

# Sprawozdanie Zarządu z działalności J.W. Construction Holding S.A. w 2015 r.



Ząbki, dn. 17 marca 2016 r.



## Spis treści:

Strona:

1. Wprowadzenie .....	3
2. Podstawowe wielkości ekonomiczno – finansowe J.W. Construction Holding S.A. ....	3
3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń.....	6
4. Perspektywy rozwoju Spółki .....	7
5. Informacje o podstawowych produktach Spółki J.W. Construction Holding S.A. ....	13
6. Informacja o rynku zbytu .....	17
7. Dostawcy i odbiorcy Spółki .....	17
8. Umowy znaczące dla działalności Spółki.....	17
9. Powiązania organizacyjne lub kapitałowe Spółki z innymi podmiotami na dzień 31.12.2015 r. .....	22
10. Inwestycje Spółki w akcje i udziały.....	25
11. Istotne transakcje zawarte przez Spółkę lub jednostkę od niej zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe. ....	26
12. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników. ....	26
13. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki .....	26
14. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych Spółki .....	26
15. Czynniki mające istotny wpływ na działalność Spółki w 2015 roku .....	27
16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki.....	27
17. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji Spółki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę ...	28
18. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	28
19. Umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.....	28
20. Wartość wynagrodzeń, nagród i korzyści, dla każdej z osób zarządzających lub nadzorujących Spółkę.....	29
21. Informacje o znanych Spółce umowach w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy .....	29
22. Informacje dotyczące umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego i przeglądu sprawozdania finansowego .....	29
23. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w spółce J.W. Construction Holding S.A. w 2015 roku .....	30
24. Wydarzenia korporacyjne .....	36
25. Znaczące zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym .....	37

## 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 2015 i 2014 w tys. zł oraz w przeliczeniu na EURO:

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2015 do 31-12-2015		od 01-01-2014 do 31-12-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	207 880	49 675	269 514	64 335
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	166 511	39 790	233 287	55 687
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>41 369</b>	<b>9 886</b>	<b>36 228</b>	<b>8 648</b>
Koszty sprzedaży	22 777	5 443	21 741	5 190
Koszty ogólnego zarządu	11 106	2 654	10 688	2 551
Zysk (strata) ze sprzedaży	38 816	9 276	32 191	7 684
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	26 638	6 365	35 919	8 574
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>18 351</b>	<b>4 385</b>	<b>24 867</b>	<b>5 936</b>
Podatek dochodowy	3 312	791	5 268	1 258
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>15 040</b>	<b>3 594</b>	<b>19 598</b>	<b>4 678</b>

**Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat:**

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2015 do 31-12-2015		od 01-01-2014 do 31-12-2014	
	PLN	% sprzedaży	PLN	dynamika 2015/2014
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	207 880 324	100%	269 514 271	-23%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	166 510 845	80%	233 286 665	-29%
Zysk brutto ze sprzedaży	41 369 478	20%	36 227 606	14%
Zysk z działalności operacyjnej	26 637 765	13%	35 919 114	-26%
Zysk brutto	18 351 322	9%	24 866 575	-26%
Zysk netto	15 039 584	7%	19 598 490	-23%

Spółka w 2015 roku osiągnęła przychód równy 207,9 mln zł, jest to wynik niższy o 23% w porównaniu do roku poprzedniego.

**Struktura przychodów Spółki w roku 2015:**

W strukturze przychodów Spółki w 2015 roku dominują przychody ze sprzedaży produktów (59 % przychodów), 40% stanowią przychody z tytułu sprzedaży usług, około 1% to sprzedaż towarów – co przedstawia tabela poniżej.

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2015 do 31-12-2015	udział %	od 01-01-2014 do 31-12-2014	udział %
Przychody ze sprzedaży produktów	122 530 206	59%	168 020 578	62%
Przychody ze sprzedaży usług	83 468 833	40%	100 054 664	37%
Przychody ze sprzedaży towarów	1 881 285	1%	1 439 030	1%
<b>Wartość przychodów razem</b>	<b>207 880 324</b>	<b>100%</b>	<b>269 514 271</b>	<b>100%</b>

**Bilans**

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

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2015		31-12-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 315 689</b>	<b>308 739</b>	<b>1 282 977</b>	<b>301 006</b>
Aktywa trwałe	842 997	197 817	871 787	204 534
Aktywa obrotowe	472 692	110 922	411 191	96 472
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 315 689</b>	<b>308 739</b>	<b>1 282 977</b>	<b>301 006</b>
Kapitał własny	674 695	158 323	659 655	154 765
Zobowiązania długoterminowe	300 857	70 599	377 326	88 526
Zobowiązania krótkoterminowe	340 138	79 816	245 996	57 714

Struktura, dynamika zmian aktywów oraz pasywów wg stanów na dzień 31 grudnia 2015 oraz 31 grudnia 2014 wyrażone w zł:

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2015		31-12-2014	
	PLN	Udział w aktywach	PLN	Zmiana 2015/2014
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 315 689 164</b>	<b>100%</b>	<b>1 282 977 298</b>	3%
Aktywa trwałe	842 997 162	64%	871 786 540	-3%
Aktywa obrotowe	472 692 002	36%	411 190 758	15%
		<b>Udział w pasywach</b>		<b>Zmiana 2015/2014</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 315 689 164</b>	<b>100%</b>	<b>1 288 027 273</b>	2%
Kapitał własny	674 694 704	51%	533 664 752	26%
Zobowiązania długoterminowe	300 856 822	23%	459 263 301	-34%
Zobowiązania krótkoterminowe	340 137 639	26%	295 099 220	15%

Struktura bilansu na dzień 31 grudnia 2015 roku jest następująca: aktywa trwałe to 64 % sumy bilansowej, a majątek obrotowy to 36% aktywów. W stosunku do 2013 roku suma bilansowa wzrosła o 3%.

#### Podstawowe wskaźniki finansowe

	2015	2014	2013
<b>Wskaźniki rentowności</b>			
Rentowność sprzedaży brutto	19,9%	13,4%	19,3%
Rentowność sprzedaży netto	7,2%	7,3%	4,1%
Rentowność majątku	1,1%	1,5%	0,9%
Rentowność kapitału	2,2%	3,0%	2,2%
<b>Wskaźniki płynności</b>			
Wskaźnik płynności I	1,4	1,7	1,6
Wskaźnik płynności II	0,5	0,5	0,4
Wskaźnik płynności III	0,22	0,07	0,04
<b>Wskaźniki aktywności</b>			
Szybkość spłaty należności w dniach	76	50	42
Szybkość obrotu zapasów i kontraktów budowlanych w dniach	641	507	689
<b>Wskaźniki zadłużenia</b>			
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach	88	81	118
Wskaźnik zadłużenia	48,7%	48,6%	58,6%



### **Efektywność akcji**

Wartość księgowa na 1 akcję w zł	7,59	10,50	9,87
Wynik finansowy netto na 1 akcję w zł	0,17	0,31	0,22

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

Ryzyka rozpoznawane przez Spółkę to m.in.: ryzyko płynności, kredytowe, ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi, związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną oraz ryzyko związane z programami wsparcia dla nabywców mieszkań.

#### **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 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 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.

#### **Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną**

Działalność Spółki oraz osiągnięte wyniki finansowe, w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym. Czynnikiem kształtującą sytuację ekonomiczną są między innymi: tempo wzrostu PKB, poziom średniego wynagrodzenia brutto, wysokość bezrobocia, poziom inflacji, kursy walut, wysokość stóp procentowych, dostępność kredytów, stopień zadłużenia gospodarstw domowych. Pomimo pojawienia się wyraźnych symptomów ożywienia gospodarczego w Polsce na przełomie 2013/2014, nie ma pewności co do trwałości pozytywnych tendencji w przyszłości. Istnieje ryzyko, iż w przypadku spowolnienia tempa rozwoju gospodarczego w Polsce, może nastąpić spadek realnych wynagrodzeń brutto i ograniczenie dostępności kredytów, w tym kredytów hipotecznych. Spowoduje to obniżenie popytu na oferowane

przez Spółkę produkty i usługi, a w szczególności na podstawowy produkt jakim są mieszkania. W konsekwencji może to mieć negatywny wpływ na osiąganą przez Spółkę sprzedaż oraz skutkować pogorszeniem wyników finansowych.

