

**Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Grupy J.W. Construction Holding S.A. w 2007 r.**



## 1. Wprowadzenie

### Informacje podstawowe

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

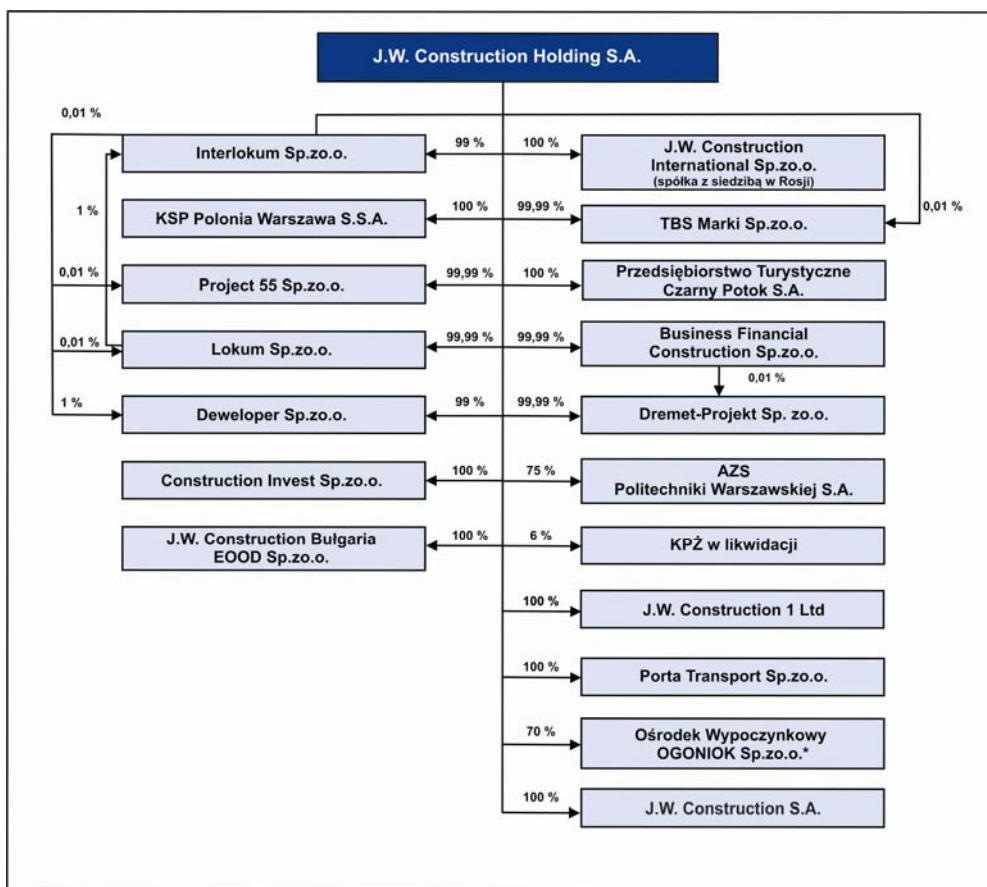
Rejestracja Emitenta w Rejestrze Przedsiębiorców nastąpiła w dniu 17.07.2001 r., wraz z rejestracją zmiany firmy spółki z poprzedniej Towarzystwo Budowlano – Mieszkaniowe Batory S.A. na obecną w brzmieniu J.W. Construction Holding S.A.

Emitent jako spółka akcyjna powstał z przekształcenia Towarzystwa Budowlano Mieszkaniowego Batory Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, które zostało założone w dniu 10.02.1994 r. Rejestracja przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną dokonane zostało, na podstawie aktu notarialnego z dnia 28.12.2000 r., przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XVI Wydział Gospodarczy Rejestrowy w dniu 15.01.2001 r.

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 10.939.656 złotych i dzieli się na 51.250.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A oraz 3.448.280 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja.

Największym wydarzeniem w działalności Emitenta w roku 2007 było przeprowadzenie procesu zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego Prospektu Emisyjnego Emitenta, a następnie dopuszczenie akcji Emitenta do notowań na Gieldzie Papierów Wartościowych, dotychczas istniejących akcji serii A w liczbie 51.250.000 oraz nowo wyemitowanych akcji serii B w liczbie 3.448.280. Pierwsze notowanie akcji Emitenta miało miejsce w dniu 4.06.2007 r. a w dniu 27.06.2007 r. nastąpiła rejestracja przez Sąd właściwy dla siedziby Emitenta podwyższenia kapitału i emisji akcji serii B.

## 2. Informacja o powiązaniach organizacyjnych i kapitałowych w Grupie J.W. Construction Holding S.A.



### TBS Marki Sp. z o.o.

Spółka TBS Marki Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 28.11.2001 r., pod numerem KRS 65232. Emitent posiada w TBS Marki 99,99% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 13.360.000 zł i dzieli się na 22.720 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. TBS Marki Sp. z o.o. została zawiązana jako towarzystwo budownictwa społecznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Niektórych Formach Popierania Budownictwa Mieszkaniowego. Spółka jest inwestorem czterech inwestycji, tj. „Lisi Jar”, „Marki V”, „Warszawa Białoleka (TBS)” i „Sochaczew, ul. Piłsudskiego (TBS)”.

### Lokum Sp. z o.o.

Spółka Lokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 170570 w dniu 20.08.2003 r. Emitent posiada w spółce 99,99% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 3.778.500 zł i dzieli się na 7.557 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Lokum sp. z o.o. jest spółką celową. Od 2006r. prowadzi inwestycję Willa Konstancin w Konstancinie - Jeziorniej.

Business Financial Construction Sp. z o.o. (BFC).

Spółka Business Financial Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców 24.05.2002r., pod numerem KRS 114675. Emitent posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 4.347.000 zł i dzieli się na 8.694 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Przedmiotem działalności Business Financial Construction Sp. z o.o. jest obsługa procesu sprzedaży mieszkań budowanych przez Spółkę i inne podmioty z Grupy.

### Dremet - Projekt Sp. z o.o.

Spółka JW Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 20.02.2004r. pod numerem KRS 195210. Emitent posiada w spółce 99,96 % udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 52 000 zł i dzieli się na 260 udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy. Emitent przeniósł w 2008 r. do Spółki działalność z zakresu architektury i projektowania.

**Project 55 Sp. z o.o.**

Spółka Project 55 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 22.11.2002 r. pod numerem KRS 139665. Emitent posiada w spółce 99,99% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 7.528.500 zł i dzieli się na 15.057 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Project 55 Sp. z o.o. jest spółką celową prowadzącą działalność deweloperską. Project 55 Sp. z o.o. jest inwestorem osiedla Górczewska.

**Interlokum Sp. z o.o.**

Spółka Interlokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 170216 w dniu 18.08.2003 r. Emitent posiada w spółce 99% udziałów. Kapitał zakładowy Interlokum Sp. z o.o. wynosi 50.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Interlokum Sp. z o.o. jest spółką celową powołana do realizacji inwestycji „Skarpa IV”.

**Przedsiębiorstwo Turystyczne Czarny Potok S.A.**

Spółka Przedsiębiorstwo Turystyczne Czarny Potok S.A. siedzibą w Krynicy została wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS 91153 w dniu 14.02.2002 r. Emitent posiada 100% akcji spółki. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.994.000 zł i dzieli się na 500 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 100 zł każda oraz 19.440 akcji imiennych serii B o wartości nominalnej 100 zł każda. Przedmiotem działalności spółki jest działalność hotelarska. Przedsiębiorstwo prowadzi ośrodek wypoczynkowy w Krynicy Górskiej. W 2006 r. uzyskano pozwolenie na jego rozbudowę. Obecnie trwa modernizacji obiektu hotelowego.

**Deweloper Sp. z o.o.**

Spółka Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 170493 w dniu 22.08.2003 r. Emitent posiada 99% udziałów spółki. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Spółka zajmuje się działalnością z zakresu budownictwa drogowego, w strukturze Grupy Kapitałowej powierzono jej rolę generalnego wykonawcy osiedla mieszkaniowego Uroczysko w Katowicach. Klub Sportowy Piłkarski Polonia Warszawa S.S.A.

**Spółka Klub Sportowy Piłkarski Polonia Warszawa S.S.A.**

Spółka z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19.09.2003 r. pod numerem KRS 173656. Emitent posiada 100% akcji w spółce. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.544.000 zł i dzieli się na 5.000 imiennych akcji Serii A o wartości nominalnej 100 zł każda oraz 10.440 imiennych akcji serii B o wartości nominalnej 100 zł każda. Klub Sportowy Piłkarski Polonia Warszawa S.S.A. prowadzi drużynę piłki nożnej.

**J.W. Construction - Akademicki Związek Sportowy Politechniki Warszawskiej S.A.**

Spółka J.W. Construction - Akademicki Związek Sportowy Politechniki Warszawskiej S.A. z siedzibą w Warszawie został wpisany do rejestru przedsiębiorców w dniu 24.10.2005 r. pod numerem KRS 243759. Emitent posiada 75% akcji w spółce. Kapitał zakładowy spółki wynosi 500.000 zł i dzieli się na 5.000 akcji o wartości nominalnej 100 zł każda. Spółka J.W. Construction - AZS Politechniki Warszawskiej S.A. prowadzi drużynę siatkarki w ekstraklasie polskiej ligi siatkowej.

**J.W. Construction International Sp. z o.o.**

Spółka J.W. Construction International Sp. z o.o. zarejestrowana na terytorium Rosji, Emitent posiada 100% kapitału zakładowego w spółce. Zajmuje się ona działalnością inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego na terenie Federacji Rosyjskiej. Obecnie jest to inwestycja Victoria Park w miejscowości Kołomna, w rejonie Moskwy.

**J.W. Construction 1 Ltd**

Spółka J.W. Constructuion 1 Ltd. z siedzibą w Londynie zarejestrowana w Wielkiej Brytanii, Emitent posiada 1.000 udziałów o wartości nominalnej 1 funt brytyjski każdy udział i łącznej wartości nominalnej 1.000 funtów szterlingów co stanowi 100 % kapitału zakładowego.

**J.W. Construction Bułgaria EOOD**

Spółka J.W. Construction Bułgaria EOOD została zarejestrowana przez Sąd Miejski w Sofii (Bułgaria) w dniu 8.10.2007 r. pod firmą J.W. Construction Bułgaria EOOD z siedzibą w Sofii (utworzonej pod prawem bułgarskim - odpowiednika polskiej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością), w której Spółka J.W. Construction Holding S.A. objęła 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. Za pośrednictwem spółki pod firmą J.W. Construction Bułgaria EOOD spółka J.W. Construction Holding S.A. zamierza prowadzić działalność na terenie Bułgarii.

**J.W. Construction S.A.**

Spółka J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 0000290315. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 500.000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja. Spółka przejmie w 2008 r. działalność od Emitenta w zakresie budownictwa.

**Porta Transport Sp. z o.o.**

Spółka Porta Transport Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 0000177420. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 258.308 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy udział. Spółka prowadzi działalność w zakresie świadczenia usług transportowych na rzecz Porty Szczecińskiej Nowej spółka z o.o. na terenie stoczni Szczecińskiej jak również świadczy usługi spedycyjne na terenie kraju jak i za granicą.

**Ośrodek Wypoczynkowy „Ogoniok” Sp. z o.o. obecnie „Yakor House”**

Spółka Ośrodek Wypoczynkowy „Ogoniok” Sp. z o.o. z siedzibą w Soczi Republika Rosyjska, Emitent posiada 70% kapitału zakładowego w spółce, który wynosi 10.500.000 rubli. Spółka posiada nieruchomość na terenie Soczi na której zamierza rozpocząć inwestycję mieszkaniowo – usługową.

**Construction Invest Sp. z o.o.**

Spółka Construction Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 9.02.2006r. pod numerem KRS 250688. Emitent posiada w spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Construction Invest Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie zagospodarowania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek. Została utworzona w celu nabywania nieruchomości, uzyskiwania pozwoleń na budowę, a następnie przenoszenia nieruchomości wraz z pozwoleniem na budowę na rzecz Emitenta. Construction Invest Sp. z o.o. jest jedną ze spółek celowych utworzonych do realizacji konkretnej inwestycji.

### 3. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe dla Grupy

#### Rachunek wyników

Podstawowe pozycje skonsolidowanego rachunku zysków i strat w przeliczeniu na EURO

	od 01-01-2007 do 31-12-2007 w tys. zł	od 01-01-2007 do 31-12-2007 w tys. EUR	od 01-01-2006 do 31-12-2006 w tys. zł	od 01-01-2006 do 31-12-2006 w tys. EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	781 087	206 812	726 308	186 276
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	532 492	140 991	500 302	128 312
Zysk ze sprzedaży	199 085	52 713	181 113	46 450
Zysk z działalności operacyjnej	198 613	52 588	180 107	46 192
Zysk brutto	184 071	48 738	167 216	42 886
Zysk netto	148 104	39 214	132 017	33 858

Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat

	01-01-2007 do 31-12-2007 w tys. zł	% sprzedaży	01-01-2006 do 31-12-2006 w tys. zł	Zmiana 2007/2006
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	781 087	100%	726 308	8%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	532 492	68%	500 302	6%
Zysk ze sprzedaży	199 085	25%	181 113	10%
Zysk z działalności operacyjnej	198 613	25%	180 107	10%
Zysk brutto	184 071	24%	167 216	10%
Zysk netto	148 104	19%	132 017	12%

W przeglądzie rachunku zysków i strat Grupa należy zauważyć zwiększenie przychodów roku 2007 w stosunku do roku 2006, o ponad 54,5 mln zł., co daje wzrost względny o 8%. Jednocześnie koszty sprzedanych produktów i towarów wzrosły jedynie o 6% (32 mln zł). Odzwierciedleniem takiej relacji wzrostu przychodów i kosztów był znaczący wzrost wyniku operacyjnego i zysku brutto, które wzrosły o 10% (odpowiednio o 18,5 i 16,8 mln zł). W strukturze przychodów w roku 2007 dominują przychody ze sprzedaży lokali (89% przychodów), 9% stanowią przychody z tytułu sprzedaży usług, około 2% to sprzedaż materiałów – co przedstawia tabela poniżej.

