanie się do nowych wymogów przełożyło się na wzrost kosztów inwestycji. Niemniej dzięki blisko 20 - letniemu doświadczeniu Spółki i silnej pozycji na rynku Spółka jest przygotowana do zmian, które objęły rynek deweloperski w ostatnim czasie.

Perspektywy działalności:

Priorytetem dla Spółki pozostają projekty deweloperskie, które w przeciwieństwie do projektów komercyjnych, przynoszą szybki zwrot zainwestowanych środków. Ofertę mieszkaniową Spółka dedykuje przede wszystkim klientom z grupy średniozamożnych, stąd planowanie i realizacja inwestycji w cenowo atrakcyjnych lokalizacjach – dostosowanych do finansowych możliwości potencjalnych nabywców. Uwzględniając powyższe założenia oraz wciąż trudną sytuację na rynku kredytów hipotecznych, Spółka proponuje Klientom elastyczne rozwiązania zakupu lokali. W ramach oferty finansowania proponowane są programy dostosowane do możliwości finansowych odbiorców oferty. Spółka, dzięki wieloletniej, owocnej współpracy z największymi bankami posiada zróżnicowaną ofertę kredytową opartą o preferencyjne warunki, dedykowane tylko dla Klientów Spółki. Dodatkowo, cały czas trwają prace nad kolejnymi, nowymi programami pozwalającymi pozyskać finansowanie dla Klientów Spółki.

Spółka zamierza kontynuować rozpoczętą w poprzednich latach dywersyfikację swoich przychodów poprzez udział w segmencie komercyjnym i hotelowym w skali ogólnopolskiej. W 2012 roku oddano do użytku hotel Czarny Potok Resort & SPA w Krynicy Zdrój. Jednocześnie trwały prace nad inwestycją „Hanza Tower” w Szczecinie. Należy wskazać, że finalizacja umowy na nabycie gruntu przy ulicy Kasprzaka umożliwi wybudowanie ponad 70 tys. m² PU biur i usług w centralnej części Warszawy.

Podsumowując Grupa niezależnie od sytuacji na rynku dywersyfikuje ryzyko poprzez :

- realizowanie rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych i przygotowanie do uruchomienia nowych w różnych regionach Polski
- wprowadzenie do sprzedaży oferty powierzchni biurowo – komercyjnych
- kontynuowanie działalności hotelarskiej

- pozyskiwanie nowych kontraktów dla spółki budowlano-montażowej– J.W. Construction Sp. z o.o.
- działania zmierzające do sprzedaży mieszkań najemcom w TBS Marki Sp. z o.o.

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

5.1. Działalność deweloperska

Spółka w obszarze działalności deweloperskiej oferuje obecnie lokale, które można podzielić na następujące segmenty rynkowe:

- Mieszkania popularne: lokale na osiedlach zlokalizowanych głównie poza ścisłym centrum aglomeracji miejskich takich jak Warszawa, etc., obejmujących zazwyczaj nie mniej niż 200 mieszkań o średniej powierzchni około 50 m². Przykładem mieszkań popularnych są między innymi inwestycje: Osiedle Światowida (Warszawa-Białołęka), 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 jest m.in. Górczewska Park- Wola, realizowana obecnie w ramach spółki celowej inwestycja „Rezydencja Redłowo”.

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

W 2012 roku Grupa realizowała budowę 9 projektów mieszkaniowych na łączną liczbę 2 138 lokali oraz 12 domów jednorodzinnych o łącznej powierzchni ponad 111 tys. m². Front prowadzonych prac obejmował następujące projekty: Osiedle Zielona Dolina I (Warszawa), Osiedle Światowida (Warszawa), Osiedle Lewandów budynki 3 – 6 (Warszawa), Villa Campina wraz z osiedlem domów jednorodzinnych (Ożarów Mazowiecki), Osiedle Centrum II (Łódź), Osiedle „Oaza Piątkowo” w Poznaniu, „Rezydencja Redłowo” w Gdyni oraz kontrakt zewnętrzny - inwestycję „Oxygen” przy ul. Wroniej w Warszawie - realizowany przez Spółkę JW. Construction S.A. w ramach generalnego wykonawstwa.

Równoległe z inwestycjami mieszkaniowymi Spółka kontynuowała prace na wcześniej rozpoczętych projektach komercyjnych: biurowcem Hanza Tower w Szczecinie, inwestycją hotelową „Czarny Potok” w Krynicy Zdrój oraz luksusowym pensjonatem w Sopocie.

Poniżej przedstawiono zestawienie prezentujące realizowane inwestycje w 2012 r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

Lp.	Inwestycje mieszkaniowe	Ilość lokali
1	„Osiedle Centrum II”, Łódź	252
2	„Villa Campina”, Ożarów	376
3	„Villa Campina” – domy, Ożarów	12
4	„Zielona Dolina I”, Warszawa	596
5	„Osiedle Światowida”, Warszawa	184
6	„Osiedle Lewandów bud. 3-6, Warszawa	208
7	„Oaza Piątkowo”, Poznań	183
8	„Rezydencja Redłowo”, Gdynia	52
9	„Oxygen” - Warszawa (kontrakt zewnętrzny - GW JW. Construction sp. z o.o..)	287

Lp.	Inwestycje komercyjne i hotelowe	PU
1	„Czarny Potok” – Krynica Zdrój	20 500
2	„Hanza Tower” – Szczecin	36 328
3	Luksusowy pensjonat - Sopot	2 852

Z wykazanych wyżej projektów w 2012 roku rozpoczęto prace budowlane na osiedlach mieszkaniowych w Gdyni oraz Poznaniu. Zakończono budowę i uzyskano pozwolenie na użytkowanie dla dwóch inwestycji komercyjnych: w Krynicy Zdrój i Sopocie oraz dla inwestycji mieszkaniowych: „Villa Campina” w Ożarowie Mazowieckim (budynki wielorodzinne i domy jednorodzinne), „Osiedla Centrum II” w Łodzi jak również czterech budynków na warszawskim „Osiedlu Lewandów”.

W 2012 roku Spółka otrzymała następujące decyzje o pozwoleniach:

a) na budowę

W dniu 26 kwietnia 2012 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na budowę zespołu budynków wielorodzinnych z garażem i infrastrukturą techniczną przy ulicy Powstania Wielkopolskiego i Powstania Śląskiego w Gdyni. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 12 czerwca 2012 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na budowę budynków wielorodzinnych mieszkalno-usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu przy ulicy Tysiąclecia w Katowicach. Pozwolenie jest prawomocne.

b) na użytkowanie

W dniu 27 stycznia 2012 r. Spółka otrzymała decyzję na użytkowanie oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Ożarowie Mazowieckim.

W dniu 27 kwietnia 2012 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie zespołu budynków wielorodzinnych w Ożarowie Mazowieckim. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 4 czerwca 2012 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie dwóch budynków

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

pensjonatowych w Sopocie przy ulicy Parkowej. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 20 sierpnia 2012 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie kompleksu hotelowego Czarny Potok w Krynicy Zdrój. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 14 września 2012 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie czterech domów jednorodzinnych zrealizowanych w ramach osiedla Villa Campina k. Ożarowa Mazowieckiego. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 7 listopada 2012 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie osiedla wielorodzinnego „Lewandów bud. 3-6”, przy ul. Lewandów w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 13 listopada 2012 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie osiedla wielorodzinnego „Łódź Tymienieckiego II”, przy ul. Tylnej w Łodzi. Pozwolenie jest prawomocne.

c) zakończenie realizacji inwestycji

W dniu 15 grudnia 2012 r. dokonano wpisu do Dziennika Budowy o zakończeniu budowy osiedla wielorodzinnego „Zielona Dolina” przy ulicy Zdziarskiej w Warszawie.

W dniu 17 grudnia 2012 r. dokonano wpisu do Dziennika Budowy o zakończeniu budowy osiedla wielorodzinnego „Osiedle Światowida” przy ulicy Światowida w Warszawie.