#### **Ryzyko związane z programami wsparcia dla nabywców mieszkań**

Aktualnie aktywny jest rządowy program „Mieszkanie dla młodych” (MdM), który w odniesieniu do osób zamierzających kupić mieszkanie wprowadza ułatwienia w zakresie między innymi dofinansowania wkładu własnego. W przypadku gdy skala środków przeznaczonych na finansowanie tego programu okaże się niewystarczająca bądź zostanie w przyszłości ograniczona, może nastąpić ograniczenie popytu na mieszkania, w szczególności ze strony osób o mniejszych dochodach. Dodatkowym elementem ryzyka jest poziom średnich wskaźników przeliczeniowych przyjętych w programie dla ustalenia maksymalnej ceny nabycia mieszkania i kwoty dofinansowania wkładu własnego. Ustalenie wartości tego wskaźnika na poziomie zbyt niskim w stosunku do cen mieszkań może skutkować ograniczeniem liczby mieszkań spełniających kryteria programu i tym samym możliwości skorzystania z programu przez potencjalnych nabywców. W takim przypadku możliwe jest pogorszenie koniunktury na rynku deweloperskim i spadek sprzedaży mieszkań, co może negatywnie wpłynąć na spółki deweloperskie i ich wyniki finansowe, w tym na wyniki Grupy.

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

W roku 2015 nie stwierdzono występowania czynników i zdarzeń nietypowych mających wpływ na wynik finansowy za rok obrotowy.

### **4. Perspektywy rozwoju Spółki**

W roku 2015 zostały uruchomione nowe projekty mieszkaniowe przy wykorzystaniu bardzo dobrej koniunktury na rynku co przełożyło się na znaczny wzrost sprzedaży. W ocenie Zarządu, dobra koniunktura na rynku nieruchomości powinna utrzymać się także w 2016 roku.

W nadchodzącym roku Spółka zamierza koncentrować się na:

- Kontynuacji zabudowy istniejącego banku ziemi zgodnie z harmonogramem realizując przyjętą wcześniej strategię związaną z zabudową dużego banku gruntów ponad 6 000 lokali (w tym ponad 3000 było realizowane w 2015r. a ponad 3000 jest planowane do uruchomienia) – uruchamianie jak największej ilości nowych projektów dających szybszy przepływ gotówki, zgodnie z przyjętym harmonogramem.
- Utrzymaniu dywersyfikacji geograficznej przy dominującej pozycji rynku warszawskiego - prowadzenie ekspansji na pozostałe obszary Polski – przygotowania do uruchamiania kolejnych projektów na rynki Trójmiasta, Katowic i Szczecina.
- Kontynuacji prac związanych z przygotowaniem dokumentacji projektowej i pozyskiwaniem pozwoleń na budowę projektów deweloperskich mieszkaniowych i apartoteli.
- Selektywnym pozyskiwaniu nowych lokalizacji pod inwestycje deweloperskie.
- Sprzedaży 1 500 - 2 000 lokali rocznie.
- Zwiększeniu sprzedaży mieszkań popularnych objętych programem MDM.
- Uwolnieniu aktywów niepracujących.

### Inwestycje planowane w 2016 roku:

W 2016 roku Grupa J.W. Construction Holding S.A. planuje realizację inwestycji mieszkaniowych zarówno w Warszawie, jak i w innych dużych aglomeracjach Polski m.in. Katowicach, Gdyni i Szczecinie.

Realizacja inwestycji finansowana będzie ze środków własnych, wpływów od Klientów (w przypadku rachunku powierniczego otwartego) oraz z kredytów inwestycyjnych.

Grupa w 2016 roku planuje uruchomić kolejne projekty mieszkaniowe na warszawskiej Białołęce m.in. przy ulicy Zdziarskiej- dwa kolejne etapy na 597 lokali (w I kwartale 2016 roku rozpoczęła się budowa inwestycji Zielona Dolina III, która będzie obejmowała 54 lokale), przy ulicy Lewandów – trzy etapy łącznie na 346 lokali, inwestycje przy ul. Nowodworskiej (13 lokali) i przy ul. Berensona (290 lokali) oraz realizować kolejne etapy inwestycji przy ulicy Kasprzaka – „Bliska Wola- etap D i E” łącznie na 1.105 lokali (projekt mieszkaniowy i apartotel). Z inwestycji pozawarszawskich planowane jest uruchomienie w Gdyni drugiego etapu inwestycji Bernadowo Park na 236 lokali oraz inwestycji mieszkaniowej przy ul. Sochaczewskiej na 55 lokali. Dodatkowo Grupa planuje realizację kolejnego projektu mieszkaniowego w Katowicach przy ul. Tysiąclecia na ponad 329 lokali oraz projekt mieszkaniowo-komercyjny Hanza Tower w Szczecinie na 300 lokali.

### Zbiorcze podsumowanie inwestycji mieszkaniowych planowanych do uruchomienia w 2016 roku

Planowane inwestycje mieszkaniowe na 2016 rok	Miasto /Dzielnica	Liczba lokali / domów (bez biur i apartotelii)	PU
Bliska Wola - Etap E	Warszawa/Wola	690	30 000
Osiedle Zielona Dolina II – ul. Zdziarska – Etap II	Warszawa/Białołęka	543	25 424
Bliska Wola - Etap D	Warszawa/Wola	415	18 000
Katowice, Nowe Tysiąclecie etap III	Katowice	329	16 175
Hanza Tower	Szczecin	300	14 500
Osiedle Berensona	Warszawa/Białołęka	290	15 250
Gdynia, Bernadowo II	Gdynia/Mały Kack	236	13 185
Osiedle Lewandów III	Warszawa/Białołęka	211	7 875
Osiedle Lewandów IV	Warszawa/Białołęka	108	3 830
Gdynia, ul. Sochaczewska/Płocka	Gdynia	55	3 478
Osiedle Zielona Dolina III	Warszawa/Białołęka	54	2 254
Osiedle Lewandów I/16	Warszawa/Białołęka	27	1 115
Osiedle Nowodworska	Warszawa/Białołęka	13	1 241
<b>Razem</b>		<b>3 271</b>	<b>152 327</b>

W 2016 roku Spółka J.W. Construction Holding S.A. planuje również realizację inwestycji komercyjnych z przeznaczeniem m.in.: pod jednostki apartotelu zarówno w Warszawie, jak i w Szczecinie.



Planowane inwestycje komercyjne na 2016 rok	Miasto /Dzielnica	PU
Bliska Wola - Etap E	Warszawa/Wola	13 600
Bliska Wola - Etap D	Warszawa/Wola	45 580
Jerozolimska Invest	Warszawa/Włochy	3 476
Pileckiego	Warszawa/Ursynów	7 960
Hanza Tower	Szczecin	22 000
<b>Razem</b>		<b>92 616</b>

#### 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 Spółki, w szczególności na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych oraz na rynku hotelowym, uzależniona jest m.in. od otoczenia makroekonomicznego.

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,
- migracja ludności do dużych aglomeracji miejskich,
- zmniejszenie skali emigracji a wzrost skali imigracji zarobkowej w wyniku wzrostu standardu życia w kraju,
- zmiany w obrębie gospodarstw domowych – procesy tworzenia i rozpadu rodziny (rosnąca liczba rozwodów),
- implementacja programów wsparcia dla młodych gospodarstw domowych oraz wsparcia socjalnego – program Mieszkanie dla Młodych oraz Fundusz mieszkań na wynajem.

