



## **Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A. w 2014 r.**



Ząbki, dn. 19 marca 2015 r.



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

## 1. Wprowadzenie

### Informacje podstawowe

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

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

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

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

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

### Rachunek wyników

Podstawowe pozycje rachunku zysków i strat za lata 2014 i 2013 w tys. zł oraz w przeliczeniu na EURO:

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2014 do 31-12-2014		od 01-01-2013 do 31-12-2013	
	TPLN	TEUR	TPLN	TEUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	211 884	50 627	291 473	69 217
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	173 635	41 488	235 344	55 888
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>38 249</b>	<b>9 139</b>	<b>56 129</b>	<b>13 329</b>
Koszty sprzedaży	21 603	5 162	27 394	6 505
Koszty ogólnego zarządu	10 684	2 553	13 263	3 150
Zysk (strata) ze sprzedaży	5 520	1 319	31 362	7 448
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 268	2 214	34 092	8 096
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-3 998</b>	<b>-955</b>	<b>14 171</b>	<b>3 365</b>
Podatek dochodowy	-565	-135	2 295	545
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-3 434</b>	<b>-820</b>	<b>11 876</b>	<b>2 820</b>



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat:

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2014 do 31-12-2014		od 01-01-2013 do 31-12-2013	
	PLN	% sprzedaży	PLN	dynamika 2014/2013
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	211 884 365	100%	291 472 964	-27%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	173 635 339	82%	235 344 186	-26%
Zysk brutto ze sprzedaży	38 249 026	18%	56 128 777	-32%
Zysk z działalności operacyjnej	9 267 937	4%	34 091 639	-73%
Zysk brutto	-3 998 499	-2%	14 171 028	-128%
Zysk netto	-3 433 847	-2%	11 876 418	-129%

Spółka w 2014 roku osiągnęła przychód równy 211,9 mln zł, jest to wynik niższy o 27% w porównaniu do roku poprzedniego.

**Struktura przychodów Spółki w roku 2014:**

W strukturze przychodów Spółki w 2014 roku dominują przychody ze sprzedaży produktów (61 % przychodów), 38% stanowią przychody z tytułu sprzedaży usług, około 1% to sprzedaż towarów – co przedstawia tabela poniżej.

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2014 do 31-12-2014	udział %	od 01-01-2013 do 31-12-2013	udział %
Przychody ze sprzedaży produktów	129 792 939	61%	243 137 030	83%
Przychody ze sprzedaży usług	80 915 249	38%	46 208 347	16%
Przychody ze sprzedaży towarów	1 176 176	1%	2 127 586	1%
<b>Wartość przychodów razem</b>	<b>211 884 365</b>	<b>100%</b>	<b>291 472 964</b>	<b>100%</b>

**Bilans**

Stan aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2014 oraz 31 grudnia 2013 wyrażone w tys. zł oraz EURO:



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2014		31-12-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 199 412</b>	<b>281 400</b>	<b>1 288 027</b>	<b>310 578</b>
Aktywa trwałe	836 512	196 258	801 365	193 230
Aktywa obrotowe	362 900	85 142	486 662	117 347
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 199 412</b>	<b>281 400</b>	<b>1 288 027</b>	<b>310 578</b>
Kapitał własny	638 932	149 903	533 665	128 681
Zobowiązania długoterminowe	370 828	87 002	459 263	110 741
Zobowiązania krótkoterminowe	189 652	44 495	295 099	71 156

Struktura, dynamika zmian aktywów oraz pasywów wg stanów na dzień 31 grudnia 2014 oraz 31 grudnia 2013 wyrażone w zł:

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2014		31-12-2013	
	PLN	Udział w aktywach	PLN	Zmiana 2014/2013
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 199 411 701</b>	<b>100%</b>	<b>1 288 027 273</b>	<b>-7%</b>
Aktywa trwałe	836 511 510	70%	801 365 155	4%
Aktywa obrotowe	362 900 192	30%	486 662 118	-25%
		<b>Udział w pasywach</b>		<b>Zmiana 2014/2013</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 199 411 701</b>	<b>100%</b>	<b>1 288 027 273</b>	<b>-7%</b>
Kapitał własny	638 932 343	53%	533 664 752	20%
Zobowiązania długoterminowe	370 827 723	31%	459 263 301	-19%
Zobowiązania krótkoterminowe	189 651 636	16%	295 099 220	-36%

Struktura bilansu na dzień 31 grudnia 2014 roku jest następująca: aktywa trwałe to około 70 % sumy bilansowej, a majątek obrotowy to około 30% aktywów. W stosunku do 2013 roku suma bilansowa spadła o 7%.

#### Wskaźniki finansowe

##### Wskaźniki płynności

**2014      2013      2012**

##### Wskaźnik płynności I

aktywa obrotowe ogółem

2,3      1,9      2,2

zobowiązania krótkoterminowe



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

**Wskaźnik płynności II**

aktywa obrotowe ogółem - zapasy

0,7                      0,5                      0,3

zobowiązania krótkoterminowe

**Wskaźniki aktywności**

**Szybkość spłaty należności w dniach**

średni stan należności \*) z tytułu dostaw i  
usług x 365

63                      42                      64

przychody ze sprzedaży

**Szybkość obrotu zapasów w dniach**

średni stan zapasów i kontraktów  
budowlanych\*) x 365

645                      689                      917

koszt sprzedanych produktów, usług i towarów

**Wskaźniki rentowności**

**Rentowność sprzedaży netto**

wynik finansowy netto

-1,6%                      4,1%                      2,8%

przychody ze sprzedaży

**Rentowność sprzedaży brutto**

wynik ze sprzedaży

18,1%                      19,3%                      25,1%

przychody ze sprzedaży

**Rentowność majątku**

wynik finansowy netto

-0,3%                      0,9%                      0,6%

suma aktywów

---



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

**Rentowność kapitału**

wynik finansowy netto	-0,5%	2,2%	1,5%
<hr/>			
kapitał własny			

**Wskaźniki zadłużenia**

**Szybkość spłaty zobowiązań w dniach**

średni stan zobowiązań*) z tytułu dostaw i usług x 365	101	118	150
<hr/>			
koszt sprzedanych produktów, usług i towarów			

**Wskaźnik zadłużenia**

zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	46,7%	58,6%	64,1%
<hr/>			
suma pasywów			

**Efektywność akcji**

**Wartość księgowa na jedną akcję w zł**

kapitał własny	7,19	9,87	9,65
<hr/>			
liczba akcji			

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

wynik finansowy netto	-0,04	0,22	0,15
<hr/>			
liczba akcji			

W bieżącym roku obrotowym wskaźnik rentowności sprzedaży brutto jest na poziomie satysfakcjonującym, zbliżonym do wartości z w roku poprzedniego. Wskaźniki płynności są na poziomie wyższym niż w roku ubiegłym. Również wskaźniki: zadłużenia oraz szybkości spłaty zobowiązań poprawiły się w stosunku do roku ubiegłego.

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

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



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

#### **Ryzyko stóp procentowych**

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

#### **Ryzyko kredytowe**

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

#### **Ryzyko płynności**

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

#### **Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi**

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

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

W roku 2014 nie stwierdzono występowania czynników i zdarzeń nietypowych mających wpływ na wynik finansowy za rok obrotowy.

### **4. Perspektywy rozwoju Spółki**

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

- Dalsze uwalnianie nadwyżek pieniężnych ze sprzedaży gotowych lokali,
- Realizacja przyjętej wcześniej strategii związanej z zabudową dużego banku gruntów na ponad 5 300 lokali mieszkalnych i jednostek apartotelu będącego w posiadaniu Spółki – uruchamianie jak największej ilości nowych projektów dających szybszy przepływ gotówki, zgodnie z przyjętym harmonogramem.



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

- Zintensyfikowanie prac związanych z przygotowaniem dokumentacji projektowej i pozyskiwaniem pozwoleń na budowę projektów deweloperskich mieszkaniowych i apartotelu.
- Prowadzenie ekspansji na pozostałe obszary Polski – przygotowania do uruchamiania kolejnych projektów na rynki Trójmiasta, Łodzi, Katowic.
- Aktywne działania w kierunku sprzedaży aktywów niepracujących.
- Selektywne pozyskiwanie nowych lokalizacji.

**Inwestycje planowane w 2015 roku:**

W 2015 roku Spółka J.W. Construction Holding S.A. planuje realizację inwestycji mieszkaniowych zarówno w Warszawie, jak i w innych dużych aglomeracjach Polski m.in. Katowicach i Gdyni.

Realizacja inwestycji finansowana będzie ze środków własnych, wpływów od Klientów w przypadku rachunku powierniczego otwartego oraz z uzyskanego kredytu bankowego.

Spółka w 2015 roku planuje uruchomić kolejne projekty mieszkaniowe na warszawskiej Białołęce m.in. przy ulicy Zdziarskiej- trzy kolejne etapy, Lewandów, Berensona, Marcina z Wrocimowic, Nowodworska oraz realizować kolejne etapy inwestycji przy ulicy Kasprzaka – „Bliska Wola- etap C” (projekt mieszkaniowy i apartotel).