5.2. Działalność budowlano-montażowa i prefabrykacji

W składzie Grupy Kapitałowej znajduje się także podmiot świadczący usługi w zakresie produkcji budowlano-montażowej (z własnymi siłami wykonawczymi i zapleczem sprzętu budowlanego) oraz prefabrykacji materiałów budowanych. W wyniku przejęcia przez J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach podmiotu zależnego J.W. Construction S.A., powstał jeden podmiot świadczący kompleksowe usługi, który obecnie działa głównie na potrzeby Grupy Kapitałowej. Największym odbiorcą usług J.W. Construction Sp. z o.o. jest J.W. Construction Holding S.A., dla której to spółki wykonuje większość swoich projektów w różnych rejonach Polski, m.in. w Warszawie i okolicach, Poznaniu i Szczecinie. W 2012 roku Spółka kontynuowała również rozpoczęty w 2011 roku swój pierwszy kontrakt zewnętrzny ze Spółką J.W. Wronia Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach. Wartość netto kontraktu to kwota netto 80.000.000 złotych.

5.3. Działalność hotelarska

Działalności hotelarska, prowadzona jest w ramach Jednostki Dominującej i choć ma niewielki wpływ na wyniki finansowe Spółki, była podobnie jak w ubiegłym roku kontynuowana.

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

Wartość przychodu z tytułu sprzedaży usług hotelarskich w 2012 r. zamknęła się kwotą 17.389.134 zł. W 2012 roku zanotowano wzrost przychodów z działalności hotelarskiej w stosunku do roku poprzedniego o 12%.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

W 2012 roku średnie obłożenie miejsc hotelowych w skali całej sieci Hoteli 500 ukształtowało się na poziomie 31 % i nieznacznie spadło w stosunku do roku ubiegłego. Struktura klientów hoteli od lat, dzięki ugruntowanej pozycji sieci Hotel 500, pozostała bez zmian. Nadal dominują w niej korporacje i zorganizowane grupy turystów.

5.4. Działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami

Spółka dba również o prawidłowy przebieg procesu zasiedlania nieruchomości począwszy od wydania poszczególnych lokali, przeniesienia ich własności, po przekazanie nieruchomości powołanym wspólnotom mieszkaniowym. Spółka pełni funkcję administratora nieruchomości zwykle w okresie do 12 miesięcy od zakończenia projektu. Czas ten jest niezbędny do powołania, ukonstytuowania i wdrożenia prawidłowego funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej. Spółka posiada w swoich zasobach część Wspólnot Mieszkaniowych, którymi zarządza od kilku lat. Są to np. Osiedle Łucka od 2006 roku, Osiedle Victoria w Radzyminie od 2007 roku, czy osiedla Górczewska 200 i Bukowińska 8,12 od 2008 roku.

W roku 2012 przychody Grupy z tytułu sprzedaży produktów i usług przedstawiały się następująco:

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2012 do 31-12-2012	od 01-01-2011 do 31-12-2011
Przychody ze sprzedaży, z czego:	355 559 180,73	378 632 092,79
-ze sprzedaży produktów-lokale, działki, budynki	246 794 125,02	290 882 206,86
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	7 913 262,38	7 028 160,98
-ze sprzedaży usług	97 983 232,72	76 129 617,56
-ze sprzedaży towarów	2 868 560,61	4 592 107,39

6. Informacja o rynku zbytu

W związku z faktem, iż sprzedaż na rzecz podmiotów zewnętrznych dokonywana jest w ramach Grupy w znaczącej większości przez Jednostkę Dominującą opis dotyczy głównie jej rynków zbytu.

Obecnie największym i podstawowym rynkiem zbytu dla działalności Spółki jest rynek warszawski, gdzie realizowane jest ponad 80% wolumenu sprzedaży. W ocenie Spółki rynek warszawski jest największym i najbardziej stabilnym rynkiem mieszkaniowym w Polsce, gdzie występują najwyższe ceny za metr kwadratowy powierzchni mieszkaniowej, a realizowane inwestycje wykazują najwyższe poziomy rentowności.

Wykorzystując swoją stabilną pozycję na rynku deweloperskim oraz konkurencyjność swoich ofert, Spółka z powodzeniem kontynuuje rozwój projektów na rynkach w innych dużych aglomeracjach miejskich takich jak Gdynia, Poznań oraz Łódź.

W 2012 roku Spółka budowlano -montażowa J.W. Construction Sp. z o.o. i Deweloper Sp. z o.o. świadczyły usługi na rzecz podmiotów trzecich na rynku w centralnej części Polski i na Śląsku.

7. Dostawcy i odbiorcy Grupy Kapitałowej

Grupa korzysta z usług kilku dużych dostawców, którzy wybierani są w drodze organizowanych przetargów. W 2012 roku Grupa współpracowała z firmami: Przedsiębiorstwem Budowlanym Resbex Sp. z o.o., SPS Construction Sp. z o.o., Henpol Sp. z o.o., PHUB Łucz - Bud Sp. z o. o. Grupa nie posiada na liście dostawców i odbiorców firmy, z którą obrót w okresie sprawozdawczym osiągnęłyby co najmniej 10 % przychodów ze sprzedaży ogółem.

Grupa nabywa usługi i materiały do produkcji wielu podmiotów, w związku z czym nie występuje uzależnienie w tym zakresie od jakiegokolwiek dostawcy materiałów bądź usług.

Nie można wyróżnić jednego głównego odbiorcy usług spółek z Grupy Kapitałowej, w związku z faktem iż sprzedaż poza grupę realizuje głównie Spółka a w jej przypadku w zdecydowanej większości odbiorcami są indywidualni nabywcy lokali mieszkalnych.

8. Umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej

8.1 Umowy na realizację robót budowlanych

Umowy wewnątrz grupy kapitałowej

Umowy zawarte w 2012 roku z podmiotem zależnym J.W. Construction Sp. z o.o. (w związku z przejęciem przez tę spółkę J.W. Construction S.A.) na realizację następujących inwestycji:

Nazwa projektu	Data zawarcia umowy	Przedmiot umowy
Poznań ul. Marcina Jaroczyńskiego	2012-09-12	Wykonanie budynków mieszkalnych w systemie GW
Szczecin Al. Wyzwolenia	2012-03-03	wykonanie ścianki szczelinowej wykonanie wykopu
Szczecin Al. Wyzwolenia	2012-03-03	wykonanie konstrukcji żelbetowej budynku wielofunkcyjnego z garażem

Łączna wartość wymienionych wyżej umów przekracza 10 % kapitałów własnych Spółki.

Umowy poza grupą kapitałową

W okresie sprawozdawczym, w dniu 19 czerwca 2012 roku Spółka J.W. Construction Sp. z o.o. (przed przejęciem J.W. Construction S.A.) podpisała jedną umowę z generalnym podwykonawcą – SPS Construction Sp. z o.o. Kielce na zakup robót montażowych - wykonanie inwestycji w Poznaniu przy ulicy Jaroczyńskiego. Wartość kontraktu nie przekroczyła 10% kapitałów własnych Spółki.

8.2 Umowy ubezpieczeniowe

Spółki z Grupy Kapitałowej zawierają różnorodne umowy ubezpieczeń wynikające z charakteru prowadzonej przez nie działalności gospodarczej, są to zarówno ubezpieczenia obowiązkowe jak i dobrowolne.

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

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

Spółki posiadają pakiety odrębnych umów ubezpieczenia OC z tytułu prowadzonej działalności.