Wszystkie główne mierniki aktywności gospodarczej wskazują na ożywienie krajowej gospodarki po fazie spowolnienia, której dno przypadło na pierwszą połowę 2013 roku. Wg szacunków GUS, zarówno w trzecim kwartale, jak i w okresie trzech kwartałów 2015 r. wzrost PKB wyniósł 3,5%. Stopa bezrobocia we wrześniu 2015 r. ukształtowała się na poziomie 9,7%, tj. o 1,8 pkt. proc. niższym niż rok wcześniej. W pierwszych trzech kwartałach 2015 r. przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w skali roku wzrosło nominalnie o 3,6% i wyniosło 4.067 zł. Wzrost płac miał miejsce w prawie wszystkich sekcjach. W okresie styczeń-wrzesień 2015 r. RPP tylko jeden raz obniżyła stopy procentowe. Od 5 marca 2015 r. stopa referencyjna wynosi 1,5%. W 2014 r.

Wg danych GUS, produkcja budowlano-montażowa w pełnej zbiorowości wzrosła o 2,6% r/r. W przedsiębiorstwach zatrudniających powyżej 9 osób wzrost wyniósł 3,6%.

Według raportu Ministerstwa Gospodarki w okresie styczeń – wrzesień 2015 r. do użytku oddano 101,5 tys. mieszkań<sup>1</sup>, tj. o 1,4% więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. W budownictwie indywidualnym oraz w budownictwie przeznaczonym na sprzedaż lub wynajem odnotowano wzrost liczby oddanych mieszkań odpowiednio o 4,3% i 3,2%. Spadek liczby oddanych mieszkań zanotowano w budownictwie spółdzielczym, komunalnym i społecznym czynszowym.

W okresie styczeń–wrzesień 2015 r. produkcja budowlano-montażowa wzrosła o 2,0% wobec analogicznego okresu w roku 2014.

Wzrost sprzedaży produkcji budowlano-montażowej w analizowanym okresie wystąpił we wszystkich działach budownictwa – w podmiotach wykonujących specjalistyczne roboty budowlane (3,4%), w przedsiębiorstwach zajmujących się budową budynków (2,1%) oraz w przedsiębiorstwach zajmujących się budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (0,9%). Tylko w grupie specjalizującej się w robotach budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych odnotowano 1,5-proc. spadek. Oczekuje się, że w 2015 roku produkcja budowlano-montażowa wzrośnie o ok. 1,5%.

Według Raportu NBP Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w III kwartale 2015 analiza sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w III kwartale 2015 r. prowadzi do następujących wniosków:

Rynek nieruchomości mieszkaniowych pozostawał zrównoważony, mimo wejścia w fazę ożywienia w nowym cyklu. Podobnie jak w poprzednich kwartałach na rynku nieruchomości komercyjnych, zwłaszcza biurowych, utrzymywała się natomiast nierównowaga pomiędzy popytem na przestrzeń a zwiększającą się podażą, wynikającą z realizacji nowych projektów inwestycyjnych. Skutkowało to utrzymującą się na wysokim poziomie stopą pustostanów w sektorze biurowym.

Ceny ofertowe m kw. mieszkań na rynkach pierwotnych analizowanych miast wykazywały stabilizację. Ceny transakcyjne m kw. mieszkań na rynkach pierwotnych Warszawy i sześciu największych miast nieznacznie wzrosły, co było efektem sprzedaży większej liczby mieszkań droższych, głównie z lepszą lokalizacją. Ceny transakcyjne m kw. na rynkach wtórnych większości dużych miast były stabilne, natomiast w Warszawie kolejny kwartał z rzędu notowano obniżanie się cen związane ze sprzedażą większej liczby mieszkań o słabszej jakości lub lokalizacji. We wszystkich analizowanych miastach ceny na rynku pierwotnym były wyższe niż na rynku wtórnym. Na skutek deflacji realne deflowane CPI średnie ceny transakcyjne m kw. mieszkania wykazywały nieznaczny wzrost zarówno w segmencie rynku pierwotnego, jak i wtórnego. Średnie stawki najmu mieszkań w dużych miastach (ofertowych i transakcyjnych) wykazały niewielki wzrost. Cytując dalej wybrane informacje za raportem NBP:

- Średnie dostępności kredytów oraz mieszkań w dużych miastach zmniejszyły się w porównaniu do poprzedniego kwartału na co wpłynęły stabilne ceny m kw. mieszkań, rosnące nominalne dochody gospodarstw domowych oraz nieco wyższe stopy procentowe nowych złotych kredytów mieszkaniowych. Średnia dostępność mieszkania w największych miastach wyniosła 0,83 m kw. za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw, tj. była większa o 0,34 m kw. względem minimum z III kw. 2007 r.
- Inwestycja mieszkaniowa (bez liczenia kosztów transakcyjnych) nadal jest krótkookresowo opłacalna. Rentowność inwestycji mieszkaniowej jest wyższa niż 10 letnich obligacji skarbowych a także niż lokata bankowa oraz podobna do uzyskiwanej na rynku nieruchomości komercyjnych. Relacja kosztów obsługi

kredytu mieszkaniowego do czynszu najmu nadal umożliwi finansowanie kosztów kredytu przychodami z najmu. Należy jednak pamiętać o ryzyku takiej inwestycji oraz niskiej płynności tego rodzaju aktywa.

- Akcja kredytowa banków w segmencie kredytów mieszkaniowych była stabilna. Stan zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych zmniejszył się, co było konsekwencją stabilnych wypłat kredytów złotych, stopniowych spłat kredytów mieszkaniowych walutowych oraz niższego kursu PLN/CHF w relacji do poprzedniego kwartału<sup>4</sup>. W strukturze walutowej kredytów mieszkaniowych w bankach od 2012 r. systematycznie maleje udział kredytów nominowanych w walutach obcych. Jest to zjawisko korzystne z punktu widzenia stabilności finansowej i makroekonomicznej, które wynika także z zaprzestania udzielania tych kredytów osobom nie otrzymującym regularnych dochodów w tej walucie. Sprzedaż przez banki firmom windykacyjnym wierzytelności o obniżonej jakości wpłynęła na zmniejszenie udziału kredytów mieszkaniowych uznanych za zagrożone (ok. 3,3%).
- Nadal utrzymywała się wysoka szacowana rentowność mieszkaniowych projektów inwestycyjnych. Było to związane z korzystną dla deweloperów relacją cen mieszkań do niskich od kilku lat kosztów materiałów i robót budowlanych. Dane finansowe firm deweloperskich wskazują z reguły na niską rentowność ich działalności, co znajduje także odzwierciedlenie w notowaniach giełdowych największych spółek z branży. Szacowana rentowność projektów deweloperskich w budownictwie mieszkaniowym utrzymywała się jednak na dobrym poziomie, co potwierdza rozpoczynanie i wprowadzanie na rynek kolejnych nowych projektów inwestycyjnych. Kolejny kwartał malała także liczba bankructw w branży deweloperskiej.
- Rosła liczba kontraktów na budowę nowych mieszkań oraz liczba mieszkań, których produkcja jest w toku. Wysokie szacowane marże zysku deweloperskiego i stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz wysoki popyt przyczyniały się do istotnego wzrostu liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań, mieszkań których budowę rozpoczęto oraz mieszkań oddanych do użytkowania. Odnotowano ich wzrost względem trzech kwartałów w 2014 r. odpowiednio o 17,8 tys. (+14,8% r/r), o 13,5 tys. (+11,8% r/r) oraz o 1,4 tys. (+1,4% r/r).
- Zapas niesprzedanych gotowych mieszkań oraz nowych kontraktów na ich budowę na sześciu największych rynkach w Polsce ponownie zwiększył się w omawianym kwartale (o ok. 2,9 tys. mieszkań). Wysoka podaż nowych kontraktów na budowę mieszkań nie została zabsorbowana przez rynek mimo wysokiego popytu, związanego częściowo z dyskontowaniem efektu niskich stóp procentowych. W przeciwnym kierunku działała podwyżka wkładu własnego przy kredycie mieszkaniowym<sup>6</sup>. Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym (liczony jako liczba mieszkań będących w ofercie na koniec kwartału w relacji do średniej sprzedaży z ostatniego roku) w sześciu największych miastach nieznacznie zmniejszył się. Deweloperzy w dalszym ciągu dobrze dopasowują strukturę wielkości mieszkań do popytu, w odróżnieniu od rynku wtórnego, gdzie podaż wynika ze struktury zasobu mieszkaniowego.
- Limity maksymalnych cen m kw. mieszkań dopuszczonych do rządowego programu subsydiów MDM w III kwartale br. pozostały bez zmian na sześciu największych rynkach oraz nieco wzrosły w dziesięciu miastach. Analizy pokazują, że limity cenowe obowiązujące w programie obciążone są dużą uznaniowością. Ustalone limity w przypadku Krakowa zmniejszyły szacunek rocznej stopy zwrotu z projektów deweloperskich sprzedawanych w ramach tego programu z 11% do 9%, utrzymały w Gdańsku oraz Wrocławiu na poziomie odpowiednio ok. 14% i 7%, a dla Warszawy zmniejszyły z 11% do 10%. Rosną wypłaty dla gospodarstw domowych z tytułu tego programu. Od początku 2014 r.