W I kwartale 2015 roku rozpoczęła się budowa i sprzedaż inwestycji Bernadowo Park w Gdyni, który będzie obejmował 196 lokali. W następnej kolejności planowane jest uruchomienie drugiego etapu tej samej inwestycji, jak również kolejnej przy ulicy Sochaczewskiej. Dodatkowo Spółka rozpoczęła realizację kolejnego projektu mieszkaniowego w Katowicach przy ul. Tysiąclecia. Ponadto, planowane jest rozpoczęcie inwestycji przy ulicy Bałtyckiej w Katowicach (kolejny etap wcześniej zrealizowane już projektu).

Inwestycje mieszkaniowe planowane do uruchomienia w 2015 roku obejmą 3 071 lokali.

<b>Planowane inwestycje mieszkaniowe na 2015 rok</b>	<b>Miasto /Dzielnica</b>	<b>Liczba lokali / domów</b>
Bliska Wola – Etap C – lokale mieszkalne	Warszawa/Wola	479
Bliska Wola – Etap C – apartotel	Warszawa/Wola	416
Osiedle Zielona Dolina II – ul. Zdziarska – Etap I	Warszawa/Białołęka	315
Osiedle Zielona Dolina II – ul. Zdziarska – Etap II	Warszawa/Białołęka	549
Osiedle Zielona Dolina III	Warszawa/Białołęka	54
Osiedle Berensona	Warszawa/Białołęka	263
Osiedle Lewandów I/16	Warszawa/Białołęka	27
Osiedle Lewandów III	Warszawa/Białołęka	211
Osiedle Lewandów IV	Warszawa/Białołęka	108
Osada Wiślana IV	Warszawa/Białołęka	21
Osiedle Nowodworska	Warszawa/Białołęka	12





Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

Katowice, ul. Tysiąclecia bud. B	Katowice	125
Katowice, ul. Bałtycka etap I	Katowice	8
Gdynia, ul. Spokojna, etap I	Gdynia	196
Gdynia, ul. Spokojna, etap II	Gdynia	236
Gdynia, ul. Sochaczewska/Płocka	Gdynia	51

#### Uwarunkowania rynkowe:

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

Koniunktura na głównych rynkach będących obszarem działalności Grupy Kapitałowej, w szczególności na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych oraz na rynku hotelowym, uzależniona jest m.in. od otoczenia makroekonomicznego. Wszystkie główne mierniki aktywności gospodarczej wskazują na ożywienie krajowej gospodarki po fazie spowolnienia, której dno przypadło na pierwszą połowę 2013 roku.

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

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

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

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

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

Według ostatniego raportu NBP za III kwartał 2014r. Sektor nieruchomości mieszkaniowych pozostawał zrównoważony, a ceny transakcyjne m kw. mieszkań na rynkach pierwotnych 16 największych miast wykazywały nieznaczny wzrost. Dostępności kredytów, jak też mieszkań, praktycznie nie uległy zmianom na co wpłynęły niewielkie wzrosty cen nieruchomości, stabilne stopy procentowe kredytów mieszkaniowych, niewielki wzrost dochodów nominalnych, realnie większy za sprawą zanotowanej deflacji. Zwrot z kapitału zainwestowanego w mieszkanie na wynajem kształtuje się obecnie wyżej niż oprocentowanie lokaty bankowej, czy też rentowność 10 letnich obligacji skarbowych oraz jest zbliżony do rentowności uzyskiwanej na rynku nieruchomości komercyjnych. Akcja kredytowa banków była stabilna. Stan zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych nadal rósł, co było konsekwencją stabilnych wypłat kredytów złotych.

Utrzymuje się wysoka rentowność mieszkaniowych projektów inwestycyjnych. Jest to związane z korzystną dla deweloperów relacją cen mieszkań do spadających od kilku lat kosztów materiałów i robót budowlanych. Szacowana rentowność projektów deweloperskich w budownictwie mieszkaniowym utrzymuje się jednakże na dobrym poziomie, co potwierdza rozpoczynanie i wprowadzanie na rynek kolejnych nowych projektów inwestycyjnych. Maleje liczba bankructw w branży deweloperskiej. Dane finansowe firm deweloperskich wskazują natomiast z reguły na niską rentowność ich działalności, co znajduje także odzwierciedlenie w notowaniach giełdowych największych spółek z branży. Rośnie liczba kontraktów na budowę nowych mieszkań oraz liczba mieszkań, których produkcja jest w toku. Jest to konsekwencją wcześniej rozpoczętych projektów. Wysokie marże zysku i stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych powodują, że rośnie liczba wniosków i wydanych pozwoleń na budowę mieszkań, oraz liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto. Zapas niesprzedanych



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

mieszkań ponownie wzrósł. Podaż tych mieszkań nie jest absorbowana przez rynek pomimo wzrostu poziomu popytu i zdyskontowania efektu obniżek stóp procentowych. W konsekwencji wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym zaczął ponownie rosnąć.

Szacunkowe wypłaty kredytów mieszkaniowych były na poziomie wyższym od notowanych w poprzednim kwartale oraz tym samym okresie roku poprzedniego. Sprzedaż mieszkań na rynku pierwotnym i wtórnym była wspierana przez zakupy gotówkowe, a na rynku pierwotnym również przez nowy rządowy program wspierania nabywania mieszkań Mieszkanie dla Młodych (MDM).

Odnotowujemy niewielki, cykliczny spadek liczby mieszkań oddawanych do użytkowania. Wynika to z dynamiki rynku mieszkań i ma już niewielki wpływ na bieżące procesy gospodarcze w sferze realnej, gdyż mieszkania te w istotnej części zostały nabyte 2-3 lata temu. Deweloperzy w dalszym ciągu dobrze dopasowują strukturę wielkości mieszkań do popytu, w odróżnieniu od rynku wtórnego, gdzie podaż wynika ze struktury zasobu.

Limity maksymalnych cen m kw. mieszkań dopuszczonych do rządowego programu subsydiów MDM zostały podniesione w części dużych miast, tylko w odniesieniu do Gdańska limit ten uległ obniżeniu.

#### **Perspektywy działalności:**

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

Spółka planuje wzrost sprzedaży w najbliższym roku i kolejnych latach chcąc uzyskać poziom 1 500 - 2 000 lokali rocznie. Będzie to możliwe głównie dzięki wprowadzeniu do oferty ponad trzech tysięcy nowych mieszkań w samym 2015 roku, przede wszystkim z cieszącą się ogromnym zainteresowaniem Klientów inwestycji Bliska Wola etap C przy ulicy Kasprzaka oraz Osiedla Zielona Dolina II w Warszawie. Dobrym prognostykiem tempa sprzedaży jest także fakt funkcjonowania rządowego programu Mieszkanie dla Młodych, który poprzez dopłaty ułatwia młodym ludziom zakup pierwszego mieszkania na rynku pierwotnym.

Pomimo nastawienia głównie na działalność deweloperską Spółka zamierza kontynuować rozpoczętą w poprzednich latach dywersyfikację swoich przychodów poprzez udział w segmencie hotelowym, w skali ogólnopolskiej wykorzystując posiadany potencjał i możliwości pozyskania finansowania. W 2015 roku Spółka planuje rozpoczęcie inwestycji komercyjnej tzw. powierzchni apartotelu w ramach kolejnego etapu projektu „Bliska Wola etap C” przy ulicy Kasprzaka w Warszawie.

Podsumowując Spółka niezależnie od sytuacji na rynku dywersyfikuje ryzyko poprzez:

- realizowanie rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych,



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

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

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

### Działalność deweloperska

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

- Mieszkania popularne: lokale na osiedlach zlokalizowanych głównie poza ścisłym centrum aglomeracji miejskich takich jak Warszawa, etc., obejmujących zazwyczaj nie mniej niż 200 mieszkań o średniej powierzchni około 50 m<sup>2</sup>. Przykładem mieszkań popularnych są między innymi inwestycje: „Villa Campina” (Ożarów Mazowiecki), „Zielona Dolina I” (Warszawa-Białołęka) oraz „Nowe Tysiąclecie” (Katowice) – realizowane w ramach spółki celowej.
- Mieszkania o podwyższonym standardzie: lokale należące do tej kategorii zlokalizowane są stosunkowo blisko centrum miasta w popularnych dzielnicach, w budynkach o wyższym standardzie architektonicznym. Przykładem tego typu projektów jest m.in. Oaza Piątkowo (Poznań), Rezydencja Redłowo (Gdynia) – realizowana w ramach spółki celowej i Bliska Wola (Warszawa-Wola) - realizowana w ramach spółki celowej.

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

W 2014 Spółka bezpośrednio, bądź w ramach zależnych spółek celowych realizowała 6 inwestycji mieszkaniowych na łączną liczbę 1 417 lokali o powierzchni 67 523 m<sup>2</sup> oraz domy jednorodzinne. Front prowadzonych prac obejmował inwestycje na terenie całego kraju: Bliska Wola – Etap A, B1 i B2 w Warszawie, Osiedle Nowe Tysiąclecia w Katowicach, Osiedle Łódź Centrum w Łodzi, Rezydencję Redłowo w Gdyni, oraz domy jednorodzinne – Villa Campina k. Ożarowa Mazowieckiego.