Struktura przychodów Grupy w roku 2007

	od 01-01-2007 do 31- 12-2007	% sprzedaży	od 01-01-2006 do 31- 12-2006	% sprzedaży
<b>Przychody ze sprzedaży, z czego:</b>	<b>781 087</b>	<b>100%</b>	<b>726 308</b>	<b>100%</b>
-ze sprzedaży produktów-lokali	695 777	89%	665 604	92%
-ze sprzedaży usług	71 675	9%	49 728	7%
-ze sprzedaży towarów	13 635	2%	10 976	2%

**Bilans**

Stan aktywów i pasywów na dzień 31.12.2007 r. oraz 31.12.2006 r. wyrażone w tys. zł oraz w tys. EUR

	31-12-2007		31-12-2006	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	381 045	106 378	329 174	85 919
Aktywa obrotowe	1 130 522	315 612	552 909	144 318
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	25 462	6 646
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 511 567</b>	<b>421 990</b>	<b>907 545</b>	<b>236 883</b>
	31-12-2007		31-12-2006	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Kapitał własny	549 508	153 408	193 450	50 493
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	962 059	268 582	695 971	181 659
Pasywa związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	18 124	4 731
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 511 567</b>	<b>421 990</b>	<b>907 545</b>	<b>236 883</b>

Struktura, dynamika zmian aktywów oraz pasywów wg stanów na dzień 31.12.2007 r. oraz 31.12.2006 r. wyrażone w tys. zł

	31-12-2007	Udział w aktywach	31-12-2006	zmiana 2007/2006
Aktywa trwałe	381 045	25%	329 174	16%
Aktywa obrotowe	1 130 522	75%	552 909	104%
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	25 462	
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 511 567</b>	<b>100%</b>	<b>907 545</b>	<b>67%</b>

	31-12-2007	Udział w pasywach	31-12-2006	zmiana 2007/2006
Kapitał własny	549 508	36%	193 450	184%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	962 059	64%	695 971	38%
Pasywa związane z aktywami zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0%	18 124	
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 511 567</b>	<b>100%</b>	<b>907 545</b>	<b>67%</b>

Na koniec roku 2007 można zaobserwować znaczące zwiększenie sumy bilansowej Grupy o 604 mln zł (wzrost o 67%). Zwiększenie to jest po stronie aktywów skoncentrowane w zwiększeniu majątku obrotowego przedsiębiorstwa, który rośnie o 577,6 mln zł, a sfinansowane zwiększeniem kapitałów własnych, które zwiększyły się o 356 mln zł, tj. aż o 184%. Zobowiązania wzrosły o 266 mln zł, co oznacza 38% dynamikę zmian w stosunku do roku 2006. Zwiększenie wartości aktywów obrotowych skutkowało zwiększeniem udziału tej grupy majątku w strukturze bilansu z 61% w roku 2006, do 75% w roku 2007. Wzrost kapitałów własnych to efekt osiągniętego wyniku finansowego w roku 2007 (148 mln zł.) oraz skierowaniem do publicznej oferty akcji J.W. Construction Holding S.A. dominującej i pozyskaniem tą drogą kapitału (234 mln zł).

## Wskaźniki finansowe

		2007	2006
<b>Wskaźniki rentowności</b>			
	Rentowność sprzedaży brutto <i>zysk brutto/ przychody netto ze sprzedaży</i>	23,6%	23,0%
	Rentowność sprzedaży netto (Return on Sales) <i>zysk netto/ przychody netto ze sprzedaży</i>	19,0%	18,2%
<b>Wskaźniki płynności</b>			
	Wskaźnik bieżący (current ratio) <i>aktywa obrotowe/ zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,91	1,60
	Wskaźnik szybki (quick ratio) <i>(aktywa obrotowe-zapasy)/ zobowiązania krótkoterminowe</i>	1,90	1,44
	Wskaźnik natychmiastowy (Cash ratio) <i>środki pieniężne/ zobowiązania kótkoterminowe</i>	0,18	0,11
<b>Wskaźniki zadłużenia</b>			
	Pokrycie majątku kapitałami własnymi <i>kapitał własny/ aktywa ogółem</i>	36%	21%
	Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego <i>zobowiązania ogółem/ kapitał własny</i>	141%	338%
	Wskaźnik ogólnego zadłużenia <i>zobowiązania ogółem/ aktywa ogółem</i>	64%	77%

Wskaźniki rentowności sprzedaży za 2007 r. uległy zwiększeniu w stosunku do roku 2006, co odzwierciedla wzrost efektywności prowadzonej działalności, idący w ślad za zwiększeniem skali działania.

Zwiększenie wszystkich wskaźników płynności w roku 2007, w stosunku do roku 2006, ilustruje progres w obszarze zarządzania bezpieczeństwem przepływów finansowych, a także odzwierciedla wysoką zdolność Grupy do obsługi bieżących zobowiązań.

Wskaźniki zadłużenia pokazują zwiększenie bezpieczeństwa prowadzonej działalności. Spadek wskaźników ogólnego zadłużenia (z 77% do 64%) oraz zadłużenia kapitału własnego (z 338% do 141%), a także zwiększenie pokrycia majątku kapitałami własnymi (z 21% do 36%) potwierdza wiarygodność finansową Grupy wobec kredytodawców i firm współpracujących.

Wykazane na koniec roku 2007 wartości w sprawozdaniach finansowych w niewielkim stopniu, odbiegają od przedstawianych prognoz roku 2007. Odchylenie wykonania przychodów to 4% (zrealizowano 781mln zł wobec 813 mln zł w przedstawionej prognozie), a zysk netto w stosunku do planu został przekroczony o 1% (wykonano 148 mln zł wobec 146 mln zł w planie). Tym samym potwierdzona została wiarygodność i rzetelność publikowanych danych prognostycznych.

W roku 2007 nie stwierdzono występowania czynników i zdarzeń nietypowych mających wpływ na wynik finansowy za rok obrotowy.

## 4. Perspektywy rozwoju

Grupa planuje kontynuację rozpoczętych inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego na terenie Warszawy, jak również poszerzenie aktywności w tym zakresie poza obszar aglomeracji stołecznej oraz za granicą. W br. rozpoczęto budowę osiedla Lewandów Park oraz osiedla Wiślana Aleja. W II kwartale br. planuje się rozpoczęcie kolejnych inwestycji, takich jak Bursztynowe Osiedle przy ul. Korkowej oraz osiedla Lazurowe Ustronie w Ożarowie Maz. k/Warszawy.

Grupa planuje również duże inwestycje na bardzo rozwojowych rynkach wschodnich. Zakupione zostały grunty pod inwestycje m.in. w Soczi (w Rosji), gdzie planuje się budowę dużego osiedla mieszkaniowego, a także w bardzo atrakcyjnym kurorcie wypoczynkowym - Złote Piaski (Bułgaria) nad Morzem Czarnym. Grupa planuje tam budowę miasteczka wakacyjnego. Zakup ten podyktowany jest dużym popytem na wakacyjne apartamenty wśród zamożnych klientów z Europy Zachodniej.

Zaangażowanie Grupy na rynku rosyjskim wynika z bardzo dużego potencjału wzrostu tego rynku. Rozszerzenie tam działalności zależeć będzie od bieżących analiz rentowności projektu. Rynek rosyjski postrzegany jest jako bardzo perspektywiczny i zapewniający wysoką rentowność działalności.



Analizy rynku nieruchomości oraz własne rozpoznanie preferencji klientów potwierdzają celowość kontynuacji dotychczasowego kierunku rozwoju Grupy i koncentracji na zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych klientów średniozamożnych. Występujące i przewidywane zjawiska demograficzne i społeczne sprawiają, że dotychczasowa działalność w zakresie budownictwa mieszkaniowego jest nadal postrzegana na rynku jako rozwojowa i będzie jako podstawowa kontynuowana przez Grupę przez najbliższych kilka lat.

Uwzględniając występujące na rynku trendy w Grupie wprowadzono nowatorski program finansowy umożliwiający mniej zamożnym klientom nabywanie mieszkań. Jednocześnie Grupa podtrzymuje i rozwija współpracę z bankami posiadającymi w swojej ofercie kredyty na zakup lokali mieszkalnych. Prowadzone są działania marketingowe nakierowane są na pozyskanie szerokiego grona potencjalnych klientów, w tym również z innych rejonów niż warszawski. Z danych dostępnych w Grupie wynika, że 47% klientów wywodzi się spoza Warszawy, najczęściej z małych miejscowości. W wyniku decyzji Zarządu firma rozpoczęła działalności na innych niż warszawski rynkach mieszkaniowych. Przedsięwzięcia o takim charakterze są już realizowane w Łodzi, Gdyni oraz w Katowicach.

Strategicznymi celami Grupy są:

- umocnienie pozycji lidera wśród deweloperów zarówno w Polsce jak i w Warszawie dzięki wprowadzeniu do realizacji nowych inwestycji i zastosowaniu innowacyjnych programów sprzedaży mieszkań dla klientów
- zmniejszenie stopnia uzależnienia od zewnętrznych podwykonawców poprzez rozbudowę i wzmocnienie własnych sił wykonawczych - w ramach wydzielonej spółki budowlanej J.W. Construction S.A.
- obniżanie kosztów m.in. poprzez skrócenie okresu realizacji inwestycji przy wykorzystaniu nowej technologii do produkcji prefabrykatów – w ramach wydzielonej spółki JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.
- rozwijanie działalności na rynkach zagranicznych (Rosja, Bułgaria).

#### Planowane projekty według stanu na dzień 31.12.2007 r.

Inwestycja	Miasto / dzielnica	Liczba lokali / domów
Lewandów Park III, ul. Lewandów	Warszawa / Białołęka	787
Zielona Dolina, ul. Zdziarska/Ostródzka	Warszawa / Białołęka	911*
Światowida	Warszawa / Białołęka	237
Osiedle Centrum II	Łódź	432
Pogonowskiego	Łódź	109
Uroczysko	Katowice	563
Szczecin, al. Wyzwolenia	Szczecin	400
Szczecin - działka Porta Transport	Szczecin	5 400
Lazurowe Ustronie I Ożarów Mazowiecki	Ożarów Mazowiecki	1 973
Lazurowe Ustronie II Ożarów Mazowiecki	Ożarów Mazowiecki	816
Lazurowe Ustronie III Ożarów Mazowiecki	Ożarów Mazowiecki	1 300
Łeba	Łeba	490
Berensona	Warszawa / Białołęka	170
Aleja Ludwinowska II	Warszawa / Ursynów	24
Victoria Park II	Kołomna/ Rosja	782
Aluzyjna I	Warszawa / Tarchomin	46
Aluzyjna II	Warszawa / Tarchomin	120
Konstancin II	Konstancin	136
Sopot, ul. Parkowa	Sopot	17
Badyłarska - Biurowiec	Warszawa	-

Pileckiego - Biura/Hotel	Warszawa	-
Głogoczów - Hotel	Głogoczów	-
Juszkowo I	Gdańsk	-
Krynica - Czarny Potok - Hotel	Krynica	-
Soczi	Rosja	ok. 1200
	<b>Razem</b>	<b>15 913</b>

\* ilość mieszkań niewprowadzonych do sprzedaży na dzień 31.12.2007 r.

## 5. Opis istotnych czynników ryzyka

Ryzyka rozpoznawane przez Grupę to przede wszystkim: ryzyko wzrostu stóp procentowych, zachwiania płynności, ryzyko walutowe i kredytowe.

### Ryzyko stóp procentowych

Grupa pozyskuje finansowanie na realizację swoich projektów w oparciu o kredyty ze zmienną stopą procentową. W zdecydowanej większości są to kredyty zaciągnięte na czas trwania budowy danej inwestycji – przeciętnie na okres do 1,5 roku. Przyjęto, że zmiany stóp procentowych w tym okresie nie będzie wymagało dodatkowych opcji zabezpieczających.

Jedynymi zobowiązaniami długoterminowymi są zobowiązania TBS Marki – spółki z Grupy z tytułu zaciągniętych kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na zupełnie odrębnych zasadach.

### Ryzyko walutowe

W skali grupy spółek J.W. Construction Holding S.A. spółkami które nie zawierają transakcji w PLN są spółka prawa rosyjskiego J.W. Construction International oraz spółka prawa bułgarskiego J.W. Construction Bułgaria EOOD. Prowadzone w Rosji rozliczenia w USD nie wymagały dodatkowych zabezpieczeń, gdyż zarówno przychody jak i koszty są uzyskiwane w dolarach, a spółka bułgarska dopiero rozpoczyna działalność.

### Ryzyko kredytowe i ryzyko dostępności kredytów hipotecznych

Bardzo duża część klientów Grupy dokonuje zakupów w oparciu o kredyty bankowe. Ryzyka związane z oferowanymi kredytami są zabezpieczone ubezpieczeniem poszczególnych należności w imieniu klientów. W stosunku do żadnej grupy klientów nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Ponadto Grupa systematycznie dokonuje oceny wnoszonych wpłat i sytuacji finansowej swoich klientów. Jednakże należy liczyć się z mniejszą dostępnością kredytów hipotecznych związaną pośrednio z zaostrzonymi warunkami przyznawania kredytów m.in. w związku z odnotowaną sytuacją w zakresie kredytów hipotecznych na rynku amerykańskim a ponadto znacznym wzrostem cen mieszkań w ostatnim roku. W efekcie może to skutkować zmniejszonym realnym popytem na mieszkania

### Ryzyko płynności

Grupa przywiązuje szczególną wagę do zachowania równowagi pomiędzy finansowaniem swojej działalności inwestycyjnej, a terminową spłatą zobowiązań. Wskaźniki płynności (w tym bieżącego zadłużenia na 31.12.2007 r. – 2,65) są na zadowalającym poziomie co świadczy o niskim ryzyku w tym zakresie.

### 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, nieuzyskanie ich w terminie może negatywnie wpływać na zdolność rozpoczęcia, prowadzenia lub zakończenia obecnych lub nowych projektów deweloperskich Grupy. Wszystkie te czynniki mogą tym samym mieć wpływ na przepływy finansowe i całą prowadzoną działalność.

Pozycja w sprawozdaniu finansowym	wartość pozycji w tys. PLN	Ryzyko stopy procentowej				Ryzyko walutowe				Inne ryzyko cenowe			
		wplyw na wynik		wplyw na kapitał		wplyw na wynik		wplyw na kapitał		wplyw na wynik		wplyw na kapitał	
		+ 50 pb w PLN	- 50 pb w PLN	+ 50 pb w PLN	- 50 pb w PLN								
		+ 25 pb w USD	- 25 pb w USD	+ 25 pb w USD	- 25 pb w USD	+ 10%	- 10%	+ 10%	- 10%	+ 6%	- 6%	+ 6%	- 6%
<b>Aktywa finansowe</b>													
Środki bieżące na rachunku bankowym i inne aktywa pieniężne	29 320	147	-147										
Depozyty bankowe	46 011	230	-230										
Posiadane obligacje	60 000	300	-300										
Pożyczki udzielone w usd	3 028	8	-8			303	-303						
Pożyczki udzielone w pln	10 665	53	-53										
<b>Wpływ na aktywa finansowe przed opodatkowaniem</b>		<b>684</b>	<b>-684</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>303</b>	<b>-303</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				
Podatek (19%)		-130	130	0	0	-58	58	0	0				
<b>Wpływ na aktywa finansowe po opodatkowaniu</b>		<b>554</b>	<b>-554</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>245</b>	<b>-245</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				
<b>Zobowiązania finansowe</b>													
Wyemitowane obligacje	140 500	-703	703										
Kredyty bankowe	362 435	-1 812	1 812										
<b>Wpływ na zobowiązania finansowe przed opodatkowaniem</b>		<b>-2 515</b>	<b>2 515</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				
Podatek (19%)		478	-478	0	0	0	0	0	0				
<b>Wpływ na zobowiązania finansowe po opodatkowaniu</b>		<b>-2 037</b>	<b>2 037</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>				
<b>Razem zwiększenie / (zmniejszenie)</b>		<b>-1 483</b>	<b>1 483</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>245</b>	<b>-245</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## 6. Informacje o podstawowych produktach Grupy

Grupa w obszarze działalności deweloperskiej oferuje następujący asortyment produktowy:

- Budynki wielorodzinne (mieszkania i apartamenty), które dzielą się na następujące segmenty rynkowe:
  - Mieszkania popularne (w tym mieszkania o podwyższonym standardzie)
  - Apartamenty o podwyższonym standardzie
- Domy jednorodzinne wolnostojące oraz w zabudowie szeregowej.