spośród 31,7 tys. złożonych wniosków o dopłatę do nabycia mieszkania zaakceptowano 20,5 tys. wniosków (64,7%), z dofinansowaniem w kwocie 470,9 mln zł. Wobec rozszerzenia programu MDM o mieszkania z rynku wtórnego7 wprowadzonego w III kwartale br. można oczekiwać zwiększenia zainteresowania programem w kolejnych kwartałach jego obowiązywania. Zaczyna wygasać dofinansowanie oprocentowania pierwszych kredytów udzielonych w ramach programu RNS. Powinno oznaczać to wzrost wysokości rat dla kredytobiorców, jednak dzięki historycznie niskim stopom procentowym nie powinno stanowić to istotnego problemu dla obsługi tych kredytów.

### **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, Białoleka – 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 2016 roku, przede wszystkim z kolejnych etapów cieszącej się ogromnym zainteresowaniem Klientów inwestycji Bliska Wola etap D i E przy ulicy Kasprzaka. 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 i apartotelowym, w skali ogólnopolskiej wykorzystując posiadany potencjał i możliwości pozyskania finansowania.

Podsumowując Spółka niezależnie od sytuacji na rynku dywersyfikuje ryzyko poprzez:

- realizowanie rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych,
- 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:

- Mieszkania popularne: mieszkania w budynkach mieszkalnych i osiedlach mieszkaniowych, zlokalizowanych głównie poza ścisłym centrum głównych aglomeracji miejskich tj. Warszawa, Gdynia itd., obejmujących zazwyczaj nie mniej niż 200 mieszkań o średniej powierzchni 50 m<sup>2</sup>. Przykładem mieszkań popularnych są między innymi inwestycje: Osiedle Światowida na Białołęce, Lewandów Park i Zielona Dolina na Białołęce, Osiedle Bursztynowe w Wawrze, Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim
- 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 zarówno w ramach spółki celowej jak i JW. Construction Holding SA.

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 2015 Spółka bezpośrednio, bądź w ramach zależnych spółek celowych realizowała 12 inwestycji mieszkaniowych na łączną liczbę 3 005 lokali o powierzchni ponad 135 tys. m<sup>2</sup> oraz domy jednorodzinne. Front prowadzonych prac obejmował inwestycje na terenie całego kraju: Bliska Wola – Etap A, B1, B2, C i C-Wola Invest w Warszawie, Osiedle Zielona Dolina II etap I i Osiedle Willa One w Warszawie, dwa etapy Osiedla Nowe Tysiąclecie (etap A 1 i etap B1) w Katowicach, Osiedle Łódź Centrum III w Łodzi, Bernadowo Park w Gdyni, oraz domy jednorodzinne – Villa Campina k. Ożarowa Mazowieckiego.

Równoległe 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 około 5.000 m<sup>2</sup>. W IV kw. 2015 r. Spółka zakończyła realizację obiektu Hotel Dana Business & Conference.

Poniżej przedstawiono zestawienie prezentujące realizowane inwestycje przygotowane przez Spółkę i realizowane w ramach spółek celowych w 2015 r.

Lp.	Inwestycje deweloperskie	Ilość lokali
1	Bliska Wola – Etap B1, Warszawa – Bliska Wola 1 Sp. z o.o.	672
2	Bliska Wola - Etap C, Warszawa – J.W. Construction Holding S.A.	481
3	Bliska Wola - Etap C - Wola Invest, Warszawa – J.W. Construction Holding S.A.	458
4	Zielona Dolina II etap I, Warszawa – J.W. Construction Holding S.A.	321
5	Bliska Wola – Etap B2, Warszawa – Bliska Wola 2 Sp. z o.o.	291

6	Gdynia, Bernadowo Park etap I – J.W. Construction Holding SA	196
7	Bliska Wola – Etap A, Warszawa – J.W. Construction Holding S.A.	156
8	Nowe Tysiąclecie, Katowice etap A1 – Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	149
9	Nowe Tysiąclecie, Katowice etap B1 – Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	122
10	Osiedle Centrum III, Łódź – Łódź Invest Sp. z o.o.	96
11	Villa Campina – domy, Ożarów	42
12	Willa One, Warszawa – J.W. Construction Holding S.A.	21
	<b>Razem</b>	<b>3 005</b>
	<i>W tym spółka J.W. Construction Holding S.A.</i>	<i>1 675</i>

Lp.	Inwestycja hotelowa	Liczba pokoi hotelowych
1	Stara Dana – Dana Invest Sp. z o.o. - Szczecin – rewitalizacja istniejącego obiektu	100

A bezpośrednio przez Spółkę, jako inwestora, realizowane były inwestycje: Bliska Wola C i Wola Invest przy ulicy Kasprzaka, Zielona Dolina II etap I, Willa One w Warszawie oraz Bernadowo Park etap I w Gdyni oraz domy jednorodzinne – Villa Campina k. Ożarowa Mazowieckiego.

Z wykazanych projektów w 2015 roku rozpoczęto prace budowlane na osiedlu mieszkaniowym Bliska Wola C i Wola Invest przy ulicy Kasprzaka, Zielona Dolina II etap I, Willa One w Warszawie, Bernadowo Park etap I w Gdyni, Nowe Tysiąclecie etap B1 w Katowicach oraz domy szeregowe Villa Campina k. Ożarowa Mazowieckiego. Łącznie w 2015r. Grupa rozpoczęła inwestycje deweloperskie na 1 637 lokali, z czego Spółka realizowała 1 515 lokali.

Lp.	Inwestycje deweloperskie rozpoczęte w 2015r.	Ilość lokali
1	Bliska Wola - Etap C, Warszawa – J.W. Construction Holding S.A.	481
2	Wola Invest, Warszawa – J.W. Construction Holding S.A.	458
3	Zielona Dolina II etap I, Warszawa – J.W. Construction Holding S.A.	321
4	Gdynia, Bernadowo Park etap I – J.W. Construction Holding SA	196
5	Nowe Tysiąclecie, Katowice etap B1 – Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	122
6	Villa Campina – domy, Ożarów – J.W. Construction Holding S.A.	38
7	Willa One, Warszawa – J.W. Construction Holding S.A.	21
	<b>Razem</b>	<b>1 637</b>
	<i>W tym spółka J.W. Construction Holding S.A.</i>	<i>1 515</i>

W 2015 zakończono budowę i uzyskano pozwolenia na użytkowanie dla inwestycji Bliska Wola etap A oraz zakończono inwestycje Bliska Wola B2 i Nowe Tysiąclecie A (budowy zakończyły się w grudniu 2015).