Równolegle z realizowanymi inwestycjami mieszkaniowymi, Spółka z Grupy JWCH – Dana Invest Sp. z o.o. prowadziła prace budowlane nad inwestycją hotelową – Stara Dana w Szczecinie o powierzchni ogólnej 5.077 m<sup>2</sup>.

Poniżej przedstawiono zestawienie prezentujące realizowane inwestycje przygotowane przez Spółkę i realizowane w ramach spółek celowych w 2014 r.



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

Lp.	Inwestycje mieszkaniowe	Ilość lokali
1	Bliska Wola – Etap B, Etap B1, Warszawa – Bliska Wola 1 Sp. z o.o.	673
2	Bliska Wola – Etap B, Etap B2, Warszawa – Bliska Wola 2 Sp. z o.o.	291
3	Bliska Wola – Etap A, Warszawa – J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	156
4	Nowe Tysiąclecie, Katowice – Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	149
5	Centrum III – Łódź ul. Tymienieckiego – Łódź Invest Sp. z o.o.	96
6	Rezydencja Redłowo – Gdynia – Seahouse Sp. z o.o.	52

Lp.	Inwestycja hotelowa	Powierzchnia ogółem
1	Stara Dana – Dana Invest Sp. z o.o. - Szczecin – rewitalizacja istniejącego obiektu	5 077

A bezpośrednio przez Spółkę realizowane były jedynie domy jednorodzinne – 6 domów w 2014 roku.

Z wykazanych wyżej projektów w 2014 roku rozpoczęto prace budowlane na osiedlu mieszkaniowym Bliska Wola B1 i B2 przy ulicy Kasprzaka w Warszawie oraz Osiedle Centrum III przy ulicy Tymienieckiego w Łodzi, wszystkie inwestycje realizowane są w ramach spółek celowych. W 2014 zakończono budowę i uzyskano pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Rezydencja Redłowo w Gdyni. Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji mieszkaniowych: Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim (domy jednorodzinne) oraz Oaza Piątkowo w Poznaniu.

W 2014 roku Spółka otrzymała następujące decyzje o pozwoleniach:

a) *na budowę*

W dniu 17 października 2014 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu budynków wielorodzinnych- pod nazwą Bernardowo Park, położonych w Gdyni przy ulicy Leśnej i Parkowej. Pozwolenie jest prawomocne.

b) *na użytkowanie*

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

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

Pozostałe pozwolenia otrzymały spółki celowe opisane w sprawozdaniu skonsolidowanym.

### **Działalność hotelarska**

W 2014 roku Spółka kontynuowała działalność hotelarską. Obecnie baza hotelowa Spółki obejmuje 3 stabilnie prosperujące Hotele 500 zlokalizowane w Zegrzu k. Warszawy (jako operator), Tarnowie Podgórnym, Strykowie oraz luksusowy, otwarty w 2012 roku obiekt „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdrój.

Wartość przychodu z tytułu sprzedaży usług hotelarskich w 2014 r. zamknęła się kwotą 33 794 979zł. W 2014 roku zanotowano wzrost przychodów z działalności hotelarskiej w stosunku do roku poprzedniego o 45%.



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

W 2014 roku średnie obłożenie miejsc hotelowych w skali całej sieci Hoteli 500 ukształtowało się na poziomie 31 % i utrzymało się na takim samym poziomie co w roku ubiegłym. W hotelu Czarny Potok obłożenie kształtowało się na poziomie około 36%. Struktura klientów hoteli od lat, dzięki ugruntowanej pozycji sieci Hotel 500, pozostała bez zmian. Nadal dominują w niej korporacje i zorganizowane grupy turystów.

#### Działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami

Spółka dba również o prawidłowy przebieg procesu zasiedlania nieruchomości począwszy od wydania lokali Klientom, przeniesienia ich własności, po przekazanie nieruchomości powołanym wspólnotom mieszkaniowym. Spółka pełni funkcję administratora nieruchomości zwykle w okresie do 12 miesięcy od zakończenia projektu. Czas ten jest niezbędny do powołania, ukonstytuowania i wdrożenia prawidłowego funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej. Obecnie Spółka obsługuje administracyjnie 19 nieruchomości o łącznej powierzchni użytkowej nieruchomości około 609 000 m<sup>2</sup> z których miesięczny przychód za administrowanie kształtuje się na poziomie około 360 000 złotych.

W roku 2014 przychody Spółki z tytułu sprzedaży produktów i usług przedstawiały się następująco:

	od 01-01-2014 do 31-12-2014	od 01-01-2013 do 31-12-2013	Zmiana 2014/2013
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty</b>	<b>210 708 189</b>	<b>289 345 377</b>	<b>-27%</b>
-działalność deweloperska	171 555 723	259 613 209	-34%
-działalność hotelarska	33 794 979	23 304 133	45%
-zarządzanie nieruchomościami	5 357 488	6 428 036	-17%

#### 6. Informacja o rynku zbytu

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

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

#### 7. Dostawcy i odbiorcy Spółki

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



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

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

## 8. Umowy znaczące dla działalności Spółki

### 8.1 Umowy na realizację robót budowlanych

Na dzień 31 grudnia 2014 r. brak jest umów których wartość przekraczała by 10 % kapitałów własnych Spółki.

### 8.2 Umowy ubezpieczeniowe

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

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2014 r. Spółka posiadała polisy

Zakres ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia w złotych
ubezpieczenie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej związanej z zarządzaniem nieruchomościami i z tytułu wykonywania zawodu zarządcy,	PZU S.A.	1 200 000 PLN
OC z tytułu prowadzonej działalności	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	10 000 000 PLN
OC z tytułu prowadzonej działalności hotelowej w Czarny Potok Resort and Spa	Towarzystwo Ubezpieczeń ALLIANZ S.A.	10 000 000 PLN
Ubezpieczenie realizowanych budów wraz z ubezpieczeniem OC wszystkich innych ryzyk i zdarzeń losowych związanych z realizowanymi kontraktami wraz z ubezpieczeniem z tytułu odpowiedzialności cywilnej	TU ALLIANZ S.A., Compensa TU S.A., TU Gothaer S.A.	33.778.145 PLN + OC na kwotę 10.000.000 PLN



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

Ubezpieczenie mienia uwzględniające także majątek posiadany w związku z prowadzoną działalnością hotelową	Towarzystwo Ubezpieczeń ALLIANZ S.A. ACE European Group Limited Sp. z o.o. Oddział w Polsce Compensa TU S.A.	297.891.095 PLN
---	---	-----------------

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

#### 8.3.1 Kredyty wypowiedziane

Zarówno w 2014 roku, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności Spółki za rok 2014, nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

#### 8.3.2 Kredyty zaciągnięte

##### W 2014 roku Spółka zawarła następujące umowy o kredyt:

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

##### W 2014 roku Spółka dokonały spłaty następujących kredytów:

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

W dniu 10 października 2014 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytów inwestycyjnych przeznaczonych na współfinansowanie realizacji I etapu inwestycji „Zielona Dolina I” przy ul. Zdziarskiej w Warszawie udzielonych przez BOŚ Bank SA:

w wysokości 41.000.000 zł – I podetap Zielona Dolina I

w wysokości 46.000.000 zł- II podetap Zielona Dolina I

W dniu 4 listopada 2014 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego nieodnawialnego udzielonego przez Plus Bank SA w wysokości 10.000.000 zł, przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności.

##### W 2014 roku wystąpiły następujące zmiany w umowach kredytowych zawartych w latach ubiegłych:

Dnia 19 lutego 2014 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym zawartej z Bankiem Millennium S.A. Na mocy aneksu ustalono termin spłaty kredytu na dzień 21 sierpień 2014 r. W dniu 20 sierpnia 2014 r. Spółka podpisała kolejny aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym zawartej z Bankiem Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie. Na mocy aneksu ustalono termin spłaty kredytu na dzień 21 lutego 2015 r.

W dniu 25 kwietnia 2014 r. i 12 maja 2014 r. Spółka zawarła Aneksy do umowy o kredyt rewalwingowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w wysokości 10.000.000 zł, z jednoczesnym harmonogramem spłaty –





Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

przez trzy kwartały po 500.000 zł., który był przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 24 kwietnia 2015 r.

W dniu 24 kwietnia 2014 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym udzielony przez Plus Bank (dawniej zwany 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 2016 r.

W dniu 24 kwietnia 2014 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 2015 r.

W dniu 31 października 2014 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt rewolwingowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w wysokości 3.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 sierpnia 2016 r.

Szczegółowa informacja dotycząca zobowiązań z tytułu kredytów wg stanu na 31 grudnia 2014 roku zamieszczona jest w nocie numer 12 sprawozdania finansowego.