Grupa prowadzi również działalność w zakresie prac budowlano-montażowych, w tym w charakterze generalnego wykonawcy projektów budowlanych. Działalność ta ograniczona jest obecnie do realizacji prowadzonych przez J.W. Construction Holding S.A. projektów mieszkaniowych w charakterze generalnego wykonawcy w ramach Grupy tj. usługi te nie są świadczone podmiotom spoza Spółki.

Dodatkowym obszarem działania Grupy jest działalność w zakresie prowadzenia sieci hoteli – Hotel 500 (5 obiektów na terenie kraju) oraz ośrodek wypoczynkowy „Czarny Potok” działający w formie spółki akcyjnej.

### Działalność deweloperska

Działalność w zakresie realizacji mieszkaniowych projektów deweloperskich uznawana jest przez Grupę za podstawowy obszar aktywności gospodarczej.

#### Projekty zrealizowane według stanu na dzień 31 grudnia 2007 r.

Nazwa projektu	Liczba projektów	Gmina/ dzielnica	Segment rynku	Liczba mieszkań/ domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 31.12.2007	Liczba mieszkań/ domów do sprzedaży	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych, nie przekazanych klientom do dnia 31.12.2007
Batorego	2	Ząbki k/Warszawy	Mieszkania popularne	46	46	-	-
Drewnicka	3	Ząbki k/Warszawy	Mieszkania popularne	220	220	-	-
Kosynierów	6	Marki k/Warszawy	Mieszkania popularne	596	596	-	-
Szwoleżerów	3	Ząbki k/Warszawy	Mieszkania popularne	251	251	-	-
Nowodwory	8	Warszawa / Białoleka	Mieszkania popularne	502	502	-	-
Dąbrówka Szlachecka	5	Warszawa / Białoleka	Mieszkania popularne	395	395	-	-

Nazwa projektu	Liczba projektów	Gmina/ dzielnica	Segment rynku	Liczba mieszkań/ domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 31.12.2007	Liczba mieszkań/ domów do sprzedaży	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych, nie przekazanych klientom do dnia 31.12.2007
Kolonia F	6	Ząbki k/Warszawy	Mieszkania popularne	<b>424</b>	424	-	-
Kolonia D	4	Ząbki k/Warszawy	Mieszkania popularne	<b>887</b>	887	-	-
Buczynek	17	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	<b>1.777</b>	1.777	-	-
Pyry	1	Warszawa / Ursynów	Mieszkania popularne	<b>27</b>	27	-	-
Osiedle Jerozolimskie	8	Warszawa / Ursus	Mieszkania popularne	<b>908</b>	908	-	-
Dąbrówka Wiślana	16	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	<b>2.187</b>	2.183	4	-
Dębowy Park I	1	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	<b>397</b>	397	-	-
Sochaczew	1	Sochaczew	Mieszkania popularne	<b>108</b>	108	-	-
Sady Rembertowskie I	4	Warszawa / Praga Południe	Mieszkania popularne	<b>412</b>	412	-	-
Sady Rembertowskie II	3	Warszawa / Praga Południe	Mieszkania popularne	<b>441</b>	438	3	27
Targówek Plaza	1	Warszawa / Targówek	Mieszkania popularne	<b>169</b>	169	-	-
Dębowy Park II	7	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	<b>206</b>	206	-	-
Wojskowa	4	Warszawa / Praga Płn.	Mieszkania popularne	<b>56</b>	55	1	-
Osiedle Parkowa	4	Gdynia	Mieszkania popularne	<b>80</b>	80	-	-
Osiedle Victoria	10	Radzymin	Mieszkania popularne	<b>507</b>	507	-	-
<b>Mieszkania popularne ogółem</b>	<b>114</b>			<b>10 596</b>	<b>10 589</b>	<b>7</b>	<b>27</b>

Nazwa projektu	Liczba projektów	Gmina/ dzielnica	Segment rynku	Liczba mieszkań/ domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 31.12.2007	Liczba mieszkań/ domów do sprzedaży	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych, nie przekazanych klientom do dnia 31.12.2007
Ogrody Bema	12	Warszawa / Bemowo	Mieszkania o podwyższonym standardzie	873	870	3	-
Grochowska	1	Warszawa / Praga Północ	Mieszkania o podwyższonym standardzie	296	296	-	-
Ostobramska	3	Warszawa / Praga Południe	Mieszkania o podwyższonym standardzie	459	459	-	-
Mokotów Plaza I	1	Warszawa / Mokotów	Mieszkania o podwyższonym standardzie	345	345	-	-
Mokotów Plaza II	2	Warszawa / Mokotów	Mieszkania o podwyższonym standardzie	788	786	3	109
Marymoncka	1	Warszawa / Bielany	Mieszkania o podwyższonym standardzie	35	34	1	7
<b>Mieszkania o podwyższonym standardzie</b>	<b>20</b>			<b>2 796</b>	<b>2 789</b>	<b>7</b>	<b>116</b>
Elektoralna	1	Warszawa / Śródmieście	Apartamenty o podwyższonym standardzie	159	156	3	-

Nazwa projektu	Liczba projektów	Gmina/ dzielnica	Segment rynku	Liczba mieszkań/ domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 31.12.2007	Liczba mieszkań/ domów do sprzedaży	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych, nie przekazanych klientom do dnia 31.12.2007
Łucka City	1	Warszawa / Wola	Apartamenty o podwyższonym standardzie	<b>359</b>	359	-	-
<b>Apartamenty o podwyższonym standardzie</b>	<b>2</b>			<b>518</b>	<b>515</b>	<b>3</b>	<b>-</b>
Dąbrówka Szlachecka	13	Warszawa / Białołęka	Domy jednorodzinne	<b>13</b>	13	-	-
Zielona Choszczówka	75	Warszawa / Białołęka	Domy jednorodzinne	<b>75</b>	74	1	-
Mickiewicza	58	Marki k/Warszawy	Domy jednorodzinne	<b>58</b>	58	-	-
Lisi Jar	57	Marki k/Warszawy	Domy jednorodzinne	<b>57</b>	57	-	-
Kwiatowe	99	Lesznowola k/Warszawy / Nowa Iwiczna	Domy jednorodzinne	<b>99</b>	99	-	-
Willa Józefina	34	Piaseczno k/Warszawy	Domy jednorodzinne	<b>34</b>	32	2	3
<b>Domy jednorodzinne ogółem</b>	<b>336</b>			<b>336</b>		<b>9</b>	<b>3</b>
Warszawska Wenecja	1	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne (TBS)	<b>654</b>	654	-	-
Lisi Jar	1	Marki k/Warszawy	Mieszkania popularne (TBS)	<b>224</b>	221	3	-
Marki	11	Marki k/Warszawy	Mieszkania popularne (TBS)	<b>192</b>	192	-	-

Nazwa projektu	Liczba projektów	Gmina/ dzielnica	Segment rynku	Liczba mieszkań/ domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 31.12.2007	Liczba mieszkań/ domów do sprzedaży	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych, nie przekazanych klientom do dnia 31.12.2007
Sochaczew	1	Sochaczew	Mieszkania popularne (TBS)	91	91	-	-
<b>Mieszkania TBS-y</b>	<b>14</b>			<b>1.161</b>	<b>1.158</b>	<b>3</b>	<b>-</b>
<b>Ogółem</b>	<b>486</b>			<b>15 407</b>	<b>15 378</b>	<b>29</b>	<b>146</b>

\* w przypadku TBS w tej kategorii ujęte są mieszkania czynszowe na wynajem

Nazwa projektu	Liczba projektów	Miasto	Liczba mieszkań/ domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 31.12.2007	Liczba mieszkań / domów niesprzedanych	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych lecz nie oddanych do użytku do dnia 31.12.2007
Victoria Park I	1	Kołomna k/Moskwy	192	183	9	-
<b>Ogółem zrealizowane projekty z Kołomną (Rosja)</b>		<b>487</b>		<b>15 599</b>	<b>15 561</b>	<b>38</b>
						<b>146</b>



**Projekty obecnie realizowane według stanu na dzień 31 grudnia 2007 r.**

Nazwa projektu	Liczba projektów	Gmina/ dzielnica	Segment ryнку	Liczba mieszkań/ domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 31.12.2007	Liczba mieszkań / domów niesprzedanych	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych lecz nie oddanych do użytku do dnia 31.12.2007
Górczewska	4	Warszawa / Bemowo	Mieszkania popularne	1 410	1 410	0	1 049
Osiedle Centrum	4	Łódź	Mieszkania popularne	324	322	2	322
Osiedle Leśne	9	Gdynia	Mieszkania popularne	202	163	39	163
Lazurowa I – V	23	Warszawa / Bemowo	Mieszkania popularne	669	645	24	645
Osada Wiślana I-III	3	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	404	353	51	353
Lewandów Park I	15	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	631	613	18	613
Lewandów Park II	33	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	1 274	1 068	206	1 068
Osiedle Bursztynowe	10	Warszawa / Praga Południe	Mieszkania popularne	322	255	67	255
Odkryta	6	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	200	157	43	157
Zdziarska	21	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	594	498	96	498
Katowice	3	Katowice	Mieszkania popularne	25	0	25	0
<b>Mieszkania popularne ogółem</b>	<b>131</b>			<b>6 055</b>	<b>5 484</b>	<b>571</b>	<b>5 123</b>
Willa Konstancin	3	Konstanci n Jeziorna k/Warszaw y	Mieszkania o podwyższony m standardzie	178	168	10	168
Rezydencja Quatro	1	Warszawa / Praga Południe	Mieszkania o podwyższony m standardzie	243	243	0	243
Górczewska Park	12	Warszawa /Wola	Mieszkania o podwyższony m standardzie	890	706	184	706
<b>Mieszkania o</b>	<b>16</b>			<b>1 311</b>	<b>1 117</b>	<b>194</b>	<b>1 117</b>

Nazwa projektu	Liczba projektów	Gmina/dzielnica	Segment rynku	Liczba mieszkań/ domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 31.12.2007	Liczba mieszkań / domów niesprzedanych	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych lecz nie oddanych do użytku do dnia 31.12.2007
<b>podwyższony m standardzie ogółem</b>							
Rezydencja na Skarpie	1	Warszawa / Mokotów	Apartamenty o podwyższonym standardzie	261	260	1	260
Aleja Ludwinowska	17	Warszawa / Ursynów	Apartamenty o podwyższonym standardzie	68	68	-	68
<b>Apartamenty o podwyższonym standardzie ogółem</b>	<b>18</b>			<b>329</b>	<b>328</b>	<b>1</b>	<b>328</b>
<b>Ogółem</b>	<b>165</b>			<b>7 695</b>	<b>6 929</b>	<b>766</b>	<b>6 568</b>

**Projekty obecnie realizowane według stanu na dzień 31.12.2007 r. Kołomna (Rosja)**

Nazwa projektu	Liczba projektów	Miasto	Liczba mieszkań/ domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 31.12. 2007	Liczba mieszkań / domów niesprzedanych	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych lecz nie oddanych do użytku do dnia 31.12.2007
Victoria Park I	1	Kołomna k/Moskwy	<b>158</b>	80	78	78

**Projekty obecnie realizowane według stanu na dzień 31 grudnia 2007 r. razem Kołomną (Rosja)**

Nazwa projektu	Liczba projektów	Miasto	Liczba mieszkań/ domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 31.12.2007	Liczba mieszkań / domów niesprzedanych	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych lecz nie oddanych do użytku do dnia 30.12.2007
	<b>166</b>		<b>7 853</b>	<b>7 009</b>	<b>844</b>	<b>6 646</b>

Stan zaawansowania projektu	Liczba projektów	Liczba mieszkań	Liczba mieszkań do sprzedaży	Liczba mieszkań do przekazania klientom
Projekty ukończone	487	15 599	38	146
Projekty obecnie realizowane	166	7 853	844	6 646
<b>Ogółem</b>	653	23 452	882	6 792

#### Sprzedaż lokali w 2007 r. – ujęcie wartościowe

Umowy zawarte z klientami	
	Wartość
2007	1 165 712 013,95 zł
2006	1 057 961 980,56 zł

#### Działalność budowlano-montażowa

Grupa posiada dobrze rozwiniętą działalność budowlano-montażową. Obecnie jest ona prowadzona głównie na własne potrzeby. Dzięki połączeniu funkcji dewelopera i generalnego wykonawcy Grupa ma pełną kontrolę nad przebiegiem przygotowania i realizacji inwestycji budowlanych. Aktualnie Grupa prowadzi działalność na kilku placach budowy (w kraju i za granicą), na których łącznie pracuje ponad 3 tysiące pracowników Grupy i zatrudnionych podwykonawców.

#### W 2007 r. rozpoczęto budowę następujących inwestycji:

Inwestycja	Termin rozpoczęcia	Ilość mieszkań
Rezydencja Quatro	15.03.2007	224
Osiedle Uroczysko (Katowice)	01.03.2007	25
Osada Wiślana I etap	01.03.2007	108
Lazurowa II	22.03.2007	74
Lazurowa III	16.04.2007	192
CZARNY POTOK (Rozbudowa Hotelu)	07.05.2007	-
Lazurowa IV	11.06.2007	89
Górczewska Park	15.07.2007	886
Lazurowa V	28.08.2007	60
Osada Wiślana II Etap	09.09.2007	164

Oprócz powyższych inwestycji Grupa prowadziła budowę na osiedlach:

- Osiedle Górczewska (Warszawa) – 1410 lokali
- Rezydencja na Skarpie (Warszawa) - 261 lokali
- Willa Konstancin (Konstancin Jeziorna) – 178 lokali

- Ludwinowska Aleja (Warszawa) – 68 lokali
- Osiedle Centrum (Łódź) – 303 lokale
- Osiedle Lazurowa V (Warszawa) – 60 lokali
- Osiedle Leśne (Gdynia) – 202 lokale

### Działalność hotelarska

Działalności hotelarska, choć mająca marginalny wpływ na wyniki finansowe Grupy, była podobnie jak w ubiegłym roku kontynuowana. Dobre perspektywy dla branży hotelarskiej związane ze wzrostem gospodarczym, którego wynikiem jest m.in. postępujący wzrost zamożności społeczeństwa oraz aktywności zagranicznych sieci hotelowych na rynku polskim, spowodowały, że Zarząd podtrzymał decyzję o dalszej rozbudowie obiektów Hotel 500.