Lp.	Zakończone budowy w 2015r.	Ilość lokali
1	Bliska Wola – Etap B2, Warszawa – Bliska Wola 2 Sp. z o.o.	291
2	Bliska Wola – Etap A, Warszawa – J.W. Construction Holding S.A.	156
3	Nowe Tysiąclecie, Katowice etap A1 – Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	149
	<b>Razem</b>	<b>596</b>
	<i>W tym spółka J.W. Construction Holding S.A.</i>	<i>156</i>

W 2015 roku Spółka otrzymała następujące decyzje o pozwoleniach:

a) *na budowę*

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

W dniu 21 maja 2015 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Marcina z Wrocimowic/Sprawna – Osiedle Willa One. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 25 maja 2015 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę osiedla budynków wielorodzinnych Zielona Dolina II z usługami, przedszkolem, garażami zlokalizowanego w Warszawie, w rejonie ulicy Zdziarskiej i Ostródzkiej. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 17 czerwca 2015 r. Spółka z Grupy - J.W. Group Sp. z o.o. 1 S.K.A. - otrzymała pozwolenie na budowę zespołu mieszkaniowo-usługowego Bliska Wola etap C: budynek Cm mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym, budynek Ck hotelowy z usługami wraz z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną, w rejonie ulic Ordona, Kasprzaka, Al. Prymasa Tysiąclecia w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.-W dniu 3 lipca 2015 r. J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA została przejęta przez Spółkę, od tego dnia inwestycja realizowana jest przez Spółkę.

W dniu 2 września 2015 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego-Osiedle Zielona Dolina III, położonego w Warszawie w dzielnicy Białołęka. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 27 sierpnia i 23 września 2015 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę zespołu budynków szeregowych, położonego w gm. Kręczki Kaputy k/Ożarów Mazowieckiego Pozwolenie jest prawomocne.

W dniach: 6 października, 19 i 25 listopada Spółka otrzymała pozwolenie na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach realizacji osiedla mieszkaniowego Bernadowo przy ul. Leśnej i ul. Parkowej w Gdyni-etap II. Pozwolenie jest prawomocne

b) *na użytkowanie*

W dniu 18 i 25 marca 2015 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie 2 domów jednorodzinnych na Osiedlu Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim. Pozwolenia są prawomocne.

W dniu 2 maja 2015 r. Spółka z Grupy - J.W. Group Sp. z o.o. 1 S.K.A. - otrzymała pozwolenie na użytkowanie osiedla wielorodzinnego Bliska Woła etap A przy ul. Ordona/Kasprzaka w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne. W dniu 3 lipca 2015 r. J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA została przejęta przez Spółkę, od tego dnia od tego dnia sprzedaż realizowana jest przez Spółkę.

W dniu 14 sierpnia 2015 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie domu jednorodzinnego na Osiedlu Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim. Pozwolenie jest prawomocne.

Pozostałe pozwolenia otrzymały spółki celowe opisane w sprawozdaniu skonsolidowanym.

### Działalność hotelarska

W 2015 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, luksusowy, otwarty w 2012 roku obiekt Czarny Potok Resort & SPA w Krynicy Zdrój oraz nowo otwarty obiekt Hotel Dana Business & Conference, którego rewitalizację Spółka zakończyła w IV kw. 2015 r. (Hotel Stara Dana działa w ramach Spółki Dana Invest Sp. z o.o.).

Wartość przychodu z tytułu sprzedaży usług hotelarskich w 2014 r. zamknęła się kwotą 34 910 845 zł. W 2015 roku zanotowano wzrost przychodów z działalności hotelarskiej w stosunku do roku poprzedniego o 3%. W 2015 roku średnie obłożenie miejsc hotelowych w skali całej sieci Hoteli 500 ukształtowało się na poziomie 33% i utrzymało się na takim samym poziomie co w roku ubiegłym. W hotelu Czarny Potok obłożenie kształtowało się na poziomie około 47%. 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 18 nieruchomości.

W roku 2015 przychody Spółki z tytułu sprzedaży produktów i usług przedstawiały się następująco:

	od 01-01-2015 do 31-12-2015	od 01-01-2014 do 31-12-2014
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty</b>	<b>205 999 039</b>	<b>268 075 242</b>
-działalność deweloperska	165 084 362	228 031 012
-działalność hotelarska	34 910 845	33 794 979
-zarządzanie nieruchomościami	6 003 832	6 249 251

## 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. Część prac jest prowadzona przez spółkę z Grupy- J.W. Construction sp. z o.o. a część przez podmioty zewnętrzne. W 2015r. na rzecz Spółki największy zakres prac budowlanych wykonały następujące podmioty:

Spółka	Wartość wykonanych prac w 2015r.
J.W. Construction sp. z o.o. (spółka zależna)	18,8 mln zł
Wroński sp. j.	16,3 mln zł
Fabet Konstrukcje sp. z o.o.	13,5 mln zł

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 2015 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 2015 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	TUIR Warta S.A. Compensa TU S.A., TU Gothaer S.A.	96.551.424 PLN + OC na kwotę 25.000.000 PLN
Ubezpieczenie mienia uwzględniające także majątek posiadany w związku z prowadzoną działalnością hotelową	Towarzystwo Ubezpieczeń ALLIANZ S.A. ACE EuropeanGroup Limited Sp. z o.o. Oddział w Polsce Compensa TU S.A.	311.189.821 PLN

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

#### 8.3.1 Kredyty wypowiedziane

Zarówno w 2015 roku, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności Spółki za rok 2015, nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

#### 8.3.2 Kredyty zaciągnięte

##### W 2015 roku Spółka zawarła następujące umowy o kredyt:

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

W dniu 10 września 2015 r. Spółka zawarła z BOŚ Bank S.A. umowę o kredyt odnawialny na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej Zielona Dolina III w Warszawie w wysokości 5.000.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 30 września 2017 r.

W dniu 10 września 2015 r. Spółka zawarła z BOŚ Bank S.A. umowę o kredyt odnawialny na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej Zielona Dolina II etap I w Warszawie w wysokości 35.000.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 października 2017 r.

##### W 2015 roku Spółka dokonały spłaty następujących kredytów:

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 zaciągniętego w Banku Millennium.

W dniu 15 kwietnia 2015 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu rewolwingowego w wysokości 30.000.000 zł przeznaczonego na finansowanie działalności bieżącej w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A.

W dniu 27 maja 2015 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego 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.

W dniu 28 maja 2015 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego nieodnawialnego w wysokości 13.000.000 zł przeznaczonego na finansowanie działalności bieżącej w Banku BOŚ S.A.

#### **W 2015 roku wystąpiły następujące zmiany w umowach kredytowych zawartych w latach ubiegłych:**

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 związku z częściową spłatą obniżono limit kredytu o 4 670 000 zł tj. do kwoty 16 830 000 zł. W dniu 15 września 2015 r. Spółka zawarła kolejny Aneks do umowy, na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 23 marca 2016 r.

W dniach 23 kwietnia, 20 maja i 22 grudnia 2015 r. Spółka zawarła Aneksy do umowy o kredyt rewolwingowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w ostatecznej wysokości 6.944.327 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Na mocy Aneksów przesunięto termin wykorzystania i ustalono harmonogram spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 grudnia 2016 r.

W dniu 27 kwietnia 2015 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 2016 r.

Szczegółowa informacja dotycząca zobowiązań z tytułu kredytów wg stanu na 31 grudnia 2015 roku zamieszczona jest w nocie numer 12 sprawozdania finansowego.

#### **8.3.3 Pożyczki zaciągnięte**

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zaciągała pożyczek.

#### **8.3.4 Udzielone pożyczki**

W okresie sprawozdawczym Spółka udzieliła następujących pożyczek:

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data udzielenia	Kwota i waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	11.09.2015 r.	275.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2018 r.
J.W. Construction Holding S.A.	Seahouse Sp. z o.o.	23.04.2015 r.	250.000 PLN	3M WIBOR + marża	30.06.2015 r.
J.W. Construction	Bliska Wola 2 Sp.	12.01.2015 r.	40.000 PLN	3M WIBOR +	30.04.2017 r.