### 8.3.3 Pożyczki zaciągnięte

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data udzielenia	Kwota i waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Józef Wojciechowski	J.W. Construction Holding S.A.	24.04.2014 r.	14.700.000 PLN	3M WIBOR + marża	30.09.2014 r.
Józef Wojciechowski	J.W. Construction Holding S.A.	24.04.2014 r.	4.800.000 PLN	3M WIBOR + marża	30.09.2014 r.
Józef Wojciechowski	J.W. Construction Holding S.A.	28.05.2014 r.	5.000.000 PLN	3M WIBOR + marża	30.09.2014 r.
Józef Wojciechowski	J.W. Construction Holding S.A.	27.06.2014 r.	1.500.000 PLN	3M WIBOR + marża	30.09.2014 r.
Józef Wojciechowski	J.W. Construction Holding S.A.	27.06.2014 r.	1.500.000 PLN	3M WIBOR + marża	30.09.2014 r.
Józef Wojciechowski	J.W. Construction Holding S.A.	17.07.2014 r.	4.720.000 PLN	3M WIBOR + marża	30.09.2014 r.
J.W. Consulting Sp. z o.o.	J.W. Construction Holding S.A.	29.09.2014 r.	2.300.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.10.2014 r.
J.W. Consulting Sp. z o.o.	J.W. Construction Holding S.A.	04.11.2014 r.	7.000.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2014 r.
Józef Wojciechowski	J.W. Construction Holding S.A.	26.06.2014 r.	6.000.000 PLN	3M WIBOR + marża	30.09.2014 r.

### 8.3.4 Udzielone pożyczki

W okresie sprawozdawczym Spółka udzieliła następujących pożyczek:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data	Kwota i waluta	Oprocentowanie	Termin
---------------	----------------	------	----------------	----------------	--------



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

		udzielenia			wymagalności
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	15.04.2014 r.	132.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2016 r.
J.W. Construction Holding S.A.	Seahouse Sp. z o.o.	23.04.2014 r.	33.000 PLN	3M WIBOR + marża	30.04.2014 r.
J.W. Construction Holding S.A.	Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	20.05.2014 r.	100.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2016 r.
J.W. Construction Holding S.A.	Bliska Wola 1 Sp. z o.o.	23.05.2014 r.	100.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2016 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	25.06.2014 r.	135.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2017 r.
J.W. Construction Holding S.A.	Seahouse Sp. z o.o.	16.07.2014 r.	520.000 PLN	3M WIBOR + marża	19.06.2015 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	24.09.2014 r.	205.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2017 r.
J.W. Consulting Sp. z o.o.	J.W. Construction Holding S.A.	29.09.2014 r.	2.300.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.10.2014 r.
J.W. Construction Holding S.A.	Bliska Wola 2 Sp. z o.o.	04.11.2014 r.	1.500.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2014 r.
J.W. Construction Holding S.A.	J.W. Construction Sp. z o.o.	05.11.2014 r.	5.000.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.03.2015 r.
J.W. Consulting Sp. z o.o.	J.W. Construction Holding S.A.	04.11.2014 r.	7.000.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2014 r.
J.W. Construction Holding S.A.	Bliska Wola 2 Sp. z o.o.	07.11.2014 r.	55.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2014 r.
J.W. Construction Holding S.A.	Bliska Wola 2 Sp. z o.o.	14.11.2014 r.	500.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2014 r.
J.W. Construction Holding S.A.	Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	10.03.2014 r.	5.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2016 r.
J.W. Construction Holding S.A.	Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	25.03.2014 r.	100.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2016 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	28.01.2014 r.	28.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2106 r.

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

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

#### 8.5 Emisja papierów wartościowych

W okresie sprawozdawczym Spółka przeprowadziła publiczną emisję akcji serii C. Podstawą emisji była uchwała Nadzwyczajnego walnego Zgromadzenia z dnia 9 kwietnia 2014r.

Przebieg emisji wyglądał w sposób następujący :

##### Zatwierdzenie prospektu emisyjnego

W dniu 14 lipca 2014 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny Spółki sporządzony w formie jednoczęściowego dokumentu w związku z ofertą publiczną na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej akcji serii C oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii C, praw do akcji



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

serii C oraz praw poboru akcji serii C. Prospekt został udostępniony do publicznej wiadomości w dniu 17 lipca 2014 roku.

Ustalenie daty pierwszego notowania praw poboru akcji serii C

W dniu 17 lipca 2014 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. wprowadził do notowań praw poboru akcji serii C Emitenta na GPW.

Przebieg oferty :

Spółka przeprowadziła ofertę publiczną sprzedaży akcji serii C w następujących terminach:

04 czerwca 2014 r. - Dzień Prawa Poboru

17 lipca 2014 r. - Publikacja Prospektu

Od 18 lipca 2014 r do dnia 31 lipca 2014 r. – Przyjmowanie zapisów podstawowych i zapisów dodatkowych w ramach wykonywania prawa poboru.

W dniu 21 sierpnia 2014 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału akcji serii C na które zostały złożone zapisy. Przydział objął 34.786.163 akcji serii C o łącznej wartości nominalnej 6.957.232,60 zł

Emisja akcji serii C Spółki doszła do skutku, w ramach emisji zostało subskrybowanych i opłaconych 34.786.163 akcji po cenie emisyjnej wynoszącej 3,15 zł za akcję. Łączna wartość wszystkich opłaconych akcji wyniosła 109.576 tys. zł,

W dniu 30 września 2014 r. Sad Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w związku z publiczną emisją akcji serii C. Kapitał zakładowy Spółki wzrósł o kwotę 6.957.232,60 zł tj. do kwoty 17.771.888,60 zł a liczba akcji wzrosła o 34.786.163 sztuki i obecnie wynosi 88.859.443 sztuki.

### **Wykup obligacji**

W dniu 28 kwietnia 2014 r. Spółka dokonała częściowego wykupu wartości każdej z obligacji wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 12 grudnia 2012 r. w liczbie 1.057 sztuk o wartości nominalnej 100.000 zł każda i łącznej wartości 105.700.000 zł, oznaczonych w systemie KDPW kodem ISIN PLJWC0000050. Wykup obejmował 10 % wartości nominalnej każdej obligacji tj. 10.000 zł o łącznej wartości 105.70.000 zł. Wykup 10 % wartości każdej z obligacji wynikał z warunków emisji obligacji. Obecnie wartość nominalna każdej z 1.057 obligacji wynosi 90.000 zł a wartość zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wynosi 95.130.000 zł.

W dniu 25 lipca 2014 r. Spółka dokonała wykupu obligacji wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 24 kwietnia 2013 r. w łącznej liczbie 9.120 sztuk o wartości nominalnej 10.000 zł każda oznaczonych serią JWX0116. Wykupowi podlegało 3.970 obligacji o łącznej wartości 39.700.000 zł. Wykupione obligacje zostały umorzone w dniu 09 września 2014 r.

Ponadto Spółka w okresie sprawozdawczym dokonywała obsługi wyemitowanych obligacji :



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

- A) obligacji wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki 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 kodem PLJWC0000043, gdzie w okresach kwartalnych dokonywała wypłaty odsetek.
- B) obligacji wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 12 grudnia 2012 r. w liczbie 1.057 sztuk o wartości nominalnej 100.000 zł każda i łącznej wartości 105.700.000 zł, oznaczonych w systemie KDPW kodem ISIN PLJWC0000050, gdzie dokonywała wypłaty odsetek jak i przeprowadziła ich wykup.
- C) obligacji wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 24 kwietnia 2013 r. w liczbie 9.120 sztuk o wartości nominalnej 10.000 zł każda i łącznej wartości 91.200.000 zł oznaczonych serią JWX0116, gdzie w okresie rocznym dokonała wypłaty odsetek.

Spółka posiadała na dzień 31 grudnia 2014 r. zobowiązania wekslowe na kwotę 24,8 mln złotych.

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

W 2014 roku Spółka wykazała następujące udzielone poręczenia:

Poręczenie na rzecz	Wartość poręczenia
Poręczenia na rzecz Banku Zachodniego WBK z tyt. kredytu inwestycyjnego Spółki Seahouse Sp. z o.o.	25 500 000,00
Poręczenia na rzecz Banku Zachodniego WBK z tyt. kredytu inwestycyjnego Spółki Bliska Wola 2 Sp. z o.o.	71 647 065,00
Poręczenia na rzecz Banku Getin Noble z tyt. kredytu inwestycyjnego Spółki Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	31 500 000,00
Poręczenia na rzecz Banku Zachodniego WBK z tyt. kredytu inwestycyjnego Spółki Dana Invest Sp. z o.o.	28 056 975,52
Poręczenia na rzecz Banku BPS SA z tyt. kredytu inwestycyjnego Spółki Łódź Invest Sp. z o.o.	15 491 884,39
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000,00
Poręczenia na rzecz J.W. Construction Sp. z o.o.	7 000 000,00
Poręczenia na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa	151 300,00

Zestawienie gwarancji i poręczeń udzielonych w ramach Spółki narastająco wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. przedstawia nota numer 26 w sprawozdaniu finansowym.

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

W Spółce nie występuje program akcji pracowniczych.

#### 8.8 Inne istotne umowy

##### Sprzedaż nieruchomości na rzecz podmiotów zależnych

W dniu 21 marca 2014 r. została zawarta umowa, za nr Rep. A 3310/2014, której przedmiotem była sprzedaż przez Emitenta na rzecz podmiotu zależnego spółki pod firmą Łódź Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach działki gruntu oznaczonej nr 104/5 z obrębu S-9 położonej w Łodzi przy ul. Tymienieckiego 16 A o pow. 0,7014



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

ha dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00111879/7. Wraz z nieruchomością sprzedaży podlegała także dokumentacja projektowa będąca podstawą wydania pozwolenia budowlanego na budowę budynków mieszkaniowych wielorodzinnych. Przedmiotowa umowa była kontynuacją działań Emitenta zmierzających do realizacji nowych inwestycji w wydzielonych spółkach celowych.