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

Zakres ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia w złotych
ubezpieczenie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej związanej z zarządzaniem nieruchomościami i z tytułu wykonywania zawodu zarządcy,	Towarzystwo Ubezpieczeń ALLIANZ	1 200 000 PLN
OC z tytułu prowadzonej działalności	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	10 000 000 PLN 850 0000 PLN
	Towarzystwo Ubezpieczeń ALLIANZ S.A.	10 000 000 PLN
Ubezpieczenie realizowanych budów wraz z ubezpieczeniem OC wszystkich innych ryzyk i zdarzeń losowych związanych z realizowanymi kontraktami wraz z ubezpieczeniem z tytułu odpowiedzialności cywilnej	Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA S.A. Towarzystwo Ubezpieczeń ALLIANZ S.A.	416200 944 PLN + OC na kwotę 15 500 000 PLN
ubezpieczenie mienia uwzględniające także majątek posiadany w związku z prowadzoną działalnością hotelową	Towarzystwo Ubezpieczeń ALLIANZ S.A. Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	552.931.145 PLN

8.3 Umowy nabycia gruntów

W dniu 27 kwietnia 2012 r. podmiot zależny od Spółki - J.W. Group Spółka z o.o. 1 SKA z siedzibą w Ząbkach zawarła z VIS Investments Spółka z o.o. SKA z siedzibą w Warszawie umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków zlokalizowanych w Warszawie. Nieruchomość gruntowa o łącznej powierzchni 81.185 m² będąca przedmiotem niniejszej umowy zlokalizowana jest w Warszawie przy ul. Kasprzaka 29/31. Cena zakupu określona została na kwotę 155.000.000 zł netto (tj. 157.614.085 zł brutto). W dniu 6 sierpnia 2012 r. strony zawarły aneks do umowy sprzedaży, którym potwierdziły, w związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania terenu obejmującego Nieruchomość, iż ustalona między nimi cena sprzedaży jest ostateczna.

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

8.4.1 Kredyty wypowiedziane

Zarówno w 2012 roku, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności Spółki w roku 2012, nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

8.4.2 Kredyty zaciągnięte

Szczegółowa informacja dotycząca zobowiązań z tytułu kredytów wg stanu na 31 grudnia 2012 roku zamieszczona jest w nocie numer 14 sprawozdania finansowego.

W 2012 roku wystąpiły następujące zmiany w umowach kredytowych zawartych w latach ubiegłych:

W 2012 roku Spółka zawarła następujące umowy o kredyt:

W dniu 20 lutego 2012 r. Spółka zawarła z Bankiem Millennium S.A. umowę o odnawialny kredyt w wysokości 21.000.000 zł, przeznaczony na współfinansowanie realizacji inwestycji przy ul. Jaroczyńskiego w Poznaniu. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 marca 2015 r.

W dniu 9 marca 2012 r. Spółka zawarła z Bankiem PKO BP umowę o kredyt inwestorski „Nowy Dom” w wysokości 27.558.000 zł, przeznaczony na współfinansowanie realizacji inwestycji Lewandów bud. 3-6 przy ul. Lewandów w Warszawie. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 25 grudnia 2014 r.

W dniu 16 kwietnia 2012 r. Spółka zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. umowę o kredyt rewolwingowy w wysokości 30.000.000 zł, przeznaczony na finansowanie działalności bieżącej. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 15 kwietnia 2015 r.

W dniu 29 maja 2012 r. Spółka zawarła z BOŚ Bank S.A. umowę o kredyt obrotowy nieodnawialny w wysokości 13.000.000 zł, przeznaczony na finansowanie działalności bieżącej. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 28 maja 2015 r.

W dniu 5 lipca 2012 r. Spółka zależna J.W. Construction S.A. zawarła z Bankiem PKO BP S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 7.000.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 4 lipca 2013 r.

W dniu 27 lipca 2012 r. Spółka zawarła z Getin Noble Bank S.A. umowę o kredyt inwestycyjny w wysokości 20.000.000 zł, przeznaczony na refinansowanie kosztów wytworzenia 292 lokali mieszkalnych w inwestycji Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim. Termin spłaty kredytu wyznaczono do dnia 20 lipca 2015 r.

W 2012 roku Spółka dokonała spłaty następujących kredytów:

W dniu 31 marca 2012 r. spółka zależna pod firmą J.W. Construction S.A. dokonała całkowitej spłaty kredytu w rachunku bieżącym udzielonego przez Bank PKO BP S.A. w wysokości 7.000.000 zł przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności.

W dniu 30 maja 2012 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu w rachunku bieżącym udzielonego przez BOŚ Bank S.A. S.A. w wysokości 13.000.000 zł przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności.

W dniu 6 listopada 2012 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego przez Getin Noble Bank S.A. na współfinansowanie realizacji inwestycji „Osiedle Światowida” przy ulicy Światowida w Warszawie.

W dniu 30 listopada 2012 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego w wysokości 30.000.000 zł udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. przeznaczonego na sfinansowanie zakupu nieruchomości położonych w Gdyni przy ul. Spokojnej i Leśnej.

W dniu 21 grudnia 2012 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestorskiego „Nowy Dom” udzielonego

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

przez Banki PKO BP na współfinansowanie realizacji inwestycji Lewandów bud. 3-6 przy ul. Lewandów w Warszawie.

W 2012 roku wystąpiły następujące zmiany w umowach kredytowych zawartych w latach ubiegłych:

W dniu 16 kwietnia 2012 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt rewolwingowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w wysokości 10.000.000 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 26 kwietnia 2013 r.

W dniu 24 kwietnia 2012 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym udzielony przez Invest Bank S.A. w wysokości 15.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 25 kwietnia 2013 r.

W dniu 25 maja 2012 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. w wysokości 10.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 27 kwietnia 2013 r.

W dniu 23 sierpnia 2012 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt obrotowy odnawialny udzielony przez Invest Bank S.A. na współfinansowanie realizacji inwestycji „Łódź Tymienieckiego II” przy ulicy Tymienieckiego w Łodzi. Na mocy Aneksu przesunięto termin spłaty kredytu, ostateczny termin wyznaczono na dzień 30 września 2013r.

8.4.3 Pożyczki zaciągnięte i udzielone

W okresie sprawozdawczym żadna umowa pożyczki nie została wypowiedziana.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data udzielenia	Kwota i waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	06.02.2012 r.	33.500 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2012 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	07.03.2012 r.	360.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2012 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	08.05.2012 r.	20.810 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2012 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	25.06.2012 r.	16.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2013 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	01.08.2012 r.	110.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2013 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	19.09.2012 r.	45.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2014 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	26.11.2012 r.	102.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2014 r.
J.W. Construction Holding S.A.	J.W. Construction Bulgaria Sp. z o.o.	23.03.2012 r.	62.000 EUR	3 M LIBOR + marża	31.12.2015 r.
J.W. Construction Holding S.A.	J.W. Construction Bulgaria Sp. z o.o.	13.09.2012 r.	42.200 EUR	3 M LIBOR + marża	31.12.2015 r.

8.5 Umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami, które byłyby istotne dla działalności Grupy.

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

8.6. Emisja papierów wartościowych

W dniu 27 kwietnia 2012 r. Spółka wyemitowała 9.500 obligacji długoterminowych niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 10.000 zł każda. Łączna wartość emisji to 95.000.000 zł. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone w oparciu o stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę, natomiast termin wykupu określono na 27 kwietnia 2015 r. Obligacje przeznaczone zostały na sfinansowanie części ceny nabycia nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Kasprzaka 29/31 o łącznej powierzchni 81.185,00 m², przez podmiot zależny działający pod firmą J.W. Group Spółka z o.o. 1 SKA akcyjna z siedzibą w Ząbkach.

Ponadto Spółka w okresie sprawozdawczym dokonywała obsługi wyemitowanych obligacji :

A) obligacji wyemitowanych w dniu 25 czerwca 2010 r. w łącznej liczbie 1.300 sztuk o wartości nominalnej 100.000 zł i łącznej wartości 130.000.000 zł, gdzie w dniach 26 marca 2012 r., 25 czerwca 2012 r., 25 września 2012 r. oraz 27.12.2012 r. dokonywała wypłaty odsetek

B) obligacji wyemitowanych w dniu 27 kwietnia 2012 r. w łącznej liczbie 9.500 sztuk o wartości nominalnej 10.000 zł i łącznej wartości 95.000.000 zł, gdzie w dniach 27 lipca 2012 r. oraz 26 października 2012 r. dokonywała wypłaty odsetek.