Holding S.A.	z o.o.			marża	
J.W. Construction Holding S.A.	J.W. GroupSp. z o.o.	25.03.2015 r.	1.000 PLN	5 %	31.12.2015 r.
J.W. Construction Holding S.A.	J.W. Construction Bulgaria EOOD	15.09.2015 r.	8.000 Euro	3M LIBOR + marża	31.12.2017 r.

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

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

#### 8.5 Emisja papierów wartościowych

##### Emisja obligacji

W okresie sprawozdawczym Spółka przeprowadziła emisję niezabezpieczonych obligacji serii JWC1217 w liczbie 120.000 sztuk o wartości nominalnej 1.000 każda obligacja.

Podstawą emisji obligacji była podjęta przez Zarząd Spółki Uchwała nr 1 z dnia 23 listopada 2015 r. zgodnie z którą maksymalny program emisyjny miał wynosić 120.000.000 zł, propozycje nabycia obligacji miały być kierowane do indywidualnie oznaczonych adresatów w liczbie nie większej niż 149 osób. Obligacje nie posiadają formy dokumentów, ewidencja oraz rozliczenia przeprowadzane są przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych w Warszawie.

W dniu 4 grudnia 2015 r. Zarząd Spółki podjął Uchwałę nr 1, którą dokonał warunkowego przydziału obligacji na rzecz Inwestorów.

W dniu 9 grudnia 2015 r. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych w Warszawie Uchwałę nr 845/2015 dokonał rejestracji obligacji serii JWC1217 i nadał kod ISIN PLJWC0000100.

Obligacje zostały wyemitowane w dniu 10 grudnia 2015 r. na okres dwóch lat z częściowym wykupem w dniu 9 grudnia 2016 r. i końcowym terminem wykupu planowanym na 8 grudnia 2017 r.

Obligacje oprocentowane są w oparciu o WIBOR 6M + marża w wysokości 3,50 %, odsetki są płatne w okresie półrocznym.

Środki pozyskane z emisji obligacji przeznaczone zostały na spłatę dotychczasowego zadłużenia Spółki z tytułu obligacji serii JWX0415 JWC415 (PLJWC0000043) oraz JWC0116 (PLJWC0000050), oraz finansowanie bieżącej działalności Spółki, w tym zakup gruntów.

##### Wykup części obligacji

W dniu 25 kwietnia 2015 r. Spółka dokonała częściowego wykupu wartości nominalnej obligacji wyemitowanych, na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 12 grudnia 2012 r., w liczbie 1.057 sztuk, o wartości nominalnej 90.000 zł każda i łącznej wartości 95.130.000 zł, oznaczonych w systemie KDPW kodem ISIN PLJWC0000050. Wykup obejmował 10 % wartości pierwotnej wartości emisyjnej obligacji (100.000 zł), Wykup nastąpił w terminie i na warunkach przewidzianych w warunkach emisji obligacji.



### Wykup obligacji

W dniu 10 grudnia 2015r. Spółka dokonała wykupu następujących obligacji :

- 65 sztuk obligacji o wartości nominalnej 80.000 zł każda serii JWC0116 (PLJWC0000050);
- 3.718 sztuk obligacji o wartości 10.000 zł każda serii JWX0415 JWC415 (PLJWC0000043).

Wykup został dokonany przez planowanym na dzień 25 stycznia 2016 r. terminem wykupu obligacji, w związku z faktem, iż posiadacze wykupionych obligacji zapisali się na obligacje nowej emisji JWC1217 (PLJWC0000100) i dokonali opłacenia nowo emitowanych obligacji posiadanymi dotychczas obligacjami.

### Zmiana terminu wykupu obligacji

Spółka uzyskał zgodę Obligatariuszy posiadających obligację JWX0116 na zmianę warunków emisji polegającą na wydłużeniu terminu spłaty. Nowy termin spłaty obligacji JWX0116 został ustalony na dzień 26 stycznia 2018 r. Obligacje JWX0116 zostały wyemitowane w dniu 24 kwietnia 2013 r.

Ponadto Spółka w okresie sprawozdawczym dokonywała obsługi wyemitowanych obligacji dokonując wypłaty odsetek.

Spółka posiadała na dzień 31 grudnia 2015 r. zobowiązania wekslowe na kwotę 16,7 mln złotych.

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

W 2015 roku Spółka wykazała następujące udzielone poręczenia:

ZABEZPIECZENIA POZABILANSOWE	31-12-2015
Poręczenie na rzecz Banku BZ WBK SA /Dana Invest/	28 056 975,52
Poręczenie na rzecz Banku BPS /Łódź Invest/	30 983 768,78
Poręczenie udzielone przez JWCH na rzecz Nowe Tysiąclecie-kredyt	67 500 000,00
Poręczenia na rzecz J.W.Construction Sp. z o.o.	7 000 000,00
Poręczenia na rzecz Miasta Stołecznego Warszawa	151 300,00
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000,00

Zestawienie gwarancji i poręczeń udzielonych w ramach Spółki narastająco wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. przedstawia nota numer 26 w sprawozdaniu finansowym.

## 8.7 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie występuje program akcji pracowniczych.

## 8.8 Inne istotne umowy

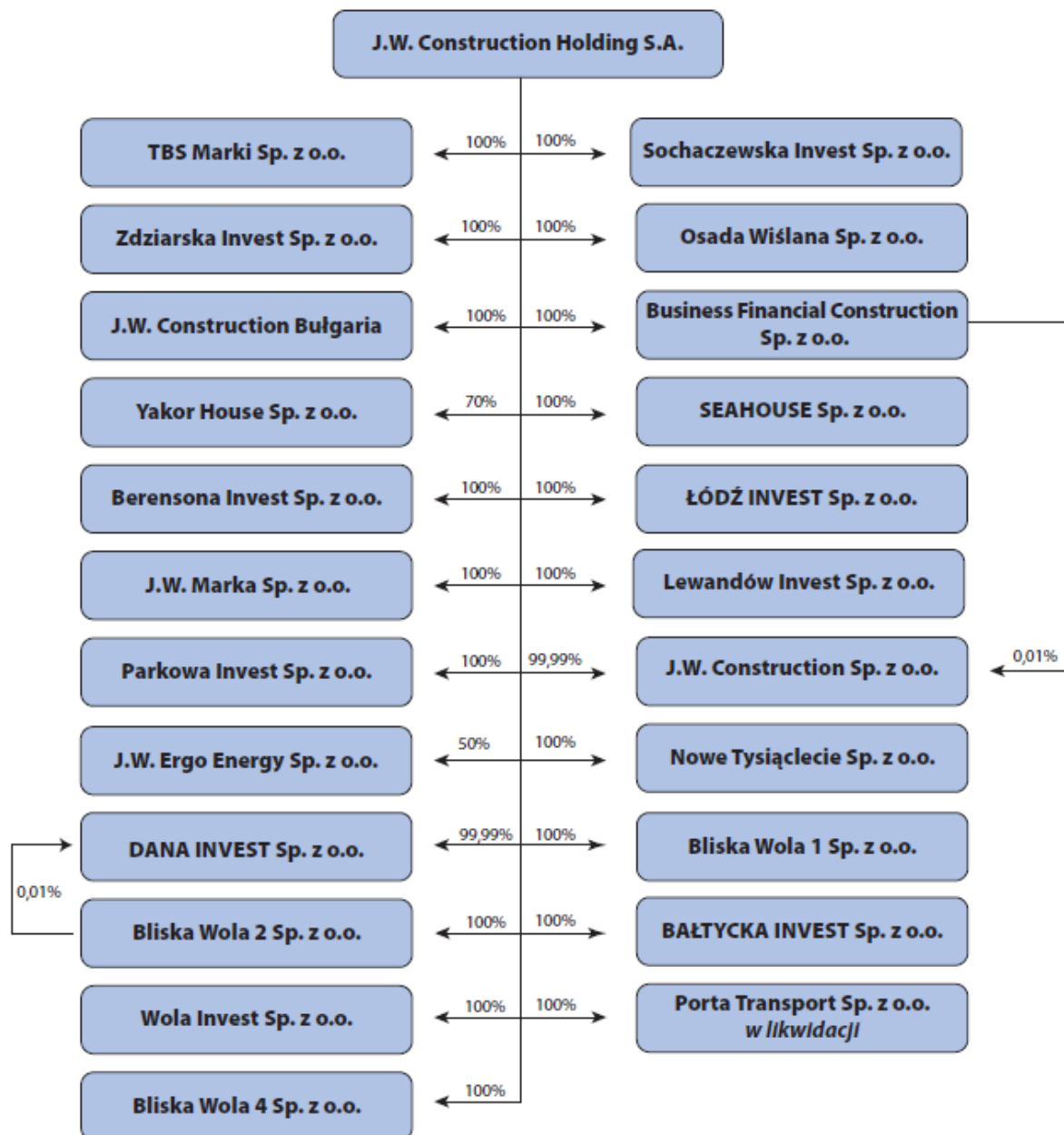
W okresie sprawozdawczy nie zostały zawarte inne, poza opisanymi w niniejszym sprawozdaniu, umowy które należałoby uznać za istotne.