W dniu 3 kwietnia 2014 r. została zawarta umowa za nr Rep. A 3821/2014, której przedmiotem była sprzedaż przez Emitenta na rzecz podmiotu zależnego spółki pod firmą Dana Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach działki gruntu oznaczonej nr 22/4 z obrębu 1026 położonej w Szczecinie przy Alei Wyzwolenia 50 o pow. 0,1022 ha dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00082677/6. Wraz z nieruchomością sprzedaży podlegała także dokumentacja projektowa będąca podstawą wydania pozwolenia na przebudowę i adaptację istniejącego budynku usługowego na hotel z centrum konferencyjnym i spa.

**Zawarcie znaczącej umowy dotyczącej podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej**

Spółka w dniu 3 czerwca 2014 roku zawarła umowę z podmiotem zależnym spółką pod firmą J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 SKA z siedzibą w Ząbkach („JWG”). Umowa dotyczy objęcia przez Spółkę 732 akcji nowej serii B emitowanych przez JWG na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 6 grudnia 2013 r. Objęcie akcji następuje w drodze subskrypcji prywatnej. Wartość nominalna każdej z obejmowanych akcji wynosi 41.000 zł a cena emisyjna wynosi 82.000 zł, łączna wartość nominalna obejmowanych akcji wynosi 30.012.000 zł a wartość emisyjna wynosi 60.024.000 zł. Spółka jest jedynym akcjonariusze w JWG.

**Zawarcie umów zastawów**

W dniu 22 września 2014 roku zostały zawarte niżej opisane umowy zastawów zwykłych oraz rejestrowych, stanowiących zabezpieczenie wierzytelności banku Zachodniego WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu (Bank) wynikających z umowy kredytowej zawartej w dniu 8 września 2014 roku pomiędzy Bankiem a Bliska Wola 2 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach (BW2) – podmiot zależny od Spółki,

1) Umowa zawarta pomiędzy Spółką a Bankiem dotycząca ustanowienia zastawów finansowych oraz zastawu rejestrowego, na rzecz Banku, na 100 udziałach o wartości nominalnej 50 zł każdy o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł, stanowiących 100 % kapitału zakładowego w spółce pod firmą Bliska Wola 2 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach.

a) Opisaną umową został ustanowiony zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 71.647.065 zł. Zastaw został ustanowiony do dnia spłaty zobowiązań z tytułu zawartej umowy kredytowej.

b) Opisaną umową zostały ustanowione następujące zastawy finansowe :

- do najwyższej sumy zabezpieczenia 61.147.065 zł tytułem zabezpieczenia kredytu deweloperskiego w wysokości 40.764.710 zł;

- do najwyższej sumy zabezpieczenia 4.500.000 zł tytułem zabezpieczenia kredytu VAT w wysokości 3.000.000 zł;



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

- do najwyższej sumy zabezpieczenia 6.000.000 zł tytułem zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego w wysokości 4.000.000 zł;

w/w zastawy finansowe zostały zawarte do dnia 30 września 2020 roku lub do dnia spłaty zobowiązań z tytułu zawartej umowy kredytowej w zależności, który z powyższych terminów wystąpi pierwszy.

2) Umowa zawarta pomiędzy BW2 a Bankiem dotycząca ustanowienia zastawów finansowych oraz zastawu rejestrowego na środkach pieniężnych z tytułu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, prowadzonego przez Bank, którego wartość jest zmienna.

a) Opisaną umową został ustanowiony zastaw rejestrowy do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 71.647.065 zł. Zastaw został ustanowiony do dnia spłaty zobowiązań z tytułu zawartej umowy kredytowej.

b) Opisaną umową zostały ustanowione następujące zastawy finansowe :

- do najwyższej sumy zabezpieczenia 61.147.065 zł tytułem zabezpieczenia kredytu deweloperskiego w wysokości 40.764.710 zł;

- do najwyższej sumy zabezpieczenia 4.500.000 zł tytułem zabezpieczenia kredytu VAT w wysokości 3.000.000 zł;

- do najwyższej sumy zabezpieczenia 6.000.000 zł tytułem zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego w wysokości 4.000.000 zł;

w/w zastawy finansowe zostały zawarte do dnia 30 września 2020 roku lub do dnia spłaty zobowiązań z tytułu zawartej umowy kredytowej w zależności, który z powyższych terminów wystąpi pierwszy.

3) Umowa zawarta pomiędzy BW2 a Bankiem dotycząca ustanowienia zastawów finansowych oraz zastawów rejestrowych na środkach pieniężnych z tytułu umów trzech rachunków bankowych, prowadzonych przez Bank, których wartość jest zmienna.

a) Opisaną umową zostały ustanowione trzy zastawy rejestrowe do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości 71.647.065 zł na każdym z trzech rachunków bankowych oddzielnie. Zastawy zostały ustanowione do dnia spłaty zobowiązań z tytułu zawartej umowy kredytowej.

b) Opisaną umową zostały ustanowione następujące zastawy finansowe :

- do najwyższej sumy zabezpieczenia 61.147.065 zł tytułem zabezpieczenia kredytu deweloperskiego w wysokości 40.764.710 zł na każdym z trzech rachunków bankowych oddzielnie;

- do najwyższej sumy zabezpieczenia 4.500.000 zł tytułem zabezpieczenia kredytu VAT w wysokości 3.000.000 zł na każdym z trzech rachunków bankowych oddzielnie;

- do najwyższej sumy zabezpieczenia 6.000.000 zł tytułem zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego w wysokości 4.000.000 zł na każdym z trzech rachunków oddzielnie;

w/w zastawy finansowe zostały zawarte do dnia 30 września 2020 roku lub do dnia spłaty zobowiązań z tytułu zawartej umowy kredytowej w zależności, który z powyższych terminów.



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

Poręczenie

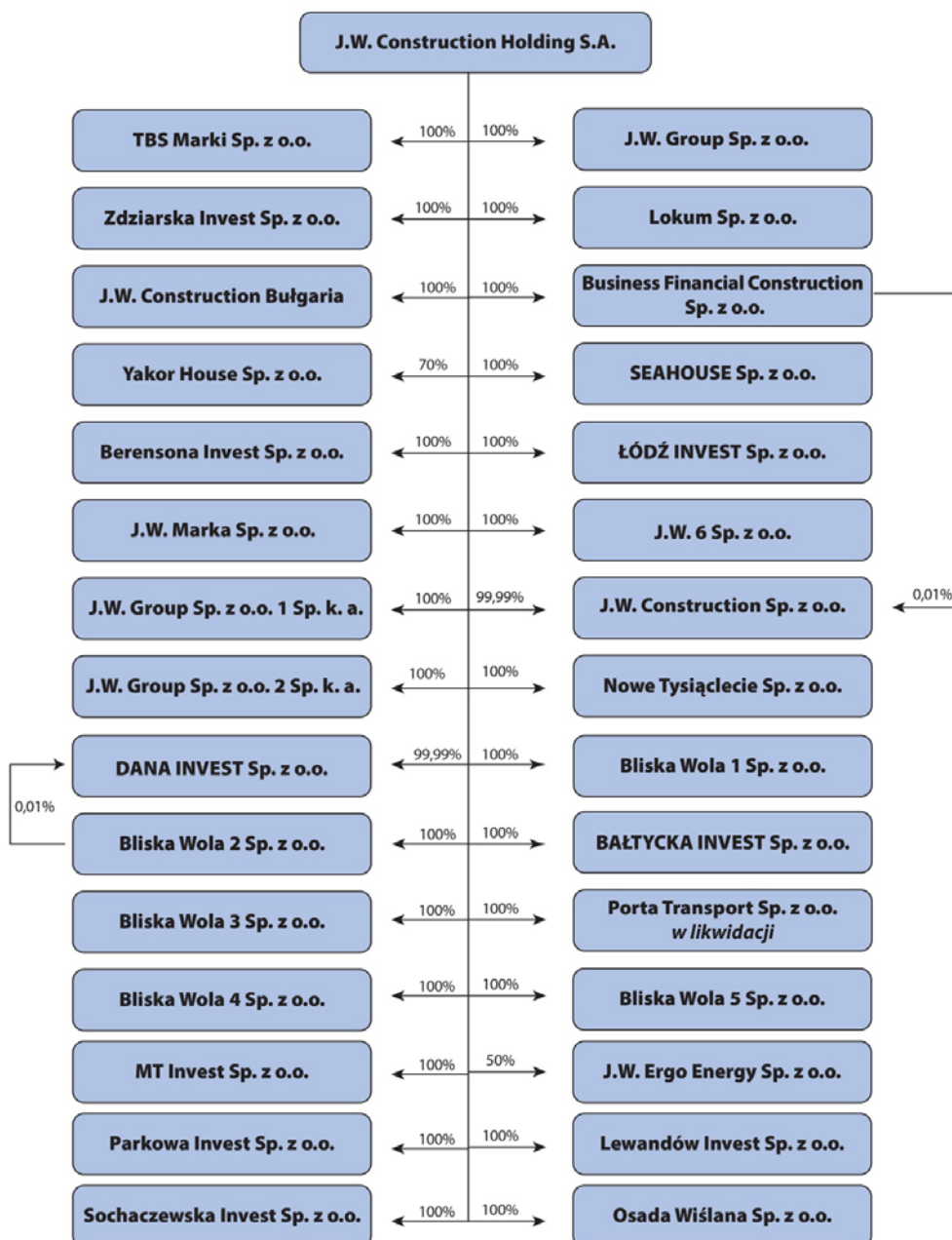
W dniu 8 września 2014 r. Spółka udzieliła poręczenia na rzecz Banku Zachodniego WBK S.A. z siedzibą we Wrocławiu zawartej przez Bank oraz Bliska Wola 2 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach – podmiotu zależnego od Spółki, umowy kredytowej.