Grupa posiadała na dzień 31 grudnia 2012 r. zobowiązania wekslowe na kwotę 92,9 mln złotych.

8.7. Informacja o udzielonych i otrzymanych poręczeniach, gwarancjach

W dniu 27 kwietnia 2012 r. Spółka udzieliła poręczenia za zobowiązania J.W. Group Spółka z o.o. 1 SKA z siedzibą w Ząbkach wobec VIS Investments Spółka z o. o. SKA z siedzibą w Warszawie. Przedmiotem poręczenia była zapłata ceny sprzedaży z umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Kasprzaka 29/31. Łączna powierzchnia nieruchomości będącej przedmiotem umowy to 81.185,00 m². Wartość poręczenia, będąca jednocześnie ceną nabycia nieruchomości to kwota 155.000.000 pln netto (brutto 157.614.085 pln). Spółka jest jedynym akcjonariuszem Kupującego a także jedynym udziałowcem komplementariusza. Poręczenie wygasło do kwoty ceny sprzedaży z chwilą zapłaty ceny nieruchomości.

W 2012 roku Grupa Kapitałowa wykazała następujące udzielone poręczenia:

Poręczenie na rzecz	Wartość poręczenia
Poręczenia na rzecz ZPM Metalcon Sp. z o.o.	800 000,00
Poręczenia na rzecz Deweloper sp. z o.o.	625 011,72
Poręczenie na rzecz JW. Wronia sp. z o.o.	75 000 000,00
Poręczenia na rzecz JW. Consulting sp. z o.o. J.W.2 spółka komandytowo-akcyjna	39 653 100,00
Poręczenia na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa	907 800,00
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000,00

Zestawienie gwarancji i poręczeń udzielonych w ramach Grupy Kapitałowej narastająco wg stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. przedstawia nota numer 35 w sprawozdaniu finansowym.

8.8 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie występuje program akcji pracowniczych.

8.9 Inne istotne umowy

Spółka zawarła ze spółką pod firmą J.W. Consulting Spółka z o.o. J.W. 3 SKA z siedzibą w Ząbkach. z W dniu 29 czerwca 2012 roku Spółka zawarła dwie umowy sprzedaży o łącznej wartości netto 44.400.719 zł (tj. 54.612.883,79 zł brutto które dotyczyły:

- Umowa z dnia 21.11.2012 r. sprzedaży praw własności nieruchomości położonej w Sopocie przy ul. Parkowej 67/69 zabudowanej dwoma budynkami pensjonatowymi o łącznej powierzchni użytkowej 2.848,37 m² za kwotę 24.265.946 zł netto (tj. 29.847.113 zł brutto).
- Umowa z dnia 23.11.2012 r. sprzedaży prawa własności 38 działek gruntu przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną, o łącznej powierzchni 31.165 m² położonych w Kręczkach Kaputach gmina Ożarów Mazowiecki za kwotę 20.134.773 zł netto (tj. 24.765.770,79 zł brutto).

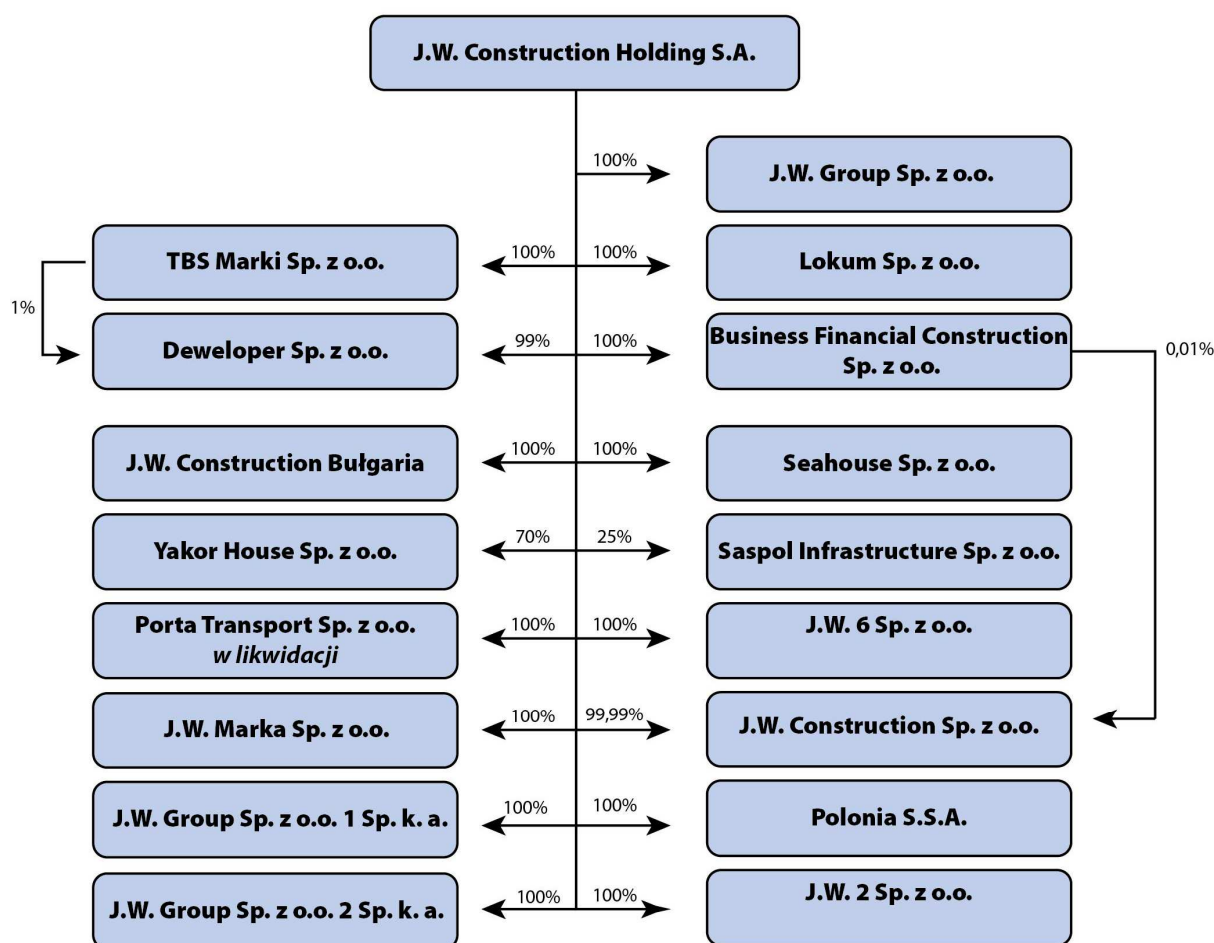
Umowy powyższe były zawarte w wykonaniu umów zobowiązujących z dnia 29 czerwca 2012 r.

W dniu 30.11.2012 r. Spółka zbyła na rzecz podmiotu zależnego działającego pod firmą J.W. 4 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach (na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania uległa zmianie firma i brzmi ona SEAHOUSE Spółka z o.o.) nieruchomość położoną w Gdyni przy ul. Powstania Wielkopolskiego/Powstania Śląskiego stanowiącą działkę gruntu o pow. 0,4150 ha za kwotę 8.456.000 zł netto (brutto 10.400.880 zł). Wraz nieruchomością sprzedany został projekt budowany. W ramach grupy kapitałowej Spółki nabywca będzie realizował inwestycję mieszkaniową przeznaczoną do sprzedaży w ramach wydzielonego projektu.

9. Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy na dzień 31.12.2012 r.