### Sprzedaż nieruchomości do podmiotów zależnych:

W dniu 27 kwietnia 2015 r. została zawarta umowa, za nr Rep A 3959/2015, której przedmiotem była sprzedaż przez Emitenta na rzecz podmiotu zależnego spółki pod firmą Nowe Tysiąclecie Spółka z o.o. z siedzibą w Żąbkach prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działki o nr 43/9 i 52/5 o łącznej powierzchni 0,4634 ha, dla których Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach XI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi

księgę wieczystą nr KA1K 00127396/0. Wraz z nieruchomością sprzedaży podlegała także dokumentacja projektowa będąca podstawą wydania pozwolenia na budowę budynku mieszkaniowego wielorodzinnego.

## 9. Powiązania organizacyjne lub kapitałowe Spółki z innymi podmiotami na dzień 31.12.2015 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.

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.

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 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 nieruchomości 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 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 Złotych Piasków.

J.W. Marka 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.

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.

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.

Wola Invest Sp. z o.o. (poprzednio Bliska Wola 3 Sp. z o.o. )

Wola Invest 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 Wola Invest Sp. o.o.

Bliska Wola 4 Sp. z o.o.

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 4 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.

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.

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 Wiśłana Sp. z o.o.

Osada Wiśłana 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 Wiśłana 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 19 marca 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Dana Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. A 2513/2015 , o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 7.985.000 zł do kwoty 8.415.000 zł tj. o kwotę 430.000 zł w drodze utworzenia 8.600 nowych udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika.

W dniu 19 września 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Dana Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. A 9897/2015, o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 8.415.000 zł do kwoty 10.065.000 zł tj. o kwotę 1.650.000 zł w drodze utworzenia 33.000 nowych udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika.

W dniu 8 maja 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. A 4384/2015, o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 8.385.000 zł do kwoty 15.240.000 zł tj. o kwotę 6.855.000 zł w drodze utworzenia 137.100 nowych udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika

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

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

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

### **12. 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 2015 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 2016 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 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 2015 roku

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

- dobra koniunktura na rynku nieruchomości,
- niski poziom stóp procentowych – obniżony koszt obsługi kredytu dla nabywców
- większa dostępność kredytów hipotecznych,
- korzystne zmiany w rządowym programie Mieszkanie dla Młodych – sprzyjające zakupom nowych mieszkań w tym z oferty Spółki, nowelizacja ustawy zwiększająca poziom dopłat dla rodzin wielodzietnych,
- stabilne ceny materiałów i usług budowlanych – możliwość bardziej efektywnego zarządzania poziomem marży
- Utrzymujący się w ostatnich latach wzrost wartości nowo podpisywanych umów o kredyty hipoteczne (według Związku Banków Polskich przyrost z 36,5 mld PLN w 2013r. do 39,3 mld PLN w 2015r.).

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

- stale poszerzana oferta, w tym mieszkaniowa wraz z inwestycjami pozawarszawskimi jak również wprowadzeniem jednostek apartotelu,
- 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 2016 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 31.12.2015 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 %
Laura Michnowicz	J.W. Construction Holding S.A.	2.200.000	0,20 zł	440.000 zł	2,48 %

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

Na dzień 31 grudnia 2015 r. wartość postępowań wytoczonych przeciwko Spółce nie przekraczała 10% kapitałów własnych Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. Spółka była stroną postępowań wytoczonych z jej powództwa na łączną kwotę 117 459 024,41 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. W dniu 24 marca 2015 r. Sąd I instancji oddalił powództwo Spółki, w dniu 31 marca 2015 r. Spółka złożyła apelację, którą zaskarżyła zapadły wyrok w całości w ocenie Spółki roszczenie było zasadne i zasługiwało na zasądzenie zgodnie z powództwem 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.

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

W dniu 6 sierpnia 2015 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 31.12.2015 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 31.12.2015 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 31.12.2015 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 31.12.2014 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 31.12.2014 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 31.12.2014r. 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.

## **23. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w spółce J.W. Construction Holding S.A. w 2015 roku**

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

W 2015 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 łącznie publicznie pod adresem:

[https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/dobre\\_praktyki/dobre\\_praktyki\\_16\\_11\\_2012.pdf](https://static.gpw.pl/pub/files/PDF/dobre_praktyki/dobre_praktyki_16_11_2012.pdf)

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

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

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

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

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

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 pionów Księgowe i ekonomiczne.

#### **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 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 31.12.2015 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 %
Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji *			

\* w dniu 21 lipca 2015 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o przekroczeniu progu 5% w kapitale zakładowym Spółki przez Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A. działające w imieniu: PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty Parasolowy, PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Globalnych Inwestycji, PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Universum, na dzień przekazania zawiadomienia było to 5.139.931 akcji co stanowiło 5,7843% udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 5.139.931 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 5,7843% ogólnej liczby głosów. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa akcjonariusz ma obowiązek powiadomić Spółkę o przekroczeniu progów 5% a następnie 10% ogólnej liczby akcji Spółki. Do dnia dzisiejszego Spółka nie otrzymała innego zawiadomienia od akcjonariusza, które zawierałoby informację o zmniejszeniu liczby posiadanych akcji poniżej 5% lub zwiększeniu powyżej 10% kapitału zakładowego Spółki.

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

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

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

przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania odpowiednio: dwóch członków Zarządu (w przypadku Zarządu trzyosobowego), trzech członków Zarządu (w przypadku Zarządu pięciosobowego) oraz czterech członków Zarządu (w przypadku Zarządu siedmioosobowego). Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. wyżej opisane uprawnienia przysługiwały Panu Józefowi Wojciechowskiemu. W przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego uprawniony akcjonariusz nie będzie posiadać więcej niż 50% akcji Spółki prawa przyznane osobiście wygasają, a stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to przypadku w którym Józef Wojciechowski posiadać będzie co najmniej jedną akcję Spółki, a wraz z podmiotami od niego zależnymi w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej lub podmiotami nad którymi sprawuje kontrolę w rozumieniu przepisów z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz.330 z późn. zm) w brzmieniu tych ustaw obowiązującym w dniu wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 16 lutego 2007 r., posiadać będzie łącznie, pośrednio i bezpośrednio, więcej niż 50% akcji Spółki.