Spółka poręczyła spłatę zaciągniętych przez BW2 w Banku, jedną umową, następujących kredytów :

- 1) kredytu deweloperskiego w maksymalnej wysokości 40.764.710 zł – wysokość udzielonego poręczenia 61.147.065 zł;
- 2) kredytu VAT w maksymalnej wysokości 3.000.000 zł – wysokość udzielonego poręczenia 4.500.000 zł,
- 3) kredytu inwestycyjnego w maksymalnej wysokości 4.000.000 zł – wysokość udzielonego poręczenia 6.000.000 zł.

Łączna wysokość poręczonych przez Spółkę kredytów wynosi 47.764.710 zł a wysokość udzielonych poręczeń wynosi 71.647.065 zł. Poręczenie zostało udzielone do dnia 30 grudnia 2020 roku włącznie.

**9. Powiązania organizacyjne lub kapitałowe Spółki z innymi podmiotami na dzień 31.12.2014 r.**



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

Spółka J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 300959. Spółka posiada 99,99% udziałów w J.W. Construction Sp. z o.o. Głównym przedmiotem działalności J.W. Construction Sp. z o.o. jest produkcja budowlano – montażowa oraz wytwarzanie prefabrykowanych elementów budowlanych.





Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

TBS Marki Sp. z o.o.

Spółka TBS Marki Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 28 listopada 2001r., pod numerem KRS 65232. Spółka posiada w TBS Marki 100% udziałów. TBS Marki Sp. z o.o. została zawiązana jako towarzystwo budownictwa społecznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Niektórych Formach Popierania Budownictwa Mieszkaniowego. Spółka jest investorem czterech inwestycji, tj. „Lisi Jar”, „Marki V”, „Warszawa Białołęka” i „Sochaczew, ul. Piłsudskiego”.

Lokum Sp. z o.o.

Spółka Lokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 170570 w dniu 20 sierpnia 2003 r. Spółka posiada w Lokum Sp. z o.o. 100% udziałów. Lokum Sp. z o.o. jest spółką celową. W ramach jej struktur została zrealizowana inwestycja „Willa Konstancin” w Konstancinie - Jeziornej.

Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji

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

Yakor House Sp. z o.o.

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

Business Financial Construction Sp. z o.o.

Spółka Business Financial Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców 24 maja 2002 r., pod numerem KRS 114675. Spółka posiada w Business Financial Construction Sp. z o.o. 99,99 % udziałów. Przedmiotem działalności Business Financial Construction Sp. z o.o. jest obsługa procesu sprzedaży mieszkań budowanych przez Spółkę i inne podmioty z Grupy.

J.W. Construction Bułgaria EOOD

J.W. Construction Bułgaria EOOD została zarejestrowana przez Sąd Miejski w Sofii (Bułgaria) w dniu 8 października 2007 r. (utworzonej pod prawem bułgarskim - odpowiednik polskiej spółki z ograniczoną



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

odpowiedzialnością). Obecnie J.W. Construction Bułgaria EOOD posiada siedzibą 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 Sp. z o.o. (poprzednio Interim D Sp. z o.o.)

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

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

J.W. Group Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 29 kwietnia 2008 r. pod nr KRS 304684. Spółka posiada 100 % udziałów w J.W. Group Sp. o.o. Spółka nabyła udziały stanowiące 100 % kapitału zakładowego J.W. Group Sp. z o.o. w dniu 23 lutego 2012 r. Przedmiotem działalności J.W. Group Sp. z o.o. jest zarządzanie innymi podmiotami.

J.W. Group Sp. z o.o. 1 Spółka k. a.

J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka k. a. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 26 marca 2012 r. pod nr KRS 415469. Spółka posiada 100 % udziałów w J.W. Group Sp. o.o. 1 Sp. k. a. Za pośrednictwem J.W. Group Sp. o.o. 1 Sp. k. a. Spółka realizuje inwestycję w Warszawie przy ul. Kasprzaka.

J.W. Group Sp. z o.o. 2 Spółka k. a.

J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka k. a. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 26 marca 2012 r. pod nr KRS 0000415464. Spółka posiada 100 % udziałów w J.W. Group Sp. o.o. 2 Sp. k. a. Za pośrednictwem J.W. Group Sp. o.o. 2 Sp. k. a. Spółka zamierza realizować wybrane inwestycje.

SEAHOUSE Sp. z o.o.

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

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



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

J.W. 6 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 17 lipca 2008 r. pod nr KRS 309501. 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.

Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.

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

Dana Invest Sp. z o.o.

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

Bliska Wola 1 Sp. z o.o.

Bliska Wola 1 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 22.01.2014 r. pod nr KRS 495392 Spółka posiada 100 % udziałów w Bliska Wola 1 Sp. o.o. Za pośrednictwem Bliska Wola 1 Sp. o.o. Spółka realizuje inwestycję w Warszawie przy ul. Kasprzaka etap B1.

Bliska Wola 2 Sp. z o.o.

Bliska Wola 2 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 29.01.2014 r. pod nr KRS 495680 Spółka posiada 100 % udziałów w Bliska Wola 2 Sp. o.o. Za pośrednictwem Bliska Wola 2 Sp. o.o. Spółka realizuje inwestycję w Warszawie przy ul. Kasprzaka etap B2.

Łódź Invest Sp. z o.o.

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

Bliska Wola 3 Sp. z o.o.

Bliska Wola 3 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 23.01.2014 r. pod nr KRS 495616 Spółka posiada 100 % udziałów w Bliska Wola 3 Sp. o.o.

Bliska Wola 4 Sp. z o.o.



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

Bliska Wola 4 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 24.01.2014 r. pod nr KRS 495669 Spółka posiada 100 % udziałów w Bliska Wola 3 Sp. o.o.

Bliska Wola 3 Sp. z o.o.

Bliska Wola 5 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 29.01.2014 r. pod nr KRS 495118 Spółka posiada 100 % udziałów w Bliska Wola 5 Sp. o.o.

Bałtycka Invest Sp. z o.o.

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

Zdziarska Invest Sp. z o.o.

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

MT Invest Sp. z o.o.

MT Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 28.07.2014 r. pod nr KRS 517718 Spółka posiada 100 % udziałów w MT Invest Sp. o.o.

Berensona Invest Sp. z o.o.

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

Parkowa Invest Sp. z o.o.

Parkowa Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 16.07.2014 r. pod nr KRS 517057 Spółka posiada 100 % udziałów w Parkowa Invest Sp. o.o.

Sochaczewska Invest Sp. z o.o.

sochaczewska Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 25.07.2014 r. pod nr KRS 517232 Spółka posiada 100 % udziałów w Sochaczewska Invest Sp. o.o.

Lewandów Invest Sp. z o.o.



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

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

Osada Wiślana Sp. z o.o.

Osada Wiślana Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 16.07.2014 r. pod nr KRS 517060 Spółka posiada 100 % udziałów w Osada Wiślana Sp. o.o.

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

J.W. Ergo Energy Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 26.11.2014 r. pod nr KRS 533529 Spółka posiada 50 % udziałów w J.W. Ergo Energy Sp. o.o.

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

Poniżej przedstawimy najważniejsze zmiany w strukturze :

### Podwyższenie kapitału zakładowego w spółkach zależnych

W dniu 21 marca 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Łódź Invest Spółka z o.o. z siedziba w Ząbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Annę Sota notariusza w Warszawie za nr Rep. A 3317/2014, o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 5.000 zł do kwoty 3.700.000 zł tj. o kwotę 3.695.000 zł w drodze utworzenia 73.900 nowych udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika. W dniu 10 kwietnia 2014 r. nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego przez Sąd.

W dniu 26 czerwca 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Dana Invest Spółka z o.o. z siedziba w Ząbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną Ewę Rokos przez notariusza w Warszawie za nr Rep. A 1339/2014, o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 5.765.000 zł do kwoty 6.265.000 zł tj. o kwotę 500.000 zł w drodze utworzenia 10.000 nowych udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika.

W dniu 31 lipca 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Dana Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Krzysztofa Kruszewskiego notariusza w Warszawie za nr Rep. A 1761/2014, zmienioną uchwałą z dnia 9 grudnia 2014 r. zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr. Rep. A 6466/2014 w wyniku czego kapitał zakładowy wzrósł do kwoty 7.985.000 zł. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika.

W dniu 7 lipca 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Nowe Tysiąclecie Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. A 1633/2014, zmienioną uchwałą z dnia 22 grudnia 2014 r. zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

w Warszawie za nr Rep. A 6947/2014 w wyniku czego kapitał zakładowy wzrósł do kwoty 8.385.000 zł. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika.