Wartość przychodu z tytułu sprzedaży usług hotelarskich w 2007 r. zamknęła się kwotą 18.103 tys. zł i była wyższa niż w analogicznym okresie ub. roku o 4,2 %. Średnie obłożenie miejsc hotelowych w skali całej sieci kształtowało się na poziomie 32 %.

Struktura klientów hoteli od lat, dzięki ugruntowanej pozycji sieci Hotel 500, pozostała bez zmian. Nadal dominują w niej korporacje i zorganizowane grupy turystów.

W całym ubiegłym roku znaczący był wzrost liczby klientów indywidualnych, spędzających w hotelu minimum dwa dni. Działania te znalazły swe odzwierciedlenie we wzroście przychodów sieci, stwarzając dobre podstawy do osiągnięcia zadawalających wyników.

Wzrastający ruch klientów korporacyjnych i indywidualnych wymuszał podejmowanie prac remontowych i modernizacyjnych wszystkich obiektów. W ubr. ukończono m.in. pierwszy z trzech etapów remontu Hotelu 500 w Zegrzu obejmującego modernizację 40 pokoi hotelowych.

Do końca 2007 r. zakupiono wyposażenie hotelowe (meble, wykładziny, komputery, sprzęt audio i wideo), instalację klimatyzacji, zaadoptowano nowe aranżacje sal pozwalające na lepsze ich wykorzystanie.

W okresie sprawozdawczym nawiązano nowe kontakty z klientami korporacyjnymi i biurami podróży. Wzrosła ilość imprez okolicznościowych organizowanych przez wyspecjalizowane firmy i klientów indywidualnych. Uruchomiono także nową stronę internetową sieci Hotel 500, usprawniającą cały proces komunikacji z obecnymi i potencjalnymi klientami.

### 7. Rynki zbytu

Obecnie Grupa prowadzi działalność w zakresie realizacji projektów deweloperskich na najbardziej perspektywicznych lokalnych rynkach mieszkaniowych w Polsce tj. warszawskim, łódzkim i trójmiejskim. Największym i podstawowym dla działalności Grupy jest rynek warszawski.

Rynek warszawski jest największym rynkiem mieszkaniowym w Polsce, gdzie występują najwyższe ceny za metr kwadratowy powierzchni mieszkaniowej.

Grupa dostrzega również wysoki potencjał rozwojowy innych rynków lokalnych. W Łodzi i Trójmieście prowadzi obecnie projekty deweloperskie. W Katowicach Grupa kończy realizację pierwszego projektu osiedla mieszkaniowego. Niebawem rozpocznie drugi etap tej inwestycji. Ponadto Grupa przygotowuje się do realizacji projektu w Szczecinie, gdzie zakupiła grunty w 2007 r.

Grupa posiadając pełną licencję do prowadzenia działalności deweloperskiej na terenie Rosji realizuje obecnie osiedle mieszkaniowe w Kołomnie (w rejonie Moskwy), jak również czyni przygotowania do rozpoczęcia inwestycji w Soczi. Ponadto w 2007 r. zostały kupione grunty w Bułgarii.

### 8. Dostawcy i odbiorcy Grupy

Grupa korzysta z usług bardzo wielu dostawców, którzy wybierani są w drodze organizowanych przetargów. Grupa nie posiada na liście dostawców i odbiorców, firm z którymi obrót/udział przekracza 10% w transakcjach ogółem.

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

W zdecydowanej większości klientami Grupy są osoby fizyczne, do których aktualnie głównie skierowana jest oferta.

Grupa w 2007 r. koncentrowała swoją działalność na:

- działalności deweloperskiej, z której osiągnięto przychody w wysokości 708.657.356,93 zł
- świadczeniu usług (zarządzanie nieruchomościami, usługi transportowe i inne), z których uzyskano przychody w wysokości 40.743.543,48 zł
- świadczeniu usług hotelarskich, z których uzyskano przychody w wysokości 18.051.250,82 zł

Struktura przychodów ze sprzedaży produktów - lokali mieszkalnych w roku 2007 kształtowała się następująco :

- Warszawa i okolice 595.258.360,97 zł
- Gdynia 43.297.847,98 zł
- Łódź 38.371.107,53 zł
- Rosja 18.849.758,60 zł

Struktura przychodów z działalności hotelowej w roku 2007 kształtowała się następująco :

- Warszawa i okolice 6.543.073,61 zł
- Tarnowo Podgórne 3.913.821,18 zł
- Stryków 4.907.412,77 zł
- Cieszyn 953.428,75 zł
- Święta Lipka 925.377,75 zł
- Krynica 808.136,76 zł

## 9. Informacje o zaciągniętych kredytach, wyemitowanych papierach, umowach pożyczek i pozostałych umowach.

### Kredyty i pożyczki

KREDYTY WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI W TYS. ZŁ	31-12-2007	31-12-2006
Do 1 roku	156 028	78 250
Powyżej 1 roku do 2 lat	101 057	113 430
Powyżej 2 lat do 5 lat	1 063	0
Powyżej 5 lat	104 287	107 416
<b>Razem kredyty, w tym:</b>	<b>362 435</b>	<b>299 096</b>
- długoterminowe	206 407	220 846
- krótkoterminowe	156 028	78 250

POŻYCZKI WEDŁUG TERMINU WYMAGALNOŚCI W TYS. ZŁ	31-12-2007	31-12-2006
Do 1 roku	707	29 733
Powyżej 1 roku do 2 lat	0	0
Powyżej 2 lat do 5 lat	0	0
Powyżej 5 lat	0	0
<b>Razem pożyczki, w tym:</b>	<b>707</b>	<b>29 733</b>
- długoterminowe	0	0
- krótkoterminowe	707	29 733

### Obligacje

OBLIGACJE W TYS. ZŁ	31-12-2007	31-12-2006
Zadłużenie z tytułu emisji obligacji	140 500	35 000

### 9.1 Umowy pożyczek

Umowy zawarte przez podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A.

#### Pożyczki otrzymane przez podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31.12.2007 r. Grupa Kapitałowa posiadała nie spłacone pożyczki w łącznej kwocie 706.877,74 zł z terminem zapadalności 12 miesięcy.

#### Pożyczki udzielone przez podmioty z Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa na dzień 31.12.2007 r. udzieliła następujących pożyczek: z terminem wymagalności 12 miesięcy od końca roku 2007 na łączną kwotę 13.678.531,90 zł

### 9.2 Umowy kredytowe zawarte przez Grupę

W 2007 r. Grupa Kapitałowa zawarła nowe umowy kredytowe na łączną kwotę 134.720.064 zł przeznaczone na zakup nieruchomości lub służące na sfinansowanie kosztów związanych z prowadzonymi inwestycjami.

Termin zapadalności zawartych nowych umów kredytowych przedstawiają się poniżej:

- z terminem zapadalności poniżej 12 miesięcy od końca roku 2007 - 4.500.000 zł
- z terminem zapadalności powyżej 12 miesięcy a poniżej 24 miesięcy od końca roku 2007 – 120.620.064 zł
- z terminem zapadalności powyżej 24 miesięcy a poniżej 36 miesięcy od końca roku 2007 – 9.600.000 zł

Największa z umów kredytowych, zaciągniętych przez Emitenta została opisana w punkcie dotyczącym umów znaczących.

W 2007 r. inne podmioty Grupy Kapitałowej, niż Emitent, nie zawierały nowych umów kredytowych.

W 2007 roku Grupa Kapitałowa dokonała spłaty umów kredytowych o łącznej wartości 91.544.400 zł.

W 2007 r. inne podmioty z Grupy Kapitałowej, niż J.W. Construction Holding S.A., nie dokonały ostatecznej spłaty umów kredytowych.

### 9.3 Program emisji obligacji

Na podstawie umowy zawartej w dniu 17.11.2006 r. z BRE Bankiem S.A. z siedzibą w Warszawie w roku obrotowym 2007 dokonano emisji krótkoterminowych obligacji o łącznej wartości 266.000.000 zł z czego do końca 2007 r. zostały wykupione obligacje o łącznej wartości 125.500.000 zł. W 2007 r. Spółka wykupiła obligacje o łącznej wartości 160.500.000 zł.

### 9.4 Poręczenia i gwarancje

Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej udzieliły w 2007 r. i 2006 r. następujących poręczeń i gwarancji:

Poręczenie na rzecz	na 31 grudnia 2007 r.	na 31 grudnia 2006 r.
TBS „Marki” Sp. z o.o.	22 400 000,00	22 400 000,00
Project 55 Sp. z o.o.	40 000 000,00	40 000 000,00
Lokum Sp. z o.o.	16 500 000,00	16 500 000,00
Interlokum Sp. z o.o.	20 600 000,00	20 600 000,00
Budokrusz Sp. z o.o.	2 500 000,00	0,00

### 9.5 Umowy nabycia gruntu

#### Umowy nabycia gruntów

W roku 2007 w ramach Grupy Kapitałowej tylko Spółka J.W. Construction Holding S.A. dokonywała nabycia gruntów. Na terenie Warszawy kupowała nieruchomości od szeregu osób fizycznych. Żadna z nabywanych nieruchomości nie stanowiła znaczącej pojedynczej wartości, jednak zcalone z uprzednio nabytymi przez Spółkę nieruchomościami, stanowią one cenny teren inwestycyjny. W 2007 r. Grupa na terenie Warszawy nabyła łącznie 155.359 m<sup>2</sup>.

Ponadto Grupa, w celu ograniczenia ryzyka koncentracji na rynku warszawskim, zintensyfikował budowanie zasobów gruntów poza Warszawa i tak:

- w dniu 11.01.2007 r. nabyła nieruchomości położone w Katowicach o łącznej powierzchni 44.463 m<sup>2</sup>
- w dniu 5.04.2007 r. nabyła nieruchomości położone w Łebie o łącznej powierzchni 59.819 m<sup>2</sup> + udział w działce drogowej
- w dniu 12.11.2007 r. nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w Szczecinie 102.528 m<sup>2</sup>, a także udziały w spółce pod firmą Porta Transport Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie, która posiada prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni ok. 95.000 m<sup>2</sup>, przylegających do nieruchomości nabytych przez Spółkę
- w dniu 18.12.2007 r. w miejscowości Krzywonoga w gminie Pasym o powierzchni 39 885 m<sup>2</sup>,
- w trakcie kilku transakcji, z osobami nie powiązanymi nabyła działki o łącznej powierzchni 423.068 m<sup>2</sup> w Gminie Ożarów Maz.

Grupa dokonała także w dniu 24.09.2007 r. zakupu nieruchomości w okolicach Suwałk o powierzchni 85.500 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na żwirownie, w celu zabezpieczenia własnych potrzeb w tym zakresie.

## 9.6 Umowy między akcjonariuszami

Emitentowi nie są znane żadne umowy, które miałyby być zawarte pomiędzy akcjonariuszami Emitenta.

## 9.7 Umowy ubezpieczeniowe

Podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej w ramach prowadzonej polityki ubezpieczeniowej posiadają ubezpieczenia realizowanych przez siebie projektów budowlanych, obejmujące ewentualne następstwa strat mogących wystąpić w trakcie realizacji inwestycji. W ramach ubezpieczenia zawarte są również klauzule obejmujące odpowiedzialność OC z tytułu prowadzenia budowy. Umowy zawierane są na cały okres trwania budowy.

Zawierane są także umowy ubezpieczeniowe dotyczące majątku trwałego stanowiącego własność Grupy. Umowy są zawierane po wartości odtworzeniowej w złotych polskich jak i euro w zależności od waluty w jakiej następował zakup. Umowy są zawierane na okres jednego roku.

Grupa posiada ponadto umowę ubezpieczenia Zarządu na kwotę 20.000.000 zł zawartą w AIG Europe Oddział w Polsce, na mocy której objęte są ochroną Zarządy podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Z tytułu prowadzenia działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami podmioty prowadzące taką działalność, posiadają ubezpieczenie OC zarządcy nieruchomości jak również OC z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w tym zakresie.

Podmioty z Grupy Kapitałowej po zakończeniu budowy ubezpieczają wybudowane przez siebie budynki. Po zawiązaniu się Wspólnoty Mieszkaniowej aneksami przenoszą polisy na te podmioty.

Rejestr polis aktywnych stan na 31.12.2007 r. dot. J.W. Construction Holding S.A. (Grupa Kapitałowa)			
Nr	Przedmiot	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia
1	ubezpieczenie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, zarządzaniem nieruchomościami i z tytułu wykonywania zawodu zarządcy,	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	1 300 000,00 zł 150 000,00 EUR
2	ubezpieczenia odpowiedzialności Cywilnej Zarządu	AGI Europe S.A. Oddział w Polsce,	20 000 000,00 zł
3	ubezpieczenie mienia (nieruchomości, sprzęt elektroniczny, ubezpieczenie biurowca, moduły, maszyny i urządzenia)	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA Generali T.U. S.A.	432 589 983,76 zł 891 402,00 EUR
4	ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością i posiadaniem mieniem a także ubezpieczenie wszystkich innych ryzyk i zdarzeń losowych związanych z realizowanymi kontraktami	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji InterRisk S.A. Generali T.U. S.A. Filar	963 529 369,25 zł

Grupa posiada także komplet umów ubezpieczenia związanych z działalnością hotelarską.

## 9.8 Umowy znaczące

W roku 2007 podmioty wchodzące w skład Grupy Kapitałowej nie zawierały żadnych znaczących umów, porozumień dotyczących współpracy oprócz opisanych poniżej.

Umowami znaczącymi w opinii Zarządu Emitenta są następujące umowy, związane z realizacją inwestycji Górczewska Park :

- umowa kredytowa zawarta z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie w dniu 17.09.2007 r., zmieniona aneksem z dnia 19.12.2007 r. o łącznej wartości 60.000.000 zł, z terminem spłaty na dzień 30.12.2009 r., przeznaczona na sfinansowanie części kosztów związanych z realizacją przedmiotowej inwestycji. Szczegółowe warunki przedmiotowej umowy zostały opisane w raportach bieżących nr 43/2007 i 76/2007
- umowa na realizację konstrukcji żelbetowej i robót murowych budynków A, B, C1, D1, E1, D2 w ramach zespołu budynków wielorodzinnych GÓRCZEWSKA PARK z Mostostal Warszawa S.A., której wartość była ustalona na kwotę 41.051.065 złotych netto a termin zakończenia jej realizacji był ustalony na dzień 9.05.2008 r., przedmiotowa umowa została szczegółowo opisana w raporcie bieżącym nr 42/2007
- zawarta w dniu 30.08.2007 r. umowa zobowiązująca w formie aktu notarialnego do wybudowania i sprzedaży na rzecz Sawa Residential Fond Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie 100 lokali mieszkalnych wraz z taką samą liczbą miejsc garażowych o łącznej wartości 70.749.843,56 zł., z końcowym terminem przedstawienia ich do odbioru na dzień 30.06.2010 r. Przedmiotowa umowa została szczegółowo opisana w raporcie bieżącym nr 23/2007

## 10. Umowy z podmiotami powiązaniymi

**Opis transakcji z podmiotami powiązanymi jeżeli jednorazowa lub łączna wartość kilku transakcji zawartych przez dany podmiot powiązany w okresie od początku roku obrotowego przekracza wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 euro.**

Grupa jest stroną wielu transakcji zawartych z podmiotami powiązanymi. Poniżej przedstawione zostały tylko te transakcje z podmiotami powiązanymi, których wartość przekroczyła wyrażoną w złotych polskich równowartość kwoty 500.000 euro. Wszelkie umowy zawarte przez Grupę z podmiotami są umowami zawartymi na warunkach rynkowych.