Struktura Grupy Kapitałowej

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.



J.W. Construction Sp. z o.o. (dawniej JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.)

Spółka J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 0000300959. Spółka posiada 99,99% udziałów w J.W. Construction Sp. z o.o. Kapitał zakładowy wynosi 27.021.650 zł i dzieli się na 540.433 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. Głównym przedmiotem działalności J.W. Construction Sp. z o.o. jest produkcja budowlano – montażowa oraz wytwarzanie prefabrykowanych elementów budowlanych.

TBS Marki Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

Spółka TBS Marki Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 28 listopada 2001r., pod numerem KRS 65232. Spółka posiada w TBS Marki 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 13.360.000 zł i dzieli się na 26.720 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. TBS Marki Sp. z o.o. została zawiązana jako towarzystwo budownictwa społecznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Niektórych Formach Popierania Budownictwa Mieszkaniowego. Spółka jest inwestorem czterech inwestycji, tj. „Lisi Jar”, „Marki V”, „Warszawa Białoleśka” i „Sochaczew, ul. Piłsudskiego”.

Lokum Sp. z o.o.

Spółka Lokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 170570 w dniu 20 sierpnia 2003 r. Spółka posiada w Lokum Sp. z o.o. 100% udziałów. Kapitał

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

zakładowy spółki wynosi 3.778.500 zł i dzieli się na 7.557 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Lokum Sp. z o.o. jest spółką celową. W ramach jej struktur została zrealizowana inwestycja „Willa Konstancin” w Konstancinie - Jeziornej.

Deweloper Sp. z o.o.

Spółka Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 170493 w dniu 22 sierpnia 2003 r. Spółka posiada 99 % udziałów Deweloper Sp. z o.o. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Spółka zajmuje się działalnością z zakresu budownictwa drogowego, w strukturze Grupy Kapitałowej powierzono jej rolę generalnego wykonawcy osiedla mieszkaniowego w Katowicach.

Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji

Porta Transport Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Szczecinie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 0000177420. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 258.308 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy udział. Porta Transport Sp. z o.o. likwidacji prowadziła działalność w zakresie świadczenia usług transportowych na rzecz firmy Porta Szczecin Nowa Spółka z o.o. na terenie Stoczni Szczecińskiej, jak również świadczyła usługi spedycyjne na terenie kraju jak i poza granicami, obecnie trwa jej likwidacja. Spółka posiada 100 % kapitału zakładowego Porta Transport Sp. z o.o.

Yakor House Sp. z o.o. - poprzednio Ośrodek Wypoczynkowy „Ogoniok”

Yakor House Sp. z o.o. z siedzibą w Soczi Republika Rosyjska, Spółka posiada 70% kapitału zakładowego w spółce, który wynosi 10.500.000 rubli. Posiada nieruchomość na terenie Soczi, na której przygotowuje realizację inwestycji mieszkaniowo – usługowej.

Business Financial Construction Sp. z o.o.

Spółka Business Financial Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców 24 maja 2002 r., pod numerem KRS 114675. Spółka posiada w Business Financial Construction Sp. z o.o. 99,99 % udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 4.347.000 zł i dzieli się na 8.694 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Przedmiotem działalności Business Financial Construction Sp. z o.o. jest obsługa procesu sprzedaży mieszkań budowanych przez Spółkę i inne podmioty z Grupy.

Polonia S.S.A.

Spółka Polonia S.S.A. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 września 2003 r. pod numerem KRS 173656. Spółka posiada 100% akcji w Polonia S.S.A. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.544.000 zł i dzieli się na 5.000 imiennych akcji Serii A o wartości nominalnej 100 zł każda oraz 10.440 imiennych akcji serii B o wartości nominalnej 100 zł każda.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

J.W. Construction Bułgaria EOOD

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

J.W. Marka Spółka z o.o. (poprzednio Interim D Sp. z o.o.)

J.W. Marka Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 20 grudnia 2010 roku pod nr KRS 0000373684, której kapitał zakładowy wynosi 155.838.000 zł i dzieli się na 3.116.760 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów w J.W. Marka Sp. o.o. Przedmiotem działalności J.W. Marka Sp. z o.o. jest prowadzenie działalności usługowej w zakresie reklamy i marketingu oraz dzierżawy znaków towarowych.

J.W. Group Spółka z o.o.

J.W. Group Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 29 kwietnia 2008 r. pod nr KRS 0000304684, której kapitał zakładowy wynosi 50.000 zł i dzieli się na 1.000 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów w J.W. Group Sp. o.o. Spółka nabyła udziały stanowiące 100 % kapitału zakładowego J.W. Group Sp. z o.o. w dniu 23 lutego 2012 r. Przedmiotem działalności J.W. Group Sp. z o.o. jest zarządzanie innymi podmiotami.

J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka k. a.

J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka k. a. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 26 marca 2012 r. pod nr KRS 00000415469, której kapitał zakładowy wynosi 50.000 zł i dzieli się na 50 akcji po 1.000 zł każda. Spółka posiada 100 % udziałów w J.W. Group Sp. o.o. 1 Sp. k. a. Za pośrednictwem J.W. Group Sp. o.o. 1 Sp. k. a. Spółka zamierza realizować inwestycję Kasprzaka.

J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka k. a. (konsolidacja pełna)

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

J.W. 2 Spółka z o.o.

J.W. 2 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 11 kwietnia 2008 r. pod nr KRS 0000303531, której kapitał zakładowy wynosi 50.000 zł i dzieli się na 1.000 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów w J.W. 2 Sp. o.o. Spółka nabyła udziały stanowiące 100 % kapitału zakładowego

J.W. 2 Sp. z o.o. w dniu 18 października 2012 r. Za pośrednictwem J.W. 2 Sp. o.o. Spółka zamierza realizować wybrane inwestycje.

SEAHOUSE Spółka z o.o.

SEAHOUSE Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 11 lipca 2008 r. pod nr KRS 0000309998, której kapitał zakładowy wynosi 8.750.000 zł i dzieli się na 175.000 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów w SEAHOUSE Sp. o.o. Za pośrednictwem SEAHOUSE Sp. o.o. Spółka zamierza realizować inwestycję w Gdyni przy ul. Powstania Wielkopolskiego.

J.W. 6 Spółka z o.o.

J.W. 6 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 17 lipca 2008 r. pod nr KRS 0000309501, której kapitał zakładowy wynosi 50.000 zł i dzieli się na 1.000 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów w J.W. 6 Sp. o.o. Spółka nabyła udziały stanowiące 100 % kapitału zakładowego J.W. 6 Sp. z o.o. w dniu 16 listopada 2012 r. Za pośrednictwem J.W. 6 Sp. o.o. Spółka zamierza realizować wybrane inwestycje.

10. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej w 2012 r. oraz najważniejsze inwestycje kapitałowe

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

W strukturze grupy kapitałowej Spółki zaszły niżej opisane zmiany

Połączenia

W dniu 31 października 2012 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji połączenia Spółki (jako przejmującej) z podmiotami zależnymi w 100 % od Spółki: JW Projekt Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, Architects Polska Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach oraz JWCH Budownictwo Drogowe Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach (jako przejmowanych). Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1pk.1 kodeksu spółek handlowych poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na Spółkę.

W dniu 26 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji połączenia spółki pod firmą J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach (spółka przejmująca) z J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach (spółka przejmowana). Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1pk.1 kodeksu spółek handlowych poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą.

Udziały

W dniu 23 lutego 2012 r. Spółka nabyła 50 udziałów po 1.000 zł każdy o łącznej wartości, stanowiące 100 % udziałów w spółce pod firmą J.W. Group Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach.