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

Na dzień 31 grudnia 2015 r. wyżej opisane uprawnienia przysługiwały Panu Józefowi Wojciechowskiemu. W przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego uprawniony akcjonariusz nie będzie posiadać więcej niż 50% akcji Spółki prawa przyznane osobiście wygasają, a stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to przypadku w którym Józef Wojciechowski posiadać będzie co najmniej jedną akcję Spółki, a wraz z podmiotami od niego zależnymi w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej lub podmiotami nad którymi sprawuje kontrolę w rozumieniu przepisów z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz.330 z późn. zm) w brzmieniu tych ustaw obowiązującym w dniu wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 16 lutego 2007 r., posiadać będzie łącznie, pośrednio i bezpośrednio, więcej niż 50% akcji Spółki.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Emisja akcji**

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

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

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

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

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

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

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

WZ zwołuje się w sposób i na zasadach wskazanych w przepisach powszechnie obowiązujących. Oznacza to, że ogłoszenie o zwołaniu WZ jest dokonywane w raporcie bieżącym i publikowane na stronie internetowej Spółki



(pod adresem: [www.jwconstruction.com.pl](http://www.jwconstruction.com.pl)) nie później, niż na 26 dni przed terminem walnego zgromadzenia. Uprawnieni do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu są akcjonariusze posiadający akcje Spółki w 16. dniu przed terminem walnego zgromadzenia, na który przypada dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, tzw. record date. Podstawą dopuszczenia akcjonariusza do udziału w walnym zgromadzeniu jest umieszczenie danego akcjonariusza na wykazie udostępnianym Spółce przez KDPW nie później, niż na tydzień przed datą walnego zgromadzenia.

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

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

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

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

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

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

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

Zarząd

Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31.12.2015 roku w skład Zarządu Spółki wchodził :

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu

Magdalena Starzyńska – Członek Zarządu

Małgorzata Ostrowska – Członek Zarządu

Piotr Suprynowicz – Członek Zarządu

W roku 2015 miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki :

- W dniu 3 sierpnia 2015 r. Spółka otrzymała oświadczenie, uprawnionego Akcjonariusza, o powołaniu w skład Zarządu Spółki Pana Piotra Suprynowicza.

#### 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 31.12.2015 r. Rada Nadzorcza Spółki składała się z :

- Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Irmina Łopuszyńska Członek Rady Nadzorczej
- Małgorzata Szwarz - Sroka – Członek Rady Nadzorczej
- Laura Michnowicz – Członek Rady Nadzorczej
- Barbara Czyż – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2015 miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki :

- W dniu 9 stycznia 2015 r. zmarł Pan Józef Oleksy.
- W dniu 26 lutego 2015. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwały o:
  - odwołaniu Pana Andrzeja Podsiadło z Rady Nadzorczej Spółki;
  - odwołaniu Pana Jarosława Króla z Rady Nadzorczej Spółki;
  - powołaniu Pani Małgorzaty Szwarz – Sroka w skład Rady Nadzorczej Spółki.
- W dniu 26 lutego 2015 r. Spółka otrzymała oświadczenia o skorzystaniu z uprawnienia osobistego przysługującego Akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50 % akcji Spółki o :
  - odwołaniu Pana Marka Samarcew z Rady Nadzorczej Spółki;
  - powołaniu Pani Irminy Łopuszyńskiej w skład Rady Nadzorczej Spółki;
  - powołaniu Pani Laury Michnowicz 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,

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 26 lutego 2015 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta, które podjęło uchwały w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej jak i ustaliło zmianę zasad wynagradzania Rady Nadzorczej.

### Walne Zgromadzenie

W dniu 25 maja 2015 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które oprócz uchwał w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdań : finansowych i Zarządu z działalności Emitenta jak i jej Grupy Kapitałowej w 2014 r., sposobu pokrycia straty za 2014 rok oraz udzielenia absolutorium członkom organów Spółki z wykonywania obowiązków w 2014 r., podjęło także uchwałę w sprawie połączenia Emitenta z podmiotami zależnymi na warunkach uzgodnionych w planie połączenia w dniu 16 marca 2015 r.

### Rejestracja połączenia

W dniu 3 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie na podstawie którego nastąpiła rejestracja połączenia Emitenta ze spółkami zależnym: J.W. Group Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W.1 SKA z siedzibą w Ząbkach, J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W.2 SKA z siedzibą w Ząbkach, Lokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz J.W. 6 Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach. Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 §1 ust 1 k.s.h. poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na Emitenta (łączenie przez przejęcie).

## 25. Znaczące zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym

### Wykup obligacji :

W dniu 25 stycznia 2016 r. Spółka dokonała wykupu obligacji :

- 5.782 sztuk obligacji o wartości nominalnej 10.000 zł każda, oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000043
- 992 sztuk obligacji o wartości nominalnej 80.000 zł każda, oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000050.

Wykup oraz wypłacenie w tym dniu wyżej opisanych obligacji wraz z dokonaniem w dniu 10 grudnia 2015 r. umorzeniem obligacji nabytych w zamian za wyemitowane obligacji ISIN PLJWC00050 oznacza spłatę wszelkich zobowiązań z tych dwóch emisji obligacji.

### Notowanie Obligacji :

Od dnia 12 lutego 2016 r. obligacje Spółki serii JWC1217 (ISIN PLJWC000050) w liczbie 120.000 sztuk o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej 120.000.000 zł są notowane na Catalyst.

### Podwyższenie kapitału :

#### J.W. Marka Sp. z o.o.

W dniu 8 lutego 2016 r. aktem notarialnym Rep. A 1189/2016 sporządzonym przez Annę Sota Notariusza w Warszawie został podwyższony kapitał zakładowy w spółce zależnej pod firmą Dana Invest Sp. z o.o z siedzibą w Ząbkach. Kapitał został podwyższony z kwoty 10.065.000 zł do kwoty 11.125.850 zł tj. o kwotę 1.060.850 zł w drodze utworzenia 21.217 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i wartości emisyjnej 200 zł każdy. Udziały zostały objęte w całości przez Spółkę w zamian za wkład gotówkowy.

W dniu 26 lutego 2016 r. aktem notarialnym Rep. A 2096/2016 sporządzonym przez Annę Sota Notariusza w Warszawie został podwyższony kapitał zakładowy w spółce zależnej pod firmą J.W. Marka Sp. z o.o z siedzibą w Ząbkach. Kapitał został podwyższony z kwoty 158.838.000 zł do kwoty 189.658.450 zł tj. o kwotę 30.820.450 zł w drodze utworzenia 616.409 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Udziały zostały objęte w całości przez Spółkę w zamian za aport w postaci 145.558 udziałów o łącznej wartości nominalnej 7.277.900 zł w spółce pod firmą Bliska Wola 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach.

W dniu 26 lutego 2016 r. w wykonaniu wyżej opisanej uchwały oraz oświadczenia o objęciu udziałów została zawarta umowa na podstawie której, Spółką przeniosła na spółkę pod firmą J.W. Marka Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach 145.558 udziałów o łącznej wartości nominalnej 7.277.900 zł w spółce pod firmą Bliska Wola 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach.

W dniu 14 marca 2016 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału w spółce pod firmą J.W. Marka Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach o kwotę 30.820.450 zł tj. do kwoty 189.658.450 zł.


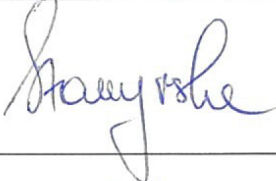


#### J.W. Construction Sp. z o.o.

W dniu 26 lutego 2016 r. aktem notarialnym Rep. A 2106/2016 sporządzonym przez Annę Sota Notariusza w Warszawie został podwyższony kapitał zakładowy w spółce zależnej pod firmą J.W. Construction Sp. z o.o z siedzibą w Ząbkach. Kapitał został podwyższony z kwoty 27.021.650 zł do kwoty 39.767.150 zł tj. o kwotę 12.745.500 zł w drodze utworzenia 254.910 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Udziały zostały

objęte w całości przez Spółkę w zamian za aport w postaci 71.604 udziałów o wartości nominalnej 3.580.200 zł w spółce pod firmą Bliska Wola 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach.

W dniu 26 lutego 2016 r. w wykonaniu wyżej opisanej uchwały oraz oświadczenia o objęciu udziałów została zawarta umowa na podstawie której, Spółką przeniosła na spółkę pod firmą J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach 71.604 udziałów o łącznej wartości nominalnej 3.580.200 zł w spółce pod firmą Bliska Wola 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach.

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 17 marca 2016 roku