### **Transakcje z Lokum Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie - spółką celową dla realizacji inwestycji Willa Konstancin**

W roku 2007 Grupa dokonywała transakcji na podstawie następujących umów:

- z dnia 1.12.2005 r. o wykonywanie czynności administracyjnych w okresie do dnia 31.05.2007 r.
- z dnia 1.12.2005 r. o budowę zespołu budynków mieszkalnych
- z dnia 1.12.2005 r. o nadzór inwestorski do dnia 31.05.2007 r.
- z dnia 28.12.2007 r. o nadzór inwestorski do dnia 30.04.2008 r.
- z dnia 1.12.2005 r. o obsłudze handlowo – marketingowej
- z dnia 1.12.2005 r. o prace projektowe
- z dnia 28.12.2007 r. o wykonywanie czynności administracyjnych w okresie do dnia 30.04.2008 r.

Z tytułu powyższych umów Emitent obciążył Lokum Sp. z o.o. fakturami na łączną kwotę 31.659.281,45 zł a Lokum Sp. z o.o. obciążyła Emitenta fakturami na kwotę 6.048,99 zł.

### **Transakcje z Interlokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - spółką celową dla realizacji inwestycji Skarpa IV**

W roku 2007 Grupa dokonywała transakcji na podstawie następujących umów:

- z dnia 1.10.2005 r. o zastępstwo inwestycyjne do dnia 30.04.2007 r.
- z dnia 28.12.2007 r. o zastępstwo inwestycyjne do dnia 30.04.2008 r.
- z dnia 1.10.2005 r. o prace projektowe
- z dnia 1.10.2005 r. o budowę zespołu budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą
- z dnia 1.10.2005 r. o wykonywanie czynności administracyjnych do dnia 30.04.2007 r.
- z dnia 1.05.2007 r. o wykonywanie czynności administracyjnych do dnia 30.04.2008 r.
- z dnia 30.09.2005 r. o obsłudze handlowo – marketingowej

Z tytułu powyższych umów Emitent obciążył Interlokum Sp. z o.o. fakturami na łączną kwotę 33.864.680,97 zł, a Interlokum Sp. z o.o. obciążyła Emitenta fakturami na kwotę 48.099,96 zł.

### **Transakcje z Project 55 Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie - spółką celową dla realizacji inwestycji Górczewska**

W roku 2007 Emitent dokonywał transakcji na podstawie następujących umów:

- z dnia 18.05.2005 r. o zastępstwo inwestycyjne do dnia 30.09.2007 r.
- z dnia 28.12.2007 r. o zastępstwo inwestycyjne do dnia 31.05.2008 r.
- z dnia 25.12.2005 r. o prace projektowe
- z dnia 28.01.2005 r. o budowę zespołu budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą
- z dnia 25.04.2005 r. o wykonywanie czynności administracyjnych do dnia 30.09.2007 r.
- z dnia 28.12.2007 r. o wykonywanie czynności administracyjnych do dnia 31.05.2008 r.



- z dnia 1.02.2005 r. o obsłudze handlowo – marketingowej

Z tytułu powyższych umów Emitent obciążył Project 55 Sp. z o.o. fakturami na łączną kwotę 81.612.711,31 zł, a Project 55 Sp. z o.o. obciążyła Emitenta fakturami na kwotę 755.207,53 zł.

#### **Transakcje z Zakładem Produkcji Szalunków J.W. System Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**

W roku 2007 na rzecz przedmiotowego podmiotu Emitent dokonał płatności na łączną kwotę 2.283.887,99 zł z czego kwota 2.182.134,14 zł została uiszczona na podstawie umowy z dnia 18.12.2001 r. na najem szalunków. Nadto Emitent obciążył Zakład Produkcji Szalunków J.W. System Sp. z o.o. fakturami na łączną kwotę 371.049,19 zł z tytułu sprzedaży usług, produktów, refaktur.

#### **Transakcje z Business Financial Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - spółką prowadzącą obsługę handlowo – marketingową**

W roku 2007 podmiot obciążył Emitenta fakturami, na podstawie umowy z dnia 15.01.2004 r. o obsługę handlowo – marketingową, w łącznej wysokości 4.626.630,09 zł. Nadto z tytułu refaktur Emitent obciążył Business Financial Construction Sp. z o.o. fakturami na łączną kwotę 192.430,79 zł

#### **Transakcje z Zakładem Produkcji Metalowej Metalcon Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**

W roku 2007 Emitent zawarł z wyżej wymienionym podmiotem szereg umów na wykonanie ślusarki stalowej, aluminiowej, wentylacji grawitacyjnej itp. prac na łączną kwotę 10.349.640,22 zł przy czym umową o największej wartości była umowa na wykonanie, dostawę i montaż ślusarki aluminiowej na inwestycję Skarpa IV na kwotę 4.107.353,81 zł. Z tytułu zawartych umów zostały przez Zakład Produkcji Metalowej Metalcon Sp. z o.o. wystawione na rzecz Emitenta faktury na łączną kwotę 4.807.406,68 zł. Nadto Emitent obciążył Zakład Produkcji Metalowej Metalcon Sp. z o.o. fakturami na łączną kwotę 4.705.342,88 zł z tytułu sprzedaży towarów i usług i produktów.

#### **Transakcje z Zakładem Produkcji Marmurów Promar Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**

W roku 2007 Emitent zawarł z wyżej wymienionym podmiotem szereg umów na wykonanie dostawę i montaż stolarki okiennej, itp. prac na łączną kwotę 2.130.923,05 zł. Największa była umowa na wykonanie, dostawę i montaż stolarki okiennej na inwestycję Ludwinowska Aleja, na kwotę 637.133,50 zł. Zakład Produkcji Marmurów Promar Sp. z o.o. wystawił na rzecz Emitenta faktury na łączną kwotę 1.834.797,19 zł. Nadto Emitent obciążył Zakład Produkcji Marmurów Promar Sp. z o.o. fakturami na łączną kwotę 505.413,31 zł z tytułu sprzedaży towarów i materiałów i refaktur za zakup materiałów. Nadto w dniu 27.12.2007 r. został zawarty aneks nr 2 do umowy pożyczki udzielonej przez Emitenta Zakładowi Produkcji Marmurów Promar Sp. z o.o., w kwocie 220.000 zł, w dniu 30.08.2005 r., którym przedłużono termin spłaty do dnia 31.12.2008 r.

#### **Transakcje z Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich**

W roku 2007 Emitent zawarł z wyżej wymienionym podmiotem następujące umowy :

- z dnia 8.03.2007 r. na prace przygotowawcze na terenie osiedla Uroczysko na kwotę 228.557,75 zł
- z dnia 11.05.2007 r. na generalne wykonawstwo 3 budynków na osiedlu Uroczysko na kwotę 5.131.935,00 zł

Z tytułu zawartych umów zostały przez Deweloper Sp. z o.o. wystawione na rzecz Emitenta faktury na łączną kwotę 2.204.719,53 zł. Nadto Emitent obciążył Deweloper Sp. z o.o. z tytułu sprzedaży oraz refakturami na kwotę 78.340,03 zł.

#### **Transakcje z Stadnina Mazowiecka Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**

W 2007 r. Emitent udzielił na rzecz Stadniny Mazowieckiej Sp. z o.o. pożyczek na łączną kwotę 4.550.000 złotych. Umowa pożyczki o największej wartości została wyłaconą w dniu 12.11.2007 r., opiewała na kwotę 2.300.000 złotych. Pożyczka została udzielona na cele prowadzenia działalności gospodarczej. Pożyczka jest oprocentowana na warunkach rynkowych w oparciu o stawkę 3M WIBOR powiększoną o marżę odpowiadającą warunkom rynkowym. Odsetki płatne są w dniu spłaty pożyczki, która nastąpi nie później niż do dnia 25.09.2008 r. 100 % udziału w kapitale zakładowym pożyczkobiorcy posiada spółka zależna od Emitenta. Warunki te, oprócz terminu spłaty, pozostają wspólne dla wszystkich umów.

#### **Transakcje z J.W. Construction International Sp. z o.o z siedzibą w Himki (Rosja) - spółką budującą osiedle na terenie Federacji Rosyjskiej w miejscowości Kołomna**

W 2007 r. Emitent otrzymał od przedmiotowej spółki płatność w kwocie 2.991.687,11 zł z tytułu umowy zawartej w dniu 6.06.2004 r. o wykonanie dokumentacji technicznej i projektowej. Nadto W dniu 17.06.2007 r. Emitent udzielił J.W. Construction International z siedzibą w Rosji pożyczki w kwocie 1.200.000 USD (co w przeliczeniu na złote według kursu na dzień 17.06.2007 r. stanowi równowartość kwoty 3.450.000 złotych). Pożyczka została

udzielona na cele prowadzenia działalności gospodarczej i jest oprocentowana jest na warunkach rynkowych w oparciu o stawkę 1M LIBOR powiększoną o marżę odpowiadającą warunkom rynkowym. Odsetki płatne są w dniu spłaty pożyczki, nie później niż do dnia 17.06.2008 r.

#### **Transakcje z Construction Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**

W dniu 27.12.2007 r. został zawarty aneks do umowy pożyczki udzielonej przez Emitenta na rzecz Construction Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na kwotę 2.754.117 zł zmieniający dotychczasowy termin płatności z dnia 31.12.2007 r. na nowy przypadający na dzień 31.12.2008 r., pozostałe warunki umowy pozostały bez zmian.

#### **Transakcje z Panem Józefem Wojciechowskim**

W 2007 r. pomiędzy Emitentem a Panem Józefem Wojciechowskim zostały zawarte porozumienia, których przedmiotem było określenie zasad dokonania przedterminowej spłaty pożyczki udzielonej przez Pana Józefa Wojciechowskiego Emitentowi w dniu 1.12.2006 r. Kwota pożyczki udzielonej przez Pana Józefa Wojciechowskiego na rzecz Emitenta wynosiła 27.682.223,05 zł i została w przedmiotowym okresie spłacona w całości wraz z naliczonymi odsetkami. Jednorazowa najwyższa spłata miała miejsce w dniu 2.04.2007 roku i wyniosła 9.473.800 złotych. W dniu 30.03.2007 r. została zawarta pomiędzy Emitentem a Panem Józefem Wojciechowskim ostateczna umowa sprzedaży 173.419 udziałów w spółce pod firmą J.W. Agro Sp. z o.o. z siedzibą w Nowogardzie.

#### **Transakcje z J.W. Agro Sp. z o.o.**

W dniu 7.02.2007 r. została zawarta umowa przeniesienia przez Emitenta na rzecz J.W. Agro Sp. z o.o. zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci oddziału Emitenta działającego pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Zakład Produkcji Rolnej” w związku z objęciem przez Emitenta 172.929 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy w podwyższonym kapitale zakładowym J.W. Agro Sp. z o.o.

W dniu 27.09.2007 r. pomiędzy Emitentem a J.W. Agro Sp. z o.o. zawarte zostało porozumienie regulujące zasady spłaty kredytu zaciągniętego przez Emitenta na zakup nieruchomości rolnych położonych w okolicach Nowogardu, które zostały wniesione przez Emitenta jako zorganizowana część przedsiębiorstwa – Oddział Zakład Produkcji Rolnej J.W. Construction Holding S.A. - aportem do J.W. Agro Sp. z o.o. Na mocy w/w porozumienia J.W. Agro Sp. z o.o. w dniu 30.09.2007 r. wypłaciło Emitentowi 17.097.500 zł., w dniu 15 grudnia wypłaciło 450.000 zł. Pozostała część kwoty określonej w porozumieniu zostanie wypłacona w następujący sposób: do dnia 30.06.2008 r. wypłacona zostanie kwota 450.000 zł, zaś do dnia 30.12.2008 r. kwota 1.224.578,72 zł. Zgodnie z porozumieniem pozostałe do wypłaty kwoty są oprocentowane na warunkach rynkowych w oparciu o stawkę 3M WIBOR powiększoną o marżę odpowiadającą warunkom rynkowym.

W dniu 10.11.2007 r. została zawarta umowa dzierżawy maszyn i urządzeń rolniczych przez Emitenta na rzecz J.W. Agro Sp. z o.o. z tytułu której Emitent obciążył J.W. Agro Sp. z o.o. z fakturami na kwotę 637.251 zł.

W wyniku przeprowadzonych rozliczeń kosztów związanych z nieruchomością przeniesioną aportem na rzecz J.W. Agro Sp. z o.o. Emitent wystawił w roku 2007 refaktury na J.W. Agro Sp. z o.o. na łączną kwotę 376.149,08 zł

#### **Transakcje z Klubem Sportowym Piłkarskim Polonia Warszawa S.S.A.**

Na podstawie zawartej umowy o usługi reklamowe i promocję podczas imprez sportowych KSP Polonia Warszawa S.A. obciążyła Emitenta fakturami o łącznej wartości 3.600.000 zł. Natomiast Emitent obciążył KSP Polonia Warszawa S.S.A. fakturami na łączną kwotę 143.549,99 zł z tytułu najmu dwóch samochodów osobowych oraz usług wykonanych na rzecz przedmiotowej spółki.

Nadto w roku 2007 Emitent udzielił na rzecz Klubu Sportowego Piłkarskiego Polonia Warszawa S.S.A. pożyczek na łączną kwotę 4.850.000 złotych. Umowa pożyczki o największej wartości została zawarta w dniu 29.10.2007 r. Jej przedmiotem było udzielenie pożyczki w kwocie 900.000 złotych na cele prowadzenia działalności gospodarczej. Pożyczka ta jest oprocentowana na warunkach rynkowych w oparciu o stawkę 3M WIBOR powiększoną o marżę odpowiadającą warunkom rynkowym, odsetki płatne są w dniu spłaty pożyczki, która nastąpi nie później niż do dnia 31.12.2008 r. Warunki pozostałych umów są podobne. W tym samym okresie zostały zawarte aneksy przedłużające spłaty zapadalnych pożyczek w łącznej kwocie 3.060.890,07 zł przesuując termin spłaty na dzień 31.12.2008 r.