W dniu 26 marca 2012 r. zostawała zarejestrowana spółka pod firmą J.W. Group Spółka z o.o. 1 SKA z siedziba w Ząbkach, gdzie Spółka objęła 50 akcji po 1.000 zł każdy o łącznej wartości 50.000 zł, stanowiące 100 % kapitału zakładowego.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

W dniu 26 marca 2012 r. zostawała zarejestrowana spółka pod firmą J.W. Group Spółka z o.o. 2 SKA z siedzibą w Ząbkach, gdzie Spółka objęła 50 akcji po 1.000 zł każdy o łącznej wartości 50.000 zł, stanowiące 100 % kapitału zakładowego.

W dniu 18.10.2012 r. Spółka nabyła 1.000 udziałów po 50 zł każdy o łącznej wartości 50.000 zł, stanowiące 100 % kapitału zakładowego w spółce pod firma J.W. 2 Spółka z o.o.

W dniu 18.10.2012 r. Spółka nabyła 1.000 udziałów po 50 zł każdy o łącznej wartości 50.000 zł, stanowiące 100 % kapitału zakładowego w spółce pod firma J.W. 4 Spółka z o.o.

W dniu 18.10.2012 r. została podjęta uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego spółki J.W. 4 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach (obecnie SEAHOUSE Spółka z o.o.) o kwotę 8.700.000 zł w drodze utworzenia 174.000 nowych udziałów po 50 zł każdy. Podwyższenie zostało zarejestrowane w dniu 26.11.2012 r.

W dniu 16.11.2012 r. Spółka nabyła 1.000 udziałów po 50 zł każdy o łącznej wartości 50.000 zł, stanowiące 100 % kapitału zakładowego w spółce pod firma J.W. 6 Spółka z o.o.

Informacja odnośnie inwestycji kapitałowych zamieszczona jest w sprawozdaniu finansowym – nota 5, nota 9.

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

Wszelkie transakcje z podmiotami powiązаныmi zawierane przez spółki z Grupy Kapitałowej są na warunkach rynkowych, a opis tych transakcji znajduje się w nocie nr 30 sprawozdania finansowego.

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

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

13. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej

Zarządzanie zasobami finansowymi J.W. Construction Holding S.A. polega na zapewnieniu jej płynności we wszystkich segmentach działalności, w tym głównie działalności deweloperskiej. Nadrzędnym celem w działalności Spółki jest zapewnienie źródeł finansowania dla wszystkich realizowanych projektów przy utrzymaniu wskaźników płynności na bezpiecznym poziomie. Przedmiotem codziennej analizy są obroty w spółce wraz ze strukturą finansowania w celu zapewnienia bieżącej i przyszłej płynności na możliwie optymalnym poziomie. W 2012 r. Spółka wypracowała zyski na satysfakcjonującym poziomie. Kontrolując codzienne obroty Spółka spłaca na bieżąco wszystkie kredyty zawarte na realizację inwestycji. Sytuacja ekonomiczno-finansowa jest zabezpieczona w postaci wpływów z inwestycji zakończonych i planowanych do przekazania inwestycji w 2013 roku oraz w postaci innych aktywów. Ponadto, Spółka od lat prowadzi stałą współpracę z różnymi bankami, w celu zapewnienia finansowania zarówno działalności inwestycyjnej, jak i bieżącej.

Dodatkowo dzięki połączeniu Spółek w Grupie udało się skoncentrować strumień środków pieniężnych przez co zarządzanie zasobami finansowymi jest bardziej efektywne.

14. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych Grupy Kapitałowej

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

15. Czynniki mające istotny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej

Do najistotniejszych czynników zewnętrznych określających warunki funkcjonowania Grupy Kapitałowej pod względem realizacji wyników finansowych, zalicza się:

- restrykcyjną politykę banków w zakresie udzielania kredytów (Rekomendacje S i T, których liberalizacja zapowiadana jest w 2013 roku), co przełożyło się na wyraźny spadek udzielonych kredytów hipotecznych.
- spadek cen transakcyjnych mieszkań oferowanych na rynku (wg raportu AMRON - SARFiN: W Warszawie średnia cena transakcyjna na koniec grudnia spadła do poziomu 7 134 zł/m², czyli o 522 zł w porównaniu do grudnia 2011 roku).
- obniżenie progów cenowych w programie rządowym „Rodzina na swoim”, co przełożyło się na wartość osiągniętych przychodów w 2012 roku.
- wysoki poziom podaży na rynku (w tym lokali gotowych).
- ustabilizowana sytuacja na rynku cen materiałów budowlanych.
- czynniki formalno - prawne, decyzje, pozwolenia, zgody itp.
- szacowany według różnych źródeł niedobór nowych mieszkań na poziomie 1,5 mln i wiążące się z tym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe aktywnej grupy klientów wywodzącej się z wyżu demograficznego lat 80-tych.

Czynniki wewnętrzne wpływające na dynamikę przychodów to :

- duża oferta w tym mieszkań gotowych do odbioru,
- stale poszerzana oferta mieszkaniowa w tym o inwestycje poza warszawskie,
- stałe działania marketingowe,
- wprowadzenie mieszkań i domów pokazowych, z gotową aranżacją wnętrza,
- elastyczne podejście do klienta – możliwość negocjacji cen w zależności od wysokości i harmonogramu wpłat,
- bezpłatne doradztwo kredytowe oraz stała współpraca z bankami, mająca na celu zapewnienie Klientom Spółki jak najlepszych warunków finansowania zakupu mieszkania,

- maksymalne wykorzystanie potencjału posiadanego banku ziemi, polegające na dostosowaniu procesu uruchamiania nowych inwestycji do istniejącego zapotrzebowania,

Prognozy rozwoju podstawowego biznesu spółki na 2013 r. zakładają występowanie wymienionych czynników w przyszłości. Zagrożenia dla rynku zbytu Spółki upatruje się przede wszystkim w nadal utrudnionym dostępie do źródeł finansowania zakupu mieszkań. Zakończenie programu „Rodzina na swoim” oraz liberalizacja Rekomendacji T oraz S wprowadzona dopiero na początku 2013 roku, mogą mieć przełożenie na przychody przyszłych okresów. Jednocześnie szacunki dotyczące niedoboru mieszkań nakazują z optymizmem patrzeć na perspektywy działalności Spółki w przyszłości.

16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Grupy Kapitałowej

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

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

Stan na dzień 31.12.2012 r.

Posiadacz akcji	Spółka	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna 1 akcji	Łączna wartość nominalna posiadanych akcji	Udział % w ogólnej liczbie akcji
Józef Wojciechowski	J.W. Construction Holding S.A.	15.413.713	0,20 zł	3.082.742,60 zł	28,51 %

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

Spółka, jest stroną jednego postępowania którego wartość przekracza 10 % kapitałów własnych. W dniu 26 kwietnia 2012 r. Spółka złożyła przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie („Pozwany”) pozew o zobowiązanie Pozwanego do złożenia oświadczenia woli w zakresie nabycia od Spółki prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr 2/6 o pow. 3,2605 ha, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA4M/00413015/1 („Nieruchomość”) za cenę netto wynoszącą 91.130.975 zł wraz z odsetkami od dnia 8 stycznia 2010r. Spółka złożyła pozew na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ.U.2003.80.717) w związku z uchwaleniem przez Pozwanego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Olbrachta (zatwierdzony uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LVI/1669/2009, który wszedł w życie z dniem 3 sierpnia 2009 r.) („Plan”). Nieruchomość w Planie została przeznaczona pod Trasę N-S. W okresie kiedy Spółka nabyła Nieruchomość nie obowiązywał dla niej żaden plan zagospodarowania. Z chwilą i w wyniku uchwalenia Planu nastąpiło istotne ograniczenie możliwości korzystania przez Spółkę z Nieruchomości, w związku z czym Spółka ma prawo żądania wykupu Nieruchomości przez Pozwanego. Spółka wystąpiła do Pozwanego z wnioskiem o podjęcie działań zmierzających do dobrowolnego wykupienia Nieruchomości przez Pozwanego jednakże spotkała się z odmową. W ocenie Spółki roszczenie jest w pełni zasadne i zasługuje na zasądzenie zgodnie z powództwem Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2012 r. Grupa Kapitałowa była stroną postępowań wytoczonych przeciwko niej na łączną kwotę 53.176.662 złotych.