W dniu 4 sierpnia 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Bliska Wola 1 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. A 2660/2014, o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 5.000 zł do kwoty 14.270.350 zł tj. o kwotę 14.265.350 zł w drodze utworzenia 285.307 nowych udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika.

W dniu 21 sierpnia 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Bliska Wola 2 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. A 3072/2014, o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 5.000 zł do kwoty 6.805.000 zł tj. o kwotę 6.800.000 zł w drodze utworzenia 136.100 nowych udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika. W dniu 07 listopada 2014 r. została podjęta kolejna uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego, zaprotokołowana przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. A 5397/2014, w wyniku czego kapitał zakładowy wzrósł do kwoty 7.020.000 zł. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika.

Zawarcie znaczącej umowy dotyczącej podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej

Spółka w dniu 3 czerwca 2014 roku zawarła umowę z podmiotem zależnym spółką pod firmą J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 SKA z siedzibą w Ząbkach („JWG”). Umowa dotyczy objęcia przez Spółkę 732 akcji nowej serii B emitowanych przez JWG na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 6 grudnia 2013 r. Objęcie akcji następuje w drodze subskrypcji prywatnej. Wartość nominalna każdej z obejmowanych akcji wynosi 41.000 zł a cena emisyjna wynosi 82.000 zł, łączna wartość nominalna obejmowanych akcji wynosi 30.012.000 zł a wartość emisyjna wynosi 60.024.000 zł. Spółka jest jedynym akcjonariusze w JWG.

Rejestracja przez Sąd podwyższenia kapitału w spółkach zależnych

W dniu 18 czerwca 2014 r. Sąd rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w spółce zależnej działającej pod firmą J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka Komandytowo Akcyjna z siedzibą w Ząbkach. Podwyższenie nastąpiło w kwoty 2.050.000 zł do kwoty 32.062.000 zł tj. o kwotę 30.012.000 zł w drodze emisji 732 akcji serii B imiennych zwykłych, wszystkie nowo utworzone akcje zostały objęte przez Emitenta. Podstawą podwyższenia była uchwała z dnia 6 grudnia 2013 Rep. A 15.874/2013 zaprotokołowana przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie.

Rejestracja nowych spółek zależnych z minimalnym kapitałem zakładowym w wysokości 5.000 zł

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

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



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

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

## **12. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.**

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

## **13. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki**

Zarządzanie zasobami finansowymi J.W. Construction Holding S.A. polega na zapewnieniu jej płynności we wszystkich segmentach działalności, w tym głównie działalności deweloperskiej. Nadrzędnym celem w działalności Spółki jest zapewnienie źródeł finansowania dla wszystkich realizowanych projektów przy utrzymaniu wskaźników płynności na bezpiecznym poziomie. Przedmiotem codziennej analizy są obroty w spółce wraz ze strukturą finansowania w celu zapewnienia bieżącej i przyszłej płynności na możliwie optymalnym poziomie. W 2014 r. Spółka wypracowała zyski na zadowalającym poziomie. Kontrolując codzienne obroty Spółka spłaca na bieżąco wszystkie kredyty zawarte na realizację inwestycji. Sytuacja ekonomiczno-finansowa jest zabezpieczona w postaci wpływów z inwestycji zakończonych i planowanych do przekazania inwestycji w 2015 roku oraz w postaci innych aktywów. Ponadto, Spółka od lat prowadzi stałą współpracę z różnymi bankami, w celu zapewnienia finansowania zarówno działalności inwestycyjnej, jak i bieżącej.

## **14. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych Spółki**

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

## **15. Czynniki mające istotny wpływ na działalność Spółki w 2014 roku**

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

- ożywienie gospodarcze od 2013 r. – przesłanki odwrócenia negatywnych tendencji na rynku mieszkaniowym

- niski poziom stóp procentowych – obniżony koszt obsługi kredytu dla nabywców
- stabilne ceny materiałów i usług budowlanych – możliwość bardziej efektywnego zarządzania poziomem marży
- zmiany w rządowych projektach wsparcia rynku mieszkaniowego
- zwiększenie skali realizowanych projektów deweloperskich na bazie posiadanych gruntów

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

- stale poszerzana oferta mieszkaniowa w tym o inwestycje pozawarszawskie,
- 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 2015 r. zakładają występowanie wymienionych czynników w przyszłości. Zagrożenia dla rynku zbytu Spółki upatruje się przede wszystkim w utrudnionym i długotrwałym procesie pozyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych dla obecnych i planowanych projektów oraz ustawie deweloperskiej, która wciąż hamuje szybkie procedowanie w zakresie pozyskiwania finansowania i wymusza wzrost kosztów finansowych

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

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

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

Stan na dzień 31.12.2014 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.	23.917.739	0,20 zł	4.783.547,80 zł	26,92 %



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

Na dzień 31 grudnia 2014 r. Spółka była stroną postępowań wytoczonych z jej powództwa na łączną kwotę 118 mln zł. Postępowaniem wytoczonym przez Spółkę o największej wartości, która przekraczała 10 % kapitałów własnych Spółki, jest postępowanie wszczęte w dniu 26 kwietnia 2012 r. poprzez złożenie pozwu przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie („Pozwany”) o zobowiązanie Pozwanego do złożenia oświadczenia woli w zakresie nabycia od Spółki prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr 2/6 o pow. 3.2605 ha, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA4M/00413015/1 („Nieruchomość”) za cenę netto wynoszącą 91.130.975 zł wraz z odsetkami od dnia 8 stycznia 2010r. Spółka złożyła pozew na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (D2.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.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego zapadł wyrok oddalający roszczenie Spółki. Spółka złożyła wniosek o uzasadnienie w celu złożenia apelacji.

Na dzień 31 grudnia 2014 r. wartość postępowań wytoczonych przeciwko Spółce nie przekraczała 10 % kapitałów własnych Spółki.

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

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

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

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

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

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

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



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

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

W dniu 25 lipca 2014 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 2014.

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2014 ustalone zostało na kwotę 175 tys. PLN, z tego 125 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 50 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2014 wyniosło 50 tys. PLN, z tego 25 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 25 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2014 r. wyniosło 125 tys. PLN, z tego 85 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 40 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za poprzedni rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2013 wyniosło 175 tys. PLN, z tego 125 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 50 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2013 wyniosło 50 tys. PLN, po 25 tys. PLN za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania jak i za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2012r. wyniosło 120 tys. PLN, z tego 85 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 40 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

## **23. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w spółce J.W. Construction Holding S.A. w 2014 roku**

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

W 2014 roku Spółka przestrzegała zasad wskazanych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

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

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

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



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

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

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

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

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

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

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

**Określenie kompetencji i odpowiedzialności na poszczególnych poziomach zarządzania**

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

**Wydzielenie w strukturze organizacyjnej specjalistycznych działów księgowych i finansowych**

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

**Wdrożenie zintegrowanego systemu informatycznego SAP R/3**

W Spółce wdrożono zintegrowany system informatyczny SAP R/3. Tym narzędziem informatycznym objęto obszary logistyki, gospodarki magazynowej, przygotowania i realizacji inwestycji, księgowości i kontrolingu. Księgi rachunkowe są prowadzone w SAP R/3, jednocześnie system komputerowy dba o poprawność ewidencji zdarzeń



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

gospodarczych – prowadząc proces od planowania, poprzez zgłoszenie zapotrzebowania na materiał lub usługę, zamawianie u dostawcy, do momentu rozliczenia dokumentu zakupu.

**Powierzenie niezależnemu audytorowi zewnętrznemu kontroli nad sporządzanymi raportami okresowymi**

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

**d. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji**

Stan na dzień 31.12.2014 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	23.917.739	26,92 %	23.917.739	26,92 %
EHT S.A.	32.494.525	36,57 %	32.494.525	36,57 %
Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty zarządzany przez PPIM S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji <sup>x</sup>			

<sup>x</sup> w dniu 3 listopada 2014 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o przekroczeniu progu 5% w kapitale zakładowym Spółki przez Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty, na dzień przekazania zawiadomienia było to 4.632.156 akcji co stanowiło 5,21 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 4.632.156 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 5,21 % ogólnej liczby głosów. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa akcjonariusz ma obowiązek powiadomić Spółkę o przekroczeniu progów 5 % a następnie 10 % ogólnej liczby akcji Spółki. Do dnia dzisiejszego Spółka nie otrzymała innego zawiadomienia od akcjonariusza, które zawierałoby informację o zmniejszeniu liczby posiadanych akcji poniżej 5 % lub zwiększeniu powyżej 10 % kapitału zakładowego Spółki.

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

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

Na podstawie §14 ust. 2 Statutu Spółki akcjonariuszowi posiadającemu więcej niż 50% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu. W przypadku nieparzystej liczby członków Zarządu, akcjonariuszowi, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania odpowiednio: dwóch członków Zarządu (w przypadku Zarządu trzyosobowego), trzech członków Zarządu (w przypadku Zarządu 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 2014 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.



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz.330 z późn. zm) w brzmieniu tych ustaw obowiązującym w dniu wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 16 lutego 2007 r., posiadać będzie łącznie, pośrednio i bezpośrednio, więcej niż 50% akcji Spółki.