## **11. Wykorzystanie wpływów z emisji papierów wartościowych.**

Środki uzyskane z emisji akcji (w kwocie powyżej 240 mln zł.) w pierwszej kolejności zostały wykorzystane do częściowego sfinansowania transakcji związanych z zakupem gruntów pod nowe projekty mieszkaniowe. Zakupy te dokonywane były zgodnie z przyjętą strategią rozwoju Emitenta opisaną w prospekcie emisyjnym tzn. dotyczyły gruntów zlokalizowanych zarówno w Warszawie i okolicach jak w innych regionach kraju. Ponadto przyjęto strategię dalszego inwestowania na rynkach wschodnich w Rosji – w Soczi i w Bułgarii. Z ogółem wydanych

środków z emisji akcji na pozyskanie nowych gruntów ok. 55% dotyczyło Warszawy i okolic, 20% Szczecina, pozostała zaś część to inwestycje zagraniczne.

Poczynione inwestycje znacznie wzmocniły posiadany przez Grupę „bank ziemi” zabezpieczając jej front robót na następne kilka lat i tym samym stwarzając dodatkowe możliwości rozwoju. Na posiadanych gruntach możliwe jest wybudowanie ponad 16 000 lokali.

Ponadto część środków została przeznaczona na sfinansowanie modernizacji i rozbudowy ośrodka wypoczynkowego „Czarny Potok” w Krynicy jak również zakupów inwestycyjnych związanych z budownictwem, produkcją budowlaną zakupem kopalni kruszyw i hotelem pracowniczym. Do czasu pełnego wykorzystania środków pozyskanych w ramach emisji środki te były lokowane w papierach dłużnych oraz na lokatach bankowych.

## **12. Zarządzanie zasobami finansowymi.**

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy J.W. Construction polega na zapewnieniu jej płynności we wszystkich segmentach działalności, w tym głównie działalności deweloperskiej. Nadrzędnym celem w działalności całej grupy jest zapewnienie źródeł finansowania dla wszystkich realizowanych projektów przy utrzymaniu wskaźników płynności na bezpiecznym poziomie. Przedmiotem codziennej analizy są obroty w spółkach wraz ze strukturą finansowania w celu zapewnienia bieżącej i przyszłej płynności na optymalnym poziomie. W całym 2007 r. Grupa generowała dodatnie przepływy finansowe wypracowując na koniec zyski zdecydowanie wyższe niż w poprzednich latach. Grupa posiadała zdolność do wywiązywania się ze swoich zobowiązań we wszystkich przekrojach swojej działalności. W ocenie kierownictwa Grupy jej sytuacja ekonomiczno- finansowa jest na tyle dobra i stabilna, że dodatkowe zagrożenia związane np. ze spowolnionym w ostatnim okresie tempem sprzedaży mieszkań nie będą miały w dłuższej perspektywie negatywnego wpływu na jej przepływy. Tym niemniej w celu wzmocnienia polityki sprzedażowej zostały wprowadzone dodatkowe narzędzia w postaci innowacyjnych programów zakupu mieszkań (m.in. program PROFIT, LOKUM), dzięki którym klienci mają możliwość dogodnego wyboru sposobu finansowania zakupu mieszkań.

## **13. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.**

Wszystkie podmioty Grupy mają pełne możliwości realizacji swoich projektów inwestycyjnych. Podstawowa działalność deweloperska będzie finansowana przy wykorzystaniu kapitałów własnych, przedpłat wnoszonych przez klientów, kredytów bankowych oraz emisji dłużnych papierów wartościowych. Każdy projekt ma dokładnie zaplanowaną inżynierię finansową wraz ze strukturą finansowania, w tym z kredytów bankowych. Wszystkie zaplanowane do uruchomienia inwestycje mają zapewnione finansowanie na podstawie uzyskanych decyzji kredytowych. Najczęściej są to kredyty w postaci bezpiecznych linii odnawialnych, gdzie finansowane jest saldo brakujących środków w okresie. Warunki finansowe kredytu dostosowane są do specyfiki projektu, w tym okresu jego realizacji zaś źródłem spłaty są wpływy ze sprzedaży mieszkań. Pozyskiwanie finansowania opiera się na wieloletniej bardzo dobrej współpracy z bankami gdzie na bazie wzajemnych doświadczeń zostały wypracowane formuły kredytowania uwzględniające specyfikę branży budowlanej. Nie wyklucza się, że wyodrębnione, nowopowstałe spółki również będą pozyskiwać kredyty na swoją działalność.

## **14. Czynniki mające istotny wpływ na działalność Grupy.**

**Do najistotniejszych czynników zewnętrznych określających warunki funkcjonowania Grupy pod względem realizacji wyników finansowych, Grupa zalicza w okresie 2007 r.:**

- utrzymujący się deficyt mieszkań nowych (1,5 mln – wg GUS za grudzień 2007r.)
- dużą, aktywną grupę klientów wchodzących na rynek, wywodzących się z wyżu demograficznego lat 80-tych
- rosnący stopień urbanizacji kraju sprzyjający coraz większemu zapotrzebowaniu na mieszkania w dużych miastach
- utrzymujący się wysoki wzrost PKB, malejące bezrobocie i rosnące wynagrodzenia
- szeroką, stale modyfikowaną ofertę kredytów hipotecznych
- utrzymanie się tendencji zwyżkowej cen mieszkań
- nieustające zainteresowanie zakupami nieruchomości mieszkaniowych ze strony krajowych i zagranicznych instytucji finansowych

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

- dobra, atrakcyjna oferta mieszkaniowa
- nowoczesny, skuteczny marketing (produktowy i wizerunkowy)
- nowoczesne programy zakupu mieszkań: 10/90 i 20/80

- ścisła współpraca z bankami kredytującymi proces inwestycyjny oraz klientów firmy
- dobre kadry przedstawicieli handlowych
- dobra komunikacja wewnętrzna między działami odpowiadającymi za projektowanie, produkcję, sprzedaż, marketing i obsługę klienta
- profesjonalna działalność z zakresu public relations i inwestor relations
- stała modernizacja zaplecza technicznego, sprzętu i wyposażenia poszczególnych działów produkcji budowlanej

Prognozy rozwoju podstawowego biznesu spółki na 2008r. zakładają występowanie wymienionych czynników w przyszłości. Zagrożenie dla rynku upatruje się w zaostrzeniu polityki kredytowej banków obsługujących cały sektor budowlany i klientów indywidualnych, w okresowej stagnacji cen wynikającej z ograniczonego sztucznie popytu przez utrudniony dostęp do źródeł finansowania zakupu oraz dużą ofertę mieszkań gotowych trafiających na rynek. W celu eliminacji tych niekorzystnych czynników planuje się wprowadzenie w życie kolejnych specjalnych programów zakupu mieszkań, uruchomienie sprzedaży nowej, dużej, inwestycji mieszkaniowej w atrakcyjnej cenie i lokalizacji wspartej szeroką kampanią marketingową przeprowadzoną w okresie wiosenno-letnim i jesiennym.

## 15. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową Emitenta

W roku 2007 nastąpiły jedynie zmiany w ramach struktury wewnętrznej Grupy, które zostały opisane poniżej:

- W dniu 7.02.2007 r. zorganizowana część przedsiębiorstwa w postaci samodzielnie sporządzającego bilans oddziału Emitenta, działająca pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Zakład Produkcji Rolnej” z siedzibą w Ząbkach, prowadząca działalność rolną w ramach gospodarstwa rolnego położonego w okolicach Nowogardu województwo zachodniopomorskie, została wniesiona do spółki działającej pod firmą J.W. Agro Sp. z o.o. z siedzibą w Nowogardzie, w której to posiadane udziały Emitent w dniu 30.03.2007 r. sprzedał na rzecz Pana Józefa Wojciechowskiego.
- W dniu 21.09.2007 r. na podstawie części majątku Emitenta służącej do prowadzenia działalności w zakresie budownictwa został utworzony oddział samodzielnie sporządzający bilans pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Budownictwo” z siedzibą w Ząbkach.
- W dniu 21.09.2007 r. na podstawie części majątku Emitenta służącej do prowadzenia działalności w zakresie działalności architektonicznej i projektowej został utworzony oddział samodzielnie sporządzający bilans pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Pracownia Architektoniczna” z siedzibą w Ząbkach.

W 2007 roku nie nastąpiły zasadnicze zmiany w podstawowych zasadach zarządzania poza wyżej opisanymi zmianami.

## 16. Zarząd i Rada Nadzorcza J.W. Construction Holding S.A.

### Zarząd

Na dzień 31.12.2007 r. Zarząd J.W. Construction Holding S.A. tworzyli:

- Jerzy Zdrzałka Prezesa Zarządu – osoba wskazana w trybie § 14 ust. 2 w związku z § 29 Statutu Spółki
- Wojciech Rajchert Członek Zarządu – osoba wskazana w trybie § 14 ust. 2 w związku z § 29 Statutu Spółki
- Barbara Czyż – Członek Zarządu
- Irmina Łopuszyńska – Członek Zarządu
- Bożena Malinowska – Członek Zarządu
- Grażyna Szafarowska – Członek Zarządu

### Zmiany w składzie Zarządu w 2007 r.

W dniu 21.09.2007 r. Emitent otrzymał, od podmiotu uprawnionego, oświadczenie o odwołaniu Pana Ryszarda Matkowskiego z Zarządu Emitenta na podstawie §14 ust. 2 Statutu Emitenta. W Zarządzie Emitenta Pan Ryszard Matkowski pełnił funkcję Prezydenta Holdingu.

W dniu 31.10.2007 r. Emitent otrzymał rezygnację, z dniem 1.11.2007 r. Pana Tomasza Panabażysa ze składu Zarządu, gdzie pełnił On funkcję Członka Zarządu Emitenta.

### Zasady powoływania i odwoływania Członków Zarządu

Zarząd składa się z trzech do ośmiu osób, w tym Prezesa Zarządu ( w roku 2007 występowała w Zarządzie nadto funkcja Prezydenta Holdingu, która została w roku 2008 zlikwidowana uchwałą Walnego Zgromadzenia). Zarząd powoływany jest na wspólną kadencję, która trwa trzy lata.

Sposób powoływania członków Zarządu reguluje Kodeks Spółek Handlowych oraz Statut, który przyznaje w tym zakresie uprawnienia osobiste Panu Józefowi Wojciechowskiemu. Sposób powoływania członków Zarządu został szczegółowo opisany w niniejszym Sprawozdaniu Zarządu w części obejmującej informacje o posiadaczach wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Emitenta

#### **Uprawnienia Zarządu, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji**

Zarząd działa na podstawie Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu oraz Regulaminu Zarządu. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i je reprezentuje. Prawo reprezentowania Emitenta przysługuje każdorazowo dwóm członkom Zarządu działającym łącznie.

#### **Uprawnienie w zakresie emisji akcji**

Zarząd jest upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta o kwotę nie większą niż 1.400.000 /jeden milion czterysta tysięcy/ złotych poprzez emisję nowych akcji zwykłych o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 1.400.000 /jeden milion czterysta tysięcy/ złotych w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy). Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego wygasa z upływem trzech lat od dnia wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 16.02.2007 r. (co miało miejsce 28.02.2007 r.). Warunkiem dokonania przez Zarząd podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego jest uzyskanie zgody Rady Nadzorczej. Za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd może pozbawić akcjonariuszy w całości lub w części prawa poboru akcji emitowanych w ramach kapitału docelowego. Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Statutu Emitenta oraz przepisów Kodeksu Spółek Handlowych. Uchwały Zarządu w sprawie ustalenia ceny emisyjnej akcji w ramach kapitału docelowego lub wydania akcji w zamian za wkłady niepieniężne wymagają zgody Rady Nadzorczej. Ponadto zgody Rady Nadzorczej wymaga zawieranie umów o subemisję inwestycyjną lub subemisję usługową lub innych umów zabezpieczających powodzenie emisji, jak również zawieranie umów, na mocy których poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wystawiane byłyby kwity depozytowe na akcje. Upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w §7 ust. 1 Statutu Emitenta, obejmuje możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych z terminem wykonania prawa zapisu wpływającym z końcem wskazanego tam okresu. Upoważnienie Zarządu do wyłączenia prawa poboru, o którym mowa w §7 ust 4 Statutu Emitenta, obejmuje także wyłączenie prawa poboru warrantów subskrypcyjnych.

#### **Rada Nadzorcza**

Na dzień 31.12.2007 r. Radę Nadzorczą Spółki tworzyli:

- Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej, osoba wskazana w trybie § 16.2 w związku z § 29 Statutu Spółki
- Roman Kobyliński – Członek Rady Nadzorczej, osoba wskazana w trybie § 16.2 w związku z § 29 Statutu Spółki
- Jacek Obłękowski – Członek Rady Nadzorczej, osoba wskazana w trybie § 16.2 w związku z § 29 Statutu Spółki
- Marek Rocki – Członek Rady Nadzorczej
- Henryk Pietraszkiewicz – Członek Rady Nadzorczej

#### **Zmiany w składzie Rady Nadzorczej J.W. Construction Holding S.A. w 2007 r.**

W dniu 16.02.2007 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta odwołało Radę Nadzorczą w dotychczasowym składzie : Józef Wojciechowski, Katarzyna Szajnowald oraz Maciej Gnoiński, a powołało Radę Nadzorczą w nowym składzie: Józef Wojciechowski, Roman Kobyliński, Jacek Obłękowski, Henryk Pietraszkiewicz oraz Marek Rocki.

### **17. Umowy Zawarte między Emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.**

Członkowie Zarządu Emitenta mają zawarte standardowe umowy o pracę przewidujące otrzymywanie wynagrodzenia w okresie wypowiedzenia na warunkach określonych przez kodeks pracy. Ponadto Pan Jerzy Zdrzałka świadczy usługi w ramach działalności gospodarczej na rzecz spółki zależnej Spółki na podstawie umowy cywilnoprawnej przewidującej 3 miesięczny okres wypowiedzenia.