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

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

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

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

Wysokość wynagrodzeń nagród i korzyści dla osób zarządzających i nadzorujących Spółkę zawiera nota nr 31 sprawozdania finansowego.

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

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

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

W dniu 2 lipca 2012 r. Spółka zawarła z BDO Sp. z o.o., podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o dokonanie przeglądu śródrocznego i badania sprawozdania finansowego za rok 2012.

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2012 ustalone zostało na kwotę 200 tys. PLN, z tego 140 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 60 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2012 wyniosło 60 tys. PLN, z tego 30 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 30 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2012 r. wyniosło 140 tys. PLN, z tego 90 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 50 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

Ponadto ze spółką BDO Sp. z o.o. zostały zawarte umowy na badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. : TBS Marki Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie umowa zawarta w 2012 roku dotycząca badania sprawozdania za rok 2012 kwota wynagrodzenia 15,5 tys. PLN, J.W. Construction Sp. z o.o. (dawniej JWCH Produkcja Budowlana Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach umowa zawarta w 2012 roku dotycząca badania sprawozdania za rok 2012 kwota wynagrodzenia 50 tys. PLN,

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za poprzedni rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2011 wyniosło 233 tys. PLN, z tego 155 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 78 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2011 wyniosło 78 tys. PLN, z tego 30 tys. PLN za badanie roczne

skonsolidowanego, natomiast 48 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2011r. wyniosło 155 tys. PLN, z tego 90 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 65 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

Ponadto ze spółką BDO Sp. z o.o. zostały zawarte umowy na badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. : TBS Marki Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie umowa zawarta w 2011 roku dotycząca badania sprawozdania za rok 2011 kwota wynagrodzenia 16,8 tys. PLN, JWCH Produkcja Budowlana Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach umowa zawarta w 2011 roku dotycząca badania sprawozdania za rok 2011 kwota wynagrodzenia 17 tys. PLN, J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach umowa zawarta w 2011 roku dotycząca badania za rok 2011 kwota wynagrodzenia 45 tys. PLN.

23. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w spółce J.W. Construction Holding S.A. w 2012 roku

a. Zasady ładu korporacyjnego który stosuje Spółka

W 2012 roku Spółka przestrzegała zasad wskazanych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

http://www.corp-gov.gpw.pl/assets/library/polish/regulacje/dobre_praktyki_19_10_2011_final.pdf

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

Spółka J.W. Construction Holding S.A. nie odstąpiła od żadnych zasad wskazanych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

c. Główne cechy stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych jak to się ma do Grupy Kapitałowej

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

Określenie kompetencji i odpowiedzialności na poszczególnych poziomach zarządzania

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

Wydzielenie w strukturze organizacyjnej specjalistycznych działów księgowych i finansowych

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

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

Przebiegi procesów raportowania finansowego są obejmowane wciąż doskonalonym, certyfikowanym Systemem Zarządzania Jakością. System ten podlega okresowym audytom przez wewnętrznych i zewnętrznych auditorów systemu zarządzania jakością. Ostatni audit miał miejsce w lipcu 2012 roku i zakończył się utrzymaniem certyfikatu ISO 9001. Podstawowym dokumentem określającym zasady postępowania z dokumentami finansowymi jest „Zakładowa instrukcja obiegu i kontroli dokumentów” z późniejszymi zmianami, wprowadzona zarządzeniem Prezesa Spółki w listopadzie 2005 roku. Wśród najważniejszych dokumentów określających przebieg ewidencji i projekcji finansowych są procedury: „Tworzenia i nadzorowania budżetu Spółki”.

Wdrożenie zintegrowanego systemu informatycznego SAP R/3

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

Powierzenie niezależnemu audytorowi zewnętrznemu kontroli nad sporządzanymi raportami okresowymi

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

d. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Stan na dzień 31.12.2012 r.

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

^x w dniu 9 kwietnia 2010 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o przekroczeniu progu 5 % w kapitale zakładowym Spółki przez Fundusze zarządzane przez PKO TFI S.A. na ten dzień było to 3.245.668 akcji co stanowiło 5,93 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 3.245.668 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 5,93 % ogólnej liczby głosów. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa akcjonariusz ma obowiązek powiadomić Spółkę o przekroczeniu progów 5 % a następnie 10 % ogólnej liczby akcji Spółki. Do dnia dzisiejszego Spółka nie otrzymała innego zawiadomienia od akcjonariusza, które zawierałoby informację o zmniejszeniu liczby posiadanych akcji poniżej 5 % lub zwiększeniu powyżej 10 % kapitału zakładowego Spółki.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

^{xx} w dniu 22 listopada 2011 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o zejściu poniżej progu 10 % w kapitale zakładowym Spółki przez Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty należący do Pioneer Pekao TFI S.A. na ten dzień było to 5.382.182 akcji co stanowiło 10,008 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 5.411.843 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 9,95 % ogólnej liczby głosów.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa akcjonariusz ma obowiązek powiadomić Spółkę o przekroczeniu progów 5 % a następnie 10 % ogólnej liczby akcji Spółki. Do dnia dzisiejszego Spółka nie otrzymała innego zawiadomienia od akcjonariusza, które zawierałoby informację o zmniejszeniu liczby posiadanych akcji poniżej 5 % lub zwiększeniu powyżej 10 % kapitału zakładowego Spółki.

Pan Józef Wojciechowski – pośrednio, poprzez Famhold S.A. z siedzibą w Luksemburgu kontrolując Spółkę EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu.

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

Na podstawie §14 ust. 2 Statutu Spółki akcjonariuszowi posiadającemu więcej niż 50% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu. W przypadku nieparzystej liczby członków Zarządu, akcjonariuszowi, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania odpowiednio: dwóch członków Zarządu (w przypadku Zarządu trzyosobowego), trzech członków Zarządu (w przypadku Zarządu pięciosobowego) oraz czterech członków Zarządu (w przypadku Zarządu siedmioosobowego). Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2012 r. wyżej opisane uprawnienia przysługiwały Panu Józefowi Wojciechowskiemu. W przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego uprawniony akcjonariusz nie będzie posiadać więcej niż 50% akcji Spółki prawa przyznane osobiście wygasają, a stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to przypadku w którym Józef Wojciechowski posiadać będzie co najmniej jedną akcję Spółki, a wraz z podmiotami od niego zależnymi w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej lub podmiotami nad którymi sprawuje kontrolę w rozumieniu przepisów z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 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.

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

Na dzień 31 grudnia 2012 r. wyżej opisane uprawnienia przysługiwały Panu Józefowi Wojciechowskiemu. W przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego uprawniony akcjonariusz nie będzie posiadać więcej niż 50% akcji Spółki prawa przyznane osobiście wygasają, a stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to przypadku w którym Józef Wojciechowski posiadać będzie co najmniej jedną akcję Spółki, a wraz z podmiotami od niego zależnymi w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej lub podmiotami nad którymi sprawuje kontrolę w rozumieniu przepisów z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 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.