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

Na dzień 31 grudnia 2014 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 akcją Spółki, a wraz z podmiotami od niego zależnymi w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej lub podmiotami nad którymi sprawuje kontrolę w rozumieniu przepisów z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz.330 z późn. zm) w brzmieniu tych ustaw obowiązującym w dniu wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 16 lutego 2007 r., posiadać będzie łącznie, pośrednio i bezpośrednio, więcej niż 50% akcji Spółki.

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

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

**g. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki**

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

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

Zgodnie ze Statutem Spółki, Zarząd Spółki składa się z 3 do 8 Członków, w tym Prezesa Zarządu. Liczbę Członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza. Akcjonariuszowi posiadającemu więcej niż 50% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu. W przypadku nieparzystej liczby Członków Zarządu akcjonariusz posiadający więcej niż 50% akcji



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

Spółki jest uprawniony do powoływania odpowiednio: 3 (w przypadku Zarządu pięcioosobowego) oraz 4 (w przypadku Zarządu siedmioosobowego) Członków Zarządu. Powyższe uprawnienie jest wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego Członka Zarządu. Pozostałych Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza. Członkowie Zarządu są powoływani na wspólną trzyletnią kadencję.

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

### **Emisja akcji**

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

#### **i. Zasady zmiany statutu emitenta**

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

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

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

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

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

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



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

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

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

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

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

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

Treść uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie zamieszczone są w Internecie na stronie Spółki pod adresem: [http://inwestor.jwconstruction.com.pl/pl/walne\\_zgromadzenia/](http://inwestor.jwconstruction.com.pl/pl/walne_zgromadzenia/)

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

Zarząd

Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31.12.2014 roku w skład Zarządu Spółki wchodził :

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu

Magdalena Starzyńska – Członek Zarządu

Małgorzata Ostrowska – Członek Zarządu

W roku 2014 miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki :

W dniu 30 maja 2014 r., w związku z upływem z dniem 1 czerwca 2014 roku dotychczasowej kadencji oraz ustaleniem przez Radę Nadzorczą liczby członków Zarządu Spółki na 4 osoby, Rada Nadzorcza powołała następujące osoby w skład Zarządu Spółki III wspólnej kadencji:

Pana Wojciecha Rajcherta – Członka Zarządu

Panią Magdalenę Starzyńską – Członka Zarządu



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

W tym samym dniu Spółka otrzymała oświadczenia uprawnionego akcjonariusza o powołaniu w skład Zarządu III wspólnej kadencji następujących osób :

Pani Irminy Łopuszyńskiej – Członka Zarządu  
Pani Małgorzaty Ostrowskiej – Członka Zarządu

W dniu 9 października 2014 r. Spółka otrzymała oświadczenie, uprawnionego Akcjonariusza, o odwołaniu z Zarządu Spółki Pani Irminy Łopuszyńskiej, odwołanie nastąpiło na podstawie uprawnienia osobistego przyznanego przez Statut 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 31.12.2014 r. Rada Nadzorcza Spółki składała się z :

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Józef Oleksy – Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej

Andrzej Podsiadło – Członek Rady Nadzorczej

Jarosław Król – Członek Rady Nadzorczej

Marek Samarcew – Członek Rady Nadzorczej

Barbara Czyż – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2014 miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki :





Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

W dniu 15 maja 2014 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które dokonało zatwierdzeń sprawozdań finansowych Spółki jednostkowego, jak i skonsolidowanego za rok 2013, sprawozdań Zarządu z działalności Spółki, jaki Grupy Kapitałowej Spółki, udzieliło absolutorium członkom organów Spółki, dokonało podziału zysku poprzez przeznaczenie go w całości na kapitał zapasowy. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło także uchwały w sprawie :

- ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej następczej wspólnej kadencji.

- powołania w skład Rady Nadzorczej :

Pana Jacka Murawskiego

Pana Andrzeja Podsiadło;

Pana Jarosława Króla.

W tym samym dniu Spółka otrzymała oświadczenia uprawnionego akcjonariusza o powołaniu w skład Rady Nadzorczej :

Pana Józefa Wojciechowskiego

Pana Józefa Oleksego

Pana Marka Samarcewa

W dniu 9 października 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o odwołaniu Pana Jacka Murawskiego z Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 9 października 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o Powołaniu Pani Barbary Czyż 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 Gieldzie 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..

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

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

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

b/ wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę istotnej umowy, której wartość przewyższa kwotę 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych, a w przypadków umów na wykonywanie robót budowlanych 15.000.000,00 (piętnaście milionów) złotych, z podmiotem wchodzącym w skład grupy kapitałowej, do której należy Spółka, członkiem Rady Nadzorczej albo Zarządu lub ich osobami bliskimi (w rozumieniu § 16 ust. 5 Statutu Spółki),

c/ wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki,



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

## **24. Wydarzenia korporacyjne**

### Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie

W dniu 9 kwietnia 2014 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta, które podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w drodze oferty publicznej nowej emisji akcji serii C oraz praw do akcji serii C. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpi w ramach od 0,60 zł do 8.110.992,00 zł poprzez emisję nowych akcji zwykłych na okaziciela serii C w liczbie nie mniejszej niż 3 i nie większej niż 40.554.960 sztuk. Emisja nastąpi w drodze subskrypcji zamkniętej w drodze oferty publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. z dnia 28 czerwca 2013 r. Dz.U. z 2013 r. poz. 1382).

### Zwyczajne Walne Zgromadzenie

W dniu 15 maja 2014 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które dokonało zatwierdzeń sprawozdań finansowych Spółki jednostkowego, jak i skonsolidowanego za rok 2013, sprawozdań Zarządu z działalności Spółki, jaki Grupy Kapitałowej Spółki, udzieliło absolutorium członkom organów Spółki, dokonało podziału zysku poprzez przeznaczenie go w całości na kapitał zapasowy. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło także uchwały w sprawie :

- ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej następnej wspólnej kadencji.
- powołania w skład Rady Nadzorczej :

Pana Jacka Murawskiego  
Pana Andrzeja Podsiadło;  
Pana Jarosława Króla.

W dniu 9 października 2014 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które dokonało zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki polegające na odwołaniu Pana Jacka Murawskiego z Rady Nadzorczej i powołaniu Pani Barbary Czyż.

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

### Pozwolenie na budowę

W dniu 29 stycznia 2015 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu 9 małych budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków w zabudowie bliźniaczej położonych w Gdyni przy ul. Sochaczewskiej /Płockiej. Pozwolenie jest prawomocne.

### Umowy kredytowe



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

W dniu 10 lutego 2015 r. Spółka zawarła z Getin Noble Bank SA umowę o kredyt inwestycyjny na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Bernadowo Park” w Gdyni wysokości 39.900.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 20 grudnia 2017 r.

Zmiany w umowach kredytowych

Dnia 17 marca 2015 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym zawartej z Bankiem Millennium S.A. Na mocy aneksu ustalono termin spłaty kredytu na dzień 23 września 2015 r. oraz w wyniku częściowej spłaty obniżono limit kredytu o 4 670 000 zł.

Spłata kredytu

W dniu 2 lutego 2015r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu odnawialnego w wysokości 21.000.000 zł, przeznaczonego na współfinansowanie realizacji inwestycji „Oaza Piątkowo” przy ul. Jaroczyńskiego w Poznaniu.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki :

W dniu 9 stycznia 2015 r. zmarł Pan Józef Oleksy.

W dniu 26 lutego 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o zmianie liczby członków Rady Nadzorczej na 5 osób, jednocześnie postanowiono iż obowiązki Komitetu Audytu będzie wykonywała cała Rada Nadzorcza.

W dniu 26 lutego 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwały :

- o odwołaniu Pana Jarosława Króla z Rady Nadzorczej Spółki;
- o odwołaniu Pana Andrzeja Podsiadło z Rady Nadzorczej Spółki;
- o powołaniu Pani Małgorzaty Szwarz – Sroka do Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 26 lutego 2015 r. Spółka otrzymała oświadczenia uprawnionego akcjonariusza o:

- odwołaniu Pana Marka Samarcew z Rady Nadzorczej Spółki;
- powołaniu Pani Laury Michnowicz do Rady Nadzorczej Spółki;
- powołaniu Pani Irminy Łopuszyńskiej do Rady Nadzorczej Spółki.

Przyjęcie planu połączenia :

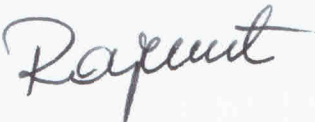


W dniu 16 marca 2015 r. został uzgodniony plan połączenia pomiędzy Spółką a jej podmiotami zależnymi, w wyniku którego Spółka przejmie w trybie art. 492 §1 pkt.1) k.s.h. cały majątek spółek przejmowanych : Lokum Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, J.W. 6 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, J.W. Group Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, J.W. Group Spółka z o.o. 1 S.K.A. z siedzibą w Ząbkach oraz J.W. Group Spółka z o.o. 2 S.K.A. z siedzibą w Ząbkach. Spółka posiada 100 % kapitału zakładowego w każdej z przejmowanych spółek.



Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A.  
za okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

---

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 19 marca 2015 roku