**18. Wartość wynagrodzeń opartych na kapitale Grupy**

<b>J.W. Construction Holding S.A.</b>	<b>2007 (w zł)</b>	<b>2006 (w zł)</b>
<b>Zarząd</b>		
Ryszard Matkowski	353 000,00	36 000,00
Barbara Czyż	78 000,00	85 000,00
Grażyna Szafarowska	229 000,00	206 697,97
Jerzy Zdrzałka	363 750,00	13 363,63
Bożena Malinowska	204 000,00	162 389,06
Wojciech Rajchert	259 000,00	213 176,72
Tomasz Panabażys	184 666,60	180 600,00
Irmina Łopuszyńska	220 000,00	115 642,85
<b>Rada Nadzorcza</b>		
Józef Wojciechowski	0,00	0,00
Katarzyna Szajnwald	0,00	0,00
Maciej Gnoiński	0,00	0,00
Pietraszkiewicz Henryk	20 900,00	0,00
Oblękowski Jacek	20 900,00	0,00
Rocki Marek	20 900,00	0,00
Kobyliński Roman	20 900,00	0,00
<b>TBS „Marki” Sp. z o.o.</b>	<b>2007 (w zł)</b>	<b>2006 (w zł)</b>
<b>Zarząd</b>		
Barbara Czyż	180 000,00	180 000,00
Zbigniew Kłaczyński	31 648,44	0,00
<b>Rada Nadzorcza</b>		
Maciej Gnoiński	0,00	0,00
Zdzisław Chamłuk	0,00	0,00
Marek Skrzypczyński	0,00	0,00
Kazimierz Kędzierski	0,00	0,00
<b>Przedsiębiorstwo Turystyczne „Czarny Potok” S.A.</b>	<b>2007 (w zł)</b>	<b>2006 (w zł)</b>
<b>Zarząd</b>		
Maciej Gnoiński	0,00	0,00
<b>Rada Nadzorcza</b>		
Ryszard Matkowski	0,00	0,00
Izabella Zinkowska	0,00	0,00
Piotr Szczurowski	0,00	0,00
<b>Deweloper Sp. z o.o.</b>	<b>2007 (w zł)</b>	<b>2006 (w zł)</b>
<b>Zarząd</b>		
Barbara Bilda	0,00	0,00
Czesław Czyż	240 000,00	240 000,00
<b>Interlokum Sp. z o.o.</b>	<b>2007 (w zł)</b>	<b>2006 (w zł)</b>
<b>Zarząd</b>		
Wojciech Rajchert	6 000,00	0,00
<b>Project55 Sp. z o.o.</b>	<b>2007 (w zł)</b>	<b>2006 (w zł)</b>
<b>Zarząd</b>		
Grażyna Szafarowska	0,00	0,00
<b>Lokum Sp. z o.o.</b>	<b>2007 (w zł)</b>	<b>2006 (w zł)</b>
<b>Zarząd</b>		
Agata Wróbel	0,00	0,00
<b>Construction Invest Sp. z o.o.</b>	<b>2007 (w zł)</b>	<b>2006 (w zł)</b>
<b>Zarząd</b>		
Agata Wróbel	0,00	0,00

J.W. Construction International Sp. z o.o.	2007	2006
<b>Zarząd</b>		
Małgorzata Pawlak *	48 000,00	112 445,14

\*wartość w rublach

## 19. Zatrudnienie w Grupie

W celu zapewnienia wysokiej jakości i ilości sprzedawanych lokali Grupa zatrudnia wysoko wykwalifikowanych specjalistów: architektów, projektantów, wykonawców i przedstawicieli handlowych. Wspomaga ich rozwój zawodowy poprzez organizację szkoleń oraz dofinansowanie nauki na różnych szczeblach kształcenia. Wzorem lat ubiegłych na bieżąco dostosowywano strukturę zatrudnienia do aktualnych wymogów. Niestety niekorzystne zjawisko braku pracowników zatrudnianych przy pracach budowlanych pogłębiło się rzutując niekiedy na terminowość cykli technologicznych. Aby to złagodzić podjęto próby zatrudnienia obcokrajowców, którzy odbyli staż na budowach Grupy. Proces ich rekrutacji nie został jeszcze zakończony i będzie kontynuowany.

Strukturę zatrudnienia w Grupie w 2007 r. przedstawia poniższa tabela:

Grupa zawodowa	31-12-2007
Zarząd	8
Dyrekcja	41
Administracja	390
Inni pracownicy	669
<b>Razem</b>	<b>1108</b>

Rok 2007 to także kolejny okres podnoszenia kwalifikacji kadry. Zorganizowano 47 szkoleń, w których udział wzięło 282 pracowników. Program kursów obejmował zagadnienia związane z:

- oddziaływaniem projektów budowlanych na środowisko
- audytem wewnętrznym przedsiębiorstwa
- polityką kadrowo-płacową
- podatkami
- zarządzaniem
- controllingiem

## 20. Informacja o akcjach J.W. Construction Holding S.A. posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące

Osoby zarządzające i nadzorujące posiadające akcje Emitenta i udziały/akcje w podmiotach zależnych stan na dzień 31.12.2007 r.

Podmiot	Łączna liczba posiadanych akcji	Łączna wartość nominalna posiadanych akcji
Józef Wojciechowski	19.241.219	3.848.243,80 zł

## 21. Wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio i pośrednio ponad 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu J.W. Construction Holding S.A.

Na dzień 31.12. 2007 r. ponad 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta posiadali:

Podmiot	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	19.241.219	35,18 %	19.241.219	35,18 %
EHT	25.448.300	46,52 %	25.448.300	46,52 %

Spółka EHT S.A. jest kontrolowana za pośrednictwem innego podmiotu przez Pana Wojciechowskiego.

## **22. Informacje o zawartych umowach na podstawie których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy J.W. Construction Holding S.A..**

Emitentowi nie są znane żadne tego typu umowy.

## **23. Posiadacze wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Emitenta**

Zgodnie z §29 Statutu Spółki Panu Józefowi Wojciechowskiemu jako akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50 % akcji na dzień podejmowania uchwały o zmianie Statutu Emitenta zostały przyznane uprawnienia osobiste, opisane poniżej. Uprawnienia obowiązują do czasu, gdy posiadać On będzie co najmniej jedną akcję Emitenta, a wraz z podmiotami od Niego zależnymi, w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej, lub podmiotami, nad którymi sprawuje kontrolę w rozumieniu przepisów z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2002 r. Nr. 76 poz.694 z późn. zm.) w brzmieniu tych ustaw obowiązujących 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 Emitenta.

Zgodnie § 14 ust. 2 Statutu Emitenta: Akcjonariuszowi posiadającemu więcej niż 50% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu. W przypadku nieparzystej liczby członków Zarządu, akcjonariuszowi, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania odpowiednio: dwóch członków Zarządu (w przypadku Zarządu trzyosobowego), trzech członków Zarządu (w przypadku Zarządu pięcioosobowego) oraz czterech członków Zarządu (w przypadku Zarządu siedmioosobowego). Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Zarządu, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Prezesa Zarządu lub Prezydenta Holdingu. W przypadku powołania, do oświadczenia o którym mowa w zdaniu poprzedzającym należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Zarządu. Pozostałych członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza.

Zgodnie z §16 ust. 2 Statutu Emitenta Akcjonariuszowi posiadającemu więcej niż 50% akcji Spółki przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania połowy członków Rady Nadzorczej, w tym Przewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku nieparzystej liczby członków Rady Nadzorczej, akcjonariuszowi, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym przysługuje osobiste uprawnienie do powoływania i odwoływania odpowiednio: trzech członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej pięcioosobowej), czterech członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej siedmioosobowej) oraz pięciu członków Rady Nadzorczej (w przypadku Rady Nadzorczej dziewięcioosobowej). Uprawnienia te są wykonywane w drodze doręczanego Spółce pisemnego oświadczenia o powołaniu lub odwołaniu danego członka Rady Nadzorczej, czy też powierzeniu lub zwolnieniu z funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej. W przypadku powołania, do oświadczenia o którym mowa w zdaniu poprzedzającym należy załączyć oświadczenie o wyrażeniu przez daną osobę zgody na powołanie w skład Rady Nadzorczej. Pozostałych członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie.

Paragraf 29 Statutu Emitenta określa osobę Akcjonariusza posiadającego przedmiotowe uprawnienie osobiste oraz zakres czasowy jego obowiązania w sposób następujący : w dniu podejmowania uchwały o zmianie Statutu Emitenta wprowadzającej uprawnienia przyznane osobiście, akcjonariuszem posiadającym więcej niż 50% akcji Spółki był Pan Józef Kazimierz Wojciechowski. W przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego Pan Józef Kazimierz Wojciechowski nie będzie posiadać więcej niż 50% akcji Spółki prawa przyznane osobiście wygasają, a stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to przypadku w którym Pan Józef Kazimierz Wojciechowski posiadać będzie co najmniej jedną akcję Spółki, a wraz z podmiotami od niego zależnymi w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej lub podmiotami nad którymi sprawuje kontrolę w rozumieniu przepisów z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2002 r. Nr. 76 poz. 694 z późn. Zm.) w brzmieniu tych ustaw obowiązującym w dniu wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 16 lutego 2007 r., posiadać będzie łącznie, pośrednio i bezpośrednio, więcej niż 50% akcji Spółki. W przypadku wygaśnięcia lub zrzeczenia się uprawnień osobistych, postanowienia Statutu dotyczące takich praw osobistych, które wygasły lub których się zrzeczono, zastąpione zostaną przez odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych. Niewykonanie lub niewykonywanie uprawnień osobistych nie powoduje ich wygaśnięcia.

Ponadto Pan Józef Wojciechowski kontroluje Grupę poprzez posiadanie, bezpośrednio i pośrednio, pakietu akcji stanowiącego ponad 80 % akcji Emitenta.



## **24. Informacja o systemie kontroli programu akcji pracowniczych**

W Grupie nie został wdrożony program akcji pracowniczych.

## **25. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje J.W. Construction Holding S.A.**

### **Ograniczenia umowne**

Emitentowi nie są znane żadne ograniczenia umowne dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta ani żadne ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Emitenta.

### **Ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów prawa**

Ograniczenia wynikające z przepisów zawartych w Ustawie o obrocie Instrumentami Finansowymi a dotyczące tzw. „okresów zamkniętych”.

## **26. Informacje dotyczące umowy zawartej z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, o dokonanie badania i przeglądu sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego.**

Spółka w dniu 29.08.2007 r. zawarła z BDO Numerica Sp. z o.o. (podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych) umowę o dokonywanie badań i przeglądów sprawozdań finansowych jednostkowych i skonsolidowanych.

Umowa zawarta jest na badanie sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej Emitenta za rok zakończony 31.12.2007 r. oraz na przegląd półrocznych sprawozdań Spółki i Grupy Kapitałowej Emitenta zakończonych 30.06.2007 r. Łączna kwota wynagrodzenia za badanie rocznego sprawozdania finansowego Emitenta oraz za badanie rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta wynosi 125.000 zł. Łączna kwota wynagrodzenia za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego Emitenta oraz za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta wynosi 80.000 zł.

Za analogiczny okres poprzedniego roku łączna kwota wynagrodzenia za badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz za badanie rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta wynosiła 70.000 zł, a łączna kwota wynagrodzenia za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta wynosiła łącznie 40.000 zł.

## **27. Informacje o znaczących działaniach i osiągnięciach Spółki**

### **Debiut na Gieldzie Papierów Wartościowych**

Najważniejszym wydarzeniem w 2007 r. był debiut Spółki na Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie i pierwsze notowanie 4.06.2007 r., które stało się bezprecedensowym sukcesem w 14 letniej historii firmy. J.W. Construction Holding S.A. odnotowana została jako druga co do wielkości oferta nieprywatyzacyjna w historii polskiego rynku kapitałowego. Popyt na akcje firmy w ofercie publicznej 15-krotnie przekroczył podaż, co oznaczało, że inwestorzy indywidualni, którzy zapisali się na akcje otrzymali ich znacznie mniej, niż gotowi byli kupić-redukcja wyniosła bowiem aż 98,1%.

### **Oddanie do użytkowania lokali w Kołomnie**

W marcu 2007 r. oddano do eksploatacji pierwszy z planowanych 6. budynków w podmoskiewskiej Kołomnie. Budynek posiadający od 7 do 9 kondygnacji i liczący 192 mieszkań, o powierzchni ogólnej 11.315 m<sup>2</sup> z podziemnymi garażami, jest pierwszym tej klasy budynkiem w Kołomnie, stając się wizytówką Grupy na tym rynku.

### **Przedłużenie certyfikatu ISO 9001:2001**

W czerwcu 2007r. Polskie Centrum Badań i Certyfikacji S.A. (PCBC) przeprowadziło audit nadzoru, sprawdzający jak Spółka wdraża i realizuje w praktyce wszystkie postanowienia systemu zarządzania jakością ISO 9001:2001. W wyniku auditu nie stwierdzono żadnych niezgodności. Grupa utrzymała ważność certyfikatu. W ramach prac nad doskonaleniem dokumentacji systemu zarządzania jakością zaktualizowana została Polityka Jakości firmy.

### Zmiany organizacyjne w strukturze Grupy

W dniu 21.09.2007 r. Zarząd Spółki powziął Uchwały o utworzeniu w ramach struktury Spółki dwóch nowych oddziałów:

- Oddział „Pracownia Architektoniczna” w ramach, którego będzie prowadzona działalność Spółki w zakresie spraw związanych z projektowaniem architektonicznym
- Oddział „Budownictwo” w ramach, którego będzie prowadzona działalność realizowana obecnie przez Grupę w zakresie budownictwa.

### Uzyskanie pozwolenia na budowę i rozpoczęcie realizacji inwestycji „Górczewska Park”

W dniu 19.07.2007 roku została wydana przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy Decyzja nr 557/WOL/A/2007 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla inwestycji „Górczewska Park”. Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 13.08.2007 r. Przedmiotowa inwestycja obejmuje 12 budynków o łącznej ilości 890 lokali mieszkalnych o podwyższonym standardzie. Zgodnie z wyżej opisaną decyzją Emitent rozpoczął w III kwartale prace budowlane związane z realizacją przedmiotowej inwestycji. Głównymi wykonawcami przedmiotowej inwestycji, z którymi Emitent zawarł kontrakty na realizację są: „Mostostal Warszawa S.A.”, „Resbud” S.A. oraz bułgarska spółka „Kurortno Stroitelstvo” LTD. Umowy z wymienionymi spółkami dotyczą głównie wykonania konstrukcji żelbetowych i murowych.

### Znaczący kontrakt na sprzedaż lokali mieszkalnych

W dniu 4.07.2007 r. zawarto z „Sawa Residential Fond” Sp. z o.o. sto przedwstępnych umów sprzedaży lokali mieszkalnych oraz takiej samej liczby miejsc parkingowych w budynkach realizowanych na inwestycji „Górczewska Park” w Warszawie. W dniu 30.08.2007 r., w wyniku realizacji zapisów umów przedwstępnych, zawarto umowę w formie aktu notarialnego zobowiązującą do wybudowania budynku i ustanowienia odrębnej własności lokali 100 lokali mieszkalnych oraz takiej samej liczby miejsc parkingowych i przeniesienia prawa własności do tych lokali na nabywcę.

### Zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A.

#### Utworzenie spółki zależnej w Bułgarii

W dniu 8.10.2007 r. została zarejestrowana przez Sąd Miejski w Sofii spółka J.W. Construction Bułgaria EOOD z siedzibą w Sofii, w której J.W. Construction Holding S.A. objął 500 udziałów o wartości nominalnej wartości nominalnej 10 BGN każdy udział, łącznej wartości 5.000 BGN, co stanowi 100% kapitału zakładowego spółki i uprawnia do takiej samej liczby głosów na jej zgromadzeniu wspólników. Za pośrednictwem tego podmiotu Emitent zamierza prowadzić działalność na terenie Bułgarii w zakresie branży deweloperskiej.

#### Rejestracja Spółki budowlanej J.W. Construction S.A.

W dniu 10.10.2007 r. została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego spółka pod firmą J.W. Construction S.A z siedzibą w Ząbkach, która została utworzona w dniu 26.09.2007 r.