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

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

g. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki

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

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

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

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

Emisja akcji

W związku z zamiarem emisji obligacji w roku 2010 została podjęta, przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 18 maja 2010 r. uchwała umożliwiającej emisję obligacji zamiennych. Do dnia dzisiejszego nie zostały wyemitowane obligacje zamienne, Spółka przeprowadziła program emisji obligacji zwykłych niezabezpieczonych, który zastąpił program emisji obligacji zamiennych. Jednakże zgodnie z §5 ust. 6 Statutu Spółki, Zarząd jest uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 1.380.000 złotych. Powyższe będzie dokonywane w drodze zamiany obligacji na akcje serii D, która dokonywana będzie na podstawie pisemnych oświadczeń posiadaczy Obligacji. Zarząd Spółki będzie zgłaszał do sądu rejestrowego podwyższenie kapitału zakładowego w sposób wskazany w art. 452 Kodeksu Spółek Handlowych. Terminy składania oświadczeń o zamianie obligacji na akcje serii D zostaną ustalone przez Zarząd Spółki w uchwale określającej warunki emisji obligacji i zasadach opisanych szczegółowo w uchwale nr 27 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 18 maja 2010 r.

i. Zasady zmiany statutu emitenta

Zmiana Statutu Spółki, zgodnie z art. 430 § 1 Kodeksu spółek handlowych, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia i wpisu do rejestru. Zmianę Statutu zgłasza do sądu rejestrowego Zarząd Spółki. Walne

Zgromadzenie Spółki może upoważnić Radę Nadzorczą do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Statutu lub wprowadzenia innych zmian o charakterze redakcyjnym określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zarząd

Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31.12.2012 roku w skład Zarządu Spółki wchodził :

Robert Wójcik – Członek Zarządu

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu

Irmina Łopuszyńska – Członek Zarządu

Magdalena Starzyńska – Członek Zarządu

W roku 2012 miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki :

W dniu 1 lutego 2012 r. Rada Nadzorcza powołała w skład Zarządu Spółki Panią Magdalenę Starzyńską jako Członka Zarządu Spółki.

W dniu 26 lipca 2012 r. Spółka otrzymała oświadczenie o skorzystaniu z uprawnień osobistego przysługującego uprawnionemu Akcjonariuszowi w zakresie odwołania Pani Bożeny Malinowskiej z Zarządu Spółki.

W dniu 3 grudnia 2012 r. Spółka otrzymała oświadczenie Pana Tomasza Panabażysa Członka Zarządu o rezygnacji, z dniem 3 grudnia 2012 r. z Zarządu Spółki.

Zasady działania Zarządu

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

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

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

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

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

Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31.12.2012 r. Rada Nadzorcza Spółki składała się z :

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Józef Oleksy – Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej

Andrzej Podsiadło – Członek Rady Nadzorczej

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

Jarosław Król – Członek Rady Nadzorczej

Marek Samarczew – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2012 miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki :

W dniu 22 października 2012 r. Spółka otrzymała oświadczenia o skorzystaniu z uprawnień osobistych przyznanym znaczącemu Akcjonariuszowi w zakresie:

- odwołania Pana Andrzeja Podsiadło z Rady Nadzorczej Spółki
- powołaniu Pana Marka Samarczewa do Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 22 października 2012 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwały :

- o odwołaniu ze składu Rady Nadzorczej Pana Marcina Michnickiego.
- o powołaniu Pana Andrzeja Podsiadło w skład Rady Nadzorczej Spółki

Zasady działania Rady Nadzorczej

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

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

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

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

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

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

- a/ wyrażenia zgody na świadczenie przez Spółkę na rzecz członka Zarządu z jakiegokolwiek tytułu,
 - b/ wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę istotnej umowy, której wartość przewyższa kwotę 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych, a w przypadkach umów na wykonywanie robót budowlanych 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych, z podmiotem wchodzącym w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu lub ich osobami bliskimi (w rozumieniu § 16 ust. 5 Statutu Spółki),
 - c/ wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki,
- wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

24. Znaczące zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym

Pozwolenie na użytkowanie

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

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

Umowy kredytowe

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

W dniu 29 stycznia 2013 r. Spółka zawarła z Bankiem PKO BP umowę o kredyt inwestorski „ w wysokości 10.955.252 zł, przeznaczony na refinansowanie kosztów budowy niesprzedanych lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach budowy osiedla Lewandów Park II w Warszawie. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31.12.2014 r.

W dniu 15.02.2013 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt odnawialny udzielony przez Bank Millennium S.A. przeznaczony na współfinansowanie realizacji inwestycji przy ul. Jaroczyńskiego w Poznaniu. Na mocy Aneksu zmniejszono kwotę udzielonego kredytu z 21.000.000 zł na 20.000.000 zł oraz przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 30.06.2015 r.

Zmiany w Zarządzie Spółki

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

Emisja obligacji

W dniu 24 stycznia 2013 r., Zarząd Spółki podjął Uchwałę, na podstawie której dokonał zmiany warunków emisji obligacji Spółki, wyemitowanych na podstawie Uchwały z dnia 26 kwietnia 2012 r. w liczbie 9.500 sztuk o wartości nominalnej 10.000 zł każda i łącznej wartości 95.000.000 zł oznaczonych w systemie KDPW PLJC0000043, o których emisji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 14/2012 z dnia 27 kwietnia 2012 r. w zakresie: (i) terminu wykupu obligacji, który został zmieniony z dnia 27 kwietnia 2015 r. na dzień 25 stycznia 2016 r.; (ii) uzupełnienia tabeli odsetkowej o trzy nowe okresy odsetkowe przypadające odpowiednio od 2015-04-24 do 2015-07-24, od 2015-07-24 do 2015-10-23 oraz od 2015-10-23 do 2016-01-25; (iii) oprocentowania poprzez zwiększenie marży o 0,75% obowiązującej od dnia 25 stycznia 2013 r. Spółka uzyskała zgodę wszystkich obligatariuszy na zmianę ww. warunków emisji.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

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

(1) hipoteki łącznej w kwocie 135.000.000 zł na:

(a) przysługującym Spółce prawie własności nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym, położonej w Warszawie, przy Al. Jerozolimskich 216, składającej się z działki gruntu nr 62/2, o powierzchni 3.999 m², dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1M/00149632/9 (wartość ww. nieruchomości według wyceny sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego została oszacowana na kwotę 36.365.800 złotych netto) (udzielającym zabezpieczenia jest Spółka);

(b) przysługującym Spółce prawie użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek gruntu położonych w Krynicy - Zdrój przy ul. Czarny Potok o nr 163/1, 164/1, 164/4, 174/4, 146, 172, 173, 174/8, 174/9, o łącznej powierzchni 29.491 m² oraz prawie własności budynków posadowionych na tej nieruchomości, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności, dla której Sąd Rejonowy w Nowym Sączu, X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Muszynie, prowadzi księgę wieczystą KW nr NS1M/00007069/8 (wartość ww. nieruchomości według wyceny sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego została oszacowana na kwotę 200.268.000.000 złotych) (udzielającym zabezpieczenia jest Spółka);

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

(i) składającej się z działek gruntu o nr 86/2 i 86/4, o łącznej powierzchni 15.066 m², 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

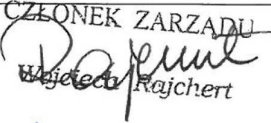
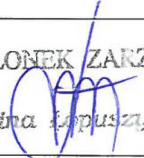
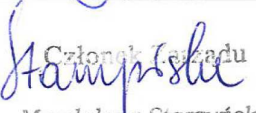
(ii) składającej się z działki gruntu o nr 84/27, o powierzchni 29 m², położonej w Konstancinie - Jeziornej, przy ul. Bielawskiej, dla której Sąd Rejonowy w Piasecznie IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1I/00006116/8, (których wartość według wyceny sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego została oszacowana na kwotę 4.212.000 zł) (udzielającym zabezpieczenia jest Lokum Spółka z o.o.); oraz

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

(2) hipoteki w kwocie 75.000.000 zł na przysługującym Spółce prawie własności nieruchomości położonej w gminie Ożarów Mazowiecki, położonej w rejonie ul. Sochaczewskiej i Żyznej, składającej się z działek gruntu o łącznej powierzchni 141.497 m², dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1P/00105675/5 (wartość ww. nieruchomości według wyceny sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego wynosi 86.152.000 złotych) (udzielającym zabezpieczenia jest Spółka).

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

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 20 marca 2013 roku