#### Nabycie aktywów finansowych w Spółce Porta Transport Sp. z o.o. Szczecin

W dniu 12.11.2007 r. J.W. Construction Holding S.A. nabyła od syndyka masy upadłości Porta Holding S.A. z siedzibą w Szczecinie 258.307 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy w spółce działającej pod firmą Porta Transport Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie. Udziały te stanowią 99,99 % kapitału zakładowego spółki pod firmą Porta Transport Sp. z o.o. i uprawniają do takiej samej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki. Spółka pod firmą Porta Transport Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie obsługi transportowej spółki Stocznia Szczecińska Nowa Sp. z o.o. oraz świadczy usługi spedycyjne na terenie kraju i za granicą, ponadto posiada prawo użytkowania wieczystego gruntów położonych na terenie miasta Szczecin o pow. ok. 9,5 ha. Udziały zostały nabyte za kwotę 19.117.737,41 zł. i zostały ujęte w księgach rachunkowych Emitenta według ich wartości nabycia. W dniu 7.12.2007 r. Emitent nabył pozostały jeden udział w Porcie Transport spółka z o.o., tak że na dzień 31.12.2007 r. posiadał 258.308 udziałów co stanowi 100 % kapitału zakładowego co odpowiada tej samej ilości głosów na zgromadzeniu wspólników. Grupa zamierza wykorzystać prawa użytkowania wieczystego nabyte w ramach przedmiotowej transakcji do prowadzenia działalności deweloperskiej.

#### Umowa nabycia aktywów finansowych Ośrodek Wypoczynkowy „Ogoniok” obecnie „Yakor House”

W dniu 7.12.2007 r. Emitent nabył udział w kapitale zakładowym spółki z ograniczoną odpowiedzialnością prawa rosyjskiego pod firmą „Ośrodek Wypoczynkowy „Ogoniok” z siedzibą w Soczi, Federacja Rosyjska („Nabywana Spółka”), który to udział wynosi 70 % kapitału zakładowego Nabywanej Spółki i uprawnia do 70 % ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników Nabywanej Spółki („Udział”). Udział posiada wartość nominalną 7.350.000 (siedem milionów trzysta pięćdziesiąt tysięcy) RUB, co w przeliczeniu na PLN wedle średniego kursu NBP ustalonego na dzień 7.12.2007 r. wynosi 735.735 (siedemset trzydzieści pięć tysięcy siedemset trzydzieści pięć) PLN. Wedle wiedzy Emitenta, dotychczasowym podstawowym przedmiotem działalności Nabywanej Spółki było

świadczenie usług hotelarskich. Nabycie udziału nastąpiło na podstawie umowy sprzedaży o skutku rozporządzającym zawartej w dniu 7.12.2007 r. pomiędzy Emitentem a osobą fizyczną będącą obywatelem Federacji Rosyjskiej („Osoba Fizyczna”), która posiadała dotąd 100 % udział w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów na zgromadzeniu wspólników Nabywanej Spółki. Określona w umowie cena brutto z tytułu nabycia przez Spółkę Udziału wyniosła 4.000.000 (cztery miliony) USD, co w przeliczeniu na PLN wedle średniego kursu NBP ustalonego na dzień 7.12.2007 r. wynosi 9.834.000 (dziewięć milionów osiemset trzydzieści cztery tysiące) PLN.

Nabywana Spółka posiada nieruchomości na terenie Soczi o powierzchni 47.802 m<sup>2</sup>, na której zamierza prowadzić budowę kompleksu 9 budynków mieszkalnych, wraz z częścią sportową i handlowo-usługową, obejmującego ok. 1.000 mieszkań. Udział został nabyty ze środków własnych Emitenta i stanowi inwestycję długoterminową. Udział w księgach rachunkowych Emitenta zostanie ujęty po cenie nabycia. Za pośrednictwem Nabywanej Spółki Emitent zamierza prowadzić inwestycje na terenie Soczi.

### **Sprzedaż mieszkań w 2007 r.**

W całym 2007 r. skutecznie realizowano politykę intensyfikowania sprzedaży, która pozwoliła na osiągnięcie wyniku na poziomie 2 787 zawartych umów z klientami, o łącznej wartości 1 165 712 013,95 zł.

W 2007 r. wprowadzono do sprzedaży nowe inwestycje w:

- w Warszawie przy ulicy Zdziarskiej - „Zielona Dolina”
- w Warszawie przy ulicy Górczewskiej/Olbrachta – „Górczewska Park”
- w Warszawie przy ulicy Odkrytej – „Wiślana Aleja”
- w Katowicach przy ulicy Bałtyckiej - „Osiedle Uroczysko”

### **Nagrody i wyróżnienia**

Działalność J.W. Construction Holding S.A. została uhonorowana wieloma cennymi nagrodami i wyróżnieniami, które są wyrazem uznania dla jej osiągnięć i pozycji rynkowej. Do posiadanych już tytułów i nagród dołączono w 2007 r.:

- Certyfikat Europrodukt przyznany przez Polskie Towarzystwo Handlowe
- Wielką Nagrodę Prezydenta Izby Budownictwa
- Tytuł Perła Polskiej Gospodarki w kategorii Perły Duże przyznany przez redakcję magazynu Polish Market i Instytut Nauk Ekonomicznych PAN
- Tytuł Superbrands Polska przyznany przez Radę Marek organizacji Superbrand

### **Najważniejsze wydarzenia po dacie bilansowej:**

#### **Zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A.**

##### **Rejestracja spółki JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.**

W dniu 21.02.2008 r. została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego spółka pod firmą JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, która została utworzona aktem notarialnym z dnia 7.02.2008 r.

##### **Rejestracja spółki JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.**

W dniu 7.03.2008 r. została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego spółka pod firmą JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, która została utworzona aktem notarialnym z dnia 19.02.2008 r.

##### **Rejestracja zmian w spółce JW Projekt Sp. z o.o.**

W dniu 19.02.2008 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował, zmianę jej firmy z „Dremet-Projekt” na „JW Projekt”.

### **Powołanie Zarządu na wspólną kadencję**

W dniu 25.03.2008 r., w związku z upływem kadencji Pani Grażyny Szafarowskiej jako członka Zarządu Spółki, Rada Nadzorcza Spółki dokonała ujednoczenia okresu trwania kadencji wszystkich członków Zarządu poprzez odwołanie Zarządu i powołanie Go na wspólną kadencję zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki. Jednocześnie Pan Józef Wojciechowski wykorzystał przysługujące Mu uprawnienia do osobistego wskazania członków Zarządu. Obecnie Zarząd Spółki jest 6 osobowy i składa się z Prezesa Zarządu – Jerzego Zdrzałki (osoba wskazana przez Pana Józefa Wojciechowskiego), Członków Zarządu Grażyny Szafarowskiej, Irminy Łopuszyńskiej, Bożeny Malinowskiej, Barbary Czyż (osoba wskazana przez Pana Józefa Wojciechowskiego) oraz Wojciecha Rajcherta (osoba wskazana przez Pana Józefa Wojciechowskiego).

### **Spląty kredytów**

W dniu 29.02.2008 r. został splącony kredyt inwestycyjny zaciągnięty w Banku Millennium S.A. na kwotę 6 500 000 zł., który był przeznaczony na częściowe finansowanie realizacji inwestycji „Ludwinowska Aleja”.

W dniu 04.04.2008 r. Spółka zależna Project 55 Sp. z o.o. dokonała spląty kredytu zaciągniętego w Banku Millennium S.A. na kwotę 40 000 000 zł, przeznaczonego na współfinansowanie realizacji inwestycji „Osiedle Górczewska”.

W dniu 30.04.2008 r. Spółka zależna Interlokum Sp. z o.o. dokonała spląty kredytu zaciągniętego w Banku PKO BP S.A. na kwotę 20 600 000 zł, przeznaczonego na współfinansowanie realizacji inwestycji „Rezydencja na Skarpie”.

### **Zawarcie aneksu do umowy kredytu**

W dniu 11.04.2008 r. Spółka zawarła Aneks nr 2 do Umowy kredytowej o kredyt obrotowy rewolwingowy nr 368/09/2007/1102/K/OBR zawartej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 17.09.2007 r., na częściowe finansowanie realizacji inwestycji „Górczewska Park”. Na mocy aneksu podwyższono wartość udzielonego kredytu z kwoty 60.000.000 zł do kwoty 115.000.000 zł.

### **Nabycie gruntów w Bułgarii**

W dniu 17.04.2008 r. spółka zależna J.W. Construction Bułgaria EOOD z siedzibą w Sofii zawarła umowę ostateczną nabycia nieruchomości położonej w miejscowości Złote Piaski (Bułgaria) o powierzchni 14.667 m<sup>2</sup>. Cena nabycia wyniosła 7.778.867,42 Euro (cena zawiera VAT) – co po przeliczeniu Euro według średniego kursu NBP z dnia 17.04.2008 r. równo 3,4305 PLN stanowi kwotę 26.685.404,69 PLN.

### **Uzyskanie pozwolenia na budowę**

- w dniu 14.01.2008 r. uprawomocniło się pozwolenie na budowę osiedla Lewandów I w Warszawie
- w dniu 12.02.2008 r. Spółka otrzymała prawomocne pozwolenie na budowę osiedla „Wiślana Aleja” przy ul. Odkrytej w Warszawie
- w dniu 09.04.2008 r. Spółka otrzymała prawomocne pozwolenie na budowę osiedla Ludwinowska Aleja II w Warszawie
- w dniu 11.04.2008 r. Spółka otrzymała prawomocne pozwolenie na budowę osiedla „Lewandów II” przy ul. Lewandów w Warszawie
- w dniu 11.04.2008 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę inwestycji „Bursztynowe Osiedle” przy ul. Korkowej w Warszawie. Pozwolenie nie jest prawomocne
- w dniu 28.04.2008 r. Spółka otrzymała prawomocne pozwolenie na budowę 11 budynków I etapu osiedla „Lazurowe Ustronie” I w miejscowości Kręczki-Kaputy, gmina Ożarów Mazowiecki

### **Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy**

W dniu 1.04.2008 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta, które podjęło uchwały wyrażające zgody na zbycie zorganizowanych części przedsiębiorstwa w postaci oddziałów Emitenta działających pod firmami : J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Budownictwo” z siedzibą w Ząbkach, J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Pracownia Architektoniczna” z siedzibą w Ząbkach oraz J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Zakład Prefabrykacji Budowlanej” z siedzibą w Ząbkach poprzez wniesienie ich jako aportów do podmiotów zależnych od Emitenta.

W dniu 30.04.2008 r. w podmiocie zależnym od Emitenta spółce pod firmą J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 500.000 zł do kwoty 11.526.618 zł tj. o kwotę 11.026.618 zł poprzez emisję 11.026.618 akcji imiennych zwykłych serii B o wartości nominalnej każdej akcji 1 zł, która to emisja została objęta przez Emitenta w całości i pokryta aportem w postaci oddziału Emitenta który działał pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Budownictwo” z siedzibą w Ząbkach. W wykonaniu podjętej uchwały została zawarta umowa o objęciu akcji pomiędzy Emitentem a J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach. W tym samym dniu została zawarta umowa pomiędzy Emitentem J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach przenosząca własność zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci oddziału Emitenta który działał pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Budownictwo” z siedzibą w Ząbkach.

W dniu 30 kwietnia 2008 r. w podmiocie zależnym od Emitenta spółce pod firmą JW Projekt Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 52.000 zł do kwoty 1.155.600 zł tj. o kwotę 1.103.600 zł poprzez utworzenie nowych udziałów w liczbie 5.518 sztuk o wartości nominalnej 200 zł każdy udział. Udziały zostały w całości objęte przez Emitenta i pokryte aportem w postaci oddziału Emitenta który działał pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Pracownia Projektowa” z siedzibą w Ząbkach. W wykonaniu podjętej uchwały Emitent złożył oświadczenie o objęciu nowoutworzonych udziałów. W tym samym dniu została zawarta umowa pomiędzy Emitentem JW Projekt Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie przenosząca własność zorganizowanej

części przedsiębiorstwa w postaci oddziału Emitenta który działał pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Pracownia Projektowa” z siedzibą w Ząbkach

W dniu 30 kwietnia 2008 r. w podmiocie zależnym od Emitenta spółce pod firmą JWCH Produkcja Budowlana Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, które podjęło uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 100.000 zł do kwoty 15.495.000 tj. o kwotę 15.395.000 zł poprzez utworzenie nowych udziałów w liczbie 307.900 sztuk o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. Udziały zostały w całości objęte przez Emitenta i pokryte aportem w postaci oddziału Emitenta który działał pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Zakład Prefabrykacji Budowlanej” z siedzibą w Ząbkach. W wykonaniu podjętej uchwały Emitent złożył oświadczenie o objęciu nowoutworzonych udziałów. W tym samym dniu została zawarta umowa pomiędzy Emitentem JWCH Produkcja Budowlana Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach przenosząca własność zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci oddziału Emitenta który działał pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Zakład Prefabrykacji Budowlanej” z siedzibą w Ząbkach.

#### Zawarcie znaczącej umowy

W dniu 21.04.2008 r. Emitent zawarł umowę ze spółką działającą pod firmą PRUMSTAV DEVELOP POLAND Spółka z o.o. w organizacji z siedzibą w Kłodzku („**Wykonawca**”), której przedmiotem jest wykonanie przez Wykonawcę w systemie generalnego wykonawstwa 14 budynków mieszkalnych wielorodzinnych realizowanych w ramach osiedla mieszkaniowego Lewandów II. Wartość umowy została ustalona ryczałtowo na kwotę 62.960 tys. zł netto a termin zakończenia realizacji inwestycji na dzień 26 października 2009 r.

#### Uzyskane nagrody i wyróżnienia

##### W I kwartale 2008 r. Grupa otrzymała następujące nagrody:

- I miejsce w Rankingu Deweloperów 2008 przygotowanym przez redakcję Forum Biznesu Gazety Prawnej. Ranking typuje największych i najbardziej dynamicznych reprezentantów branży deweloperskiej.
- Tytuł Firma Roku 2007 za szczególne osiągnięcia w budownictwie mieszkaniowym oraz za efektywny debiut na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych przyznany przez Polski Klub Biznesu
- Spółka znalazła się w rankingu najbardziej wartościowych firm „Diamenty Forbesa 2008”. Na liście wyróżnionych znalazły się przedsiębiorstwa, które najbardziej dynamicznie zwiększyły swoją wartość w latach 2004-2006, a tym samym najlepiej wykorzystały dobrą koniunkturę gospodarczą.

Prezes Zarządu Jerzy Zdrzałka - .....

Członek Zarządu Barbara Czyż - .....

Członek Zarządu Irmína Łopuszyńska - .....

Członek Zarządu Bożena Malinowska - .....

Członek Zarządu Wojciech Rajchert - .....

Członek Zarządu Grażyna Szafarowska - .....