

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Grupy J.W. Construction Holding S.A. w 2011 r.**



Ząbki, 15 marca 2012 r.

1. Wprowadzenie

Informacje podstawowe o Jednostce Dominującej

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

Rejestracja Spółki w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego nastąpiła w dniu 17 lipca 2001 r., wraz z rejestracją zmiany firmy spółki z uprzedniej Towarzystwo Budowlano – Mieszkaniowe Batory S.A. na obecną w brzmieniu J.W. Construction Holding S.A.

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

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

2. Podstawowe skonsolidowane wielkości ekonomiczno - finansowe

Rachunek wyników

Podstawowe pozycje rachunku zysków i strat za lata 2011 i 2010 w tys. zł oraz w przeliczeniu na EURO:

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2011 do 31-12-2011		od 01-01-2010 do 31-12-2010	
	TPLN	TEUR	TPLN	TEUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	378 632	91 454	620 026	154 838
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	277 269	66 971	442 404	110 481
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	101 363	24 483	177 622	44 357
Koszty sprzedaży	26 929	6 504	28 535	7 126
Koszty ogólnego zarządu	34 831	8 413	28 884	7 213
Zysk (strata) ze sprzedaży	62 043	14 986	130 394	32 563
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	63 866	15 426	142 422	35 567
Zysk (strata) brutto	39 475	9 535	113 400	28 319
Podatek dochodowy	8 220	1 985	21 388	5 341
Zysk (strata) netto	31 256	7 549	92 012	22 978

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat:

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2011 do 31-12-2011		od 01-01-2010 do 31-12-2010	
	TPLN	% sprzedaży	TPLN	dynamika 2011/2010
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	378 632	100%	620 026	61%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	277 269	73%	442 404	63%
Zysk brutto ze sprzedaży	101 363	27%	177 622	57%
Zysk z działalności operacyjnej	63 866	17%	142 422	45%
Zysk brutto	39 475	10%	113 400	35%
Zysk netto	31 256	8%	92 012	34%

Grupa w 2011 roku osiągnęła przychód równy 378,6 mln zł, jest to wynik niższy o 39% w porównaniu do roku poprzedniego. Na poziom osiągniętych przychodów wpływ miała niższa liczba przekazanych lokali w 2011 roku w stosunku do 2010 roku. Pomimo spadku przychodów rentowność sprzedawanych projektów została zachowana i osiągnęła poziom 27%. Grupa osiągnęła rentowność netto na poziomie 8%.

Struktura przychodów Grupy w roku 2011:

W strukturze przychodów Spółki w 2011 roku zdecydowanie dominują przychody ze sprzedaży lokali (79% przychodów), 20% stanowią przychody z tytułu sprzedaży usług, około 1% to sprzedaż materiałów – co przedstawia tabela poniżej.

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2011 do 31-12-2011	udział %	od 01-01-2010 do 31-12-2010	udział %
Przychody ze sprzedaży produktów	297 910 367,84	79%	564 994 233,40	91%
Przychody ze sprzedaży usług	76 129 617,56	20%	50 711 823,89	8%
Przychody ze sprzedaży towarów	4 592 107,42	1%	4 319 746,24	1%
Wartość przychodów razem	378 632 092,82	100%	620 025 803,53	100%

Bilans

Stan aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2011 oraz 31 grudnia 2010 wyrażone w tys. zł oraz EURO:

Pozycja bilansu Grupy JWCH	31-12-2011		31-12-2010	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 380 806	312 626	1 382 179	349 009
Aktywa trwałe	687 358	155 624	570 564	144 071
Aktywa obrotowe	693 447	157 002	811 616	204 938
Pasywa razem	1 380 806	312 626	1 382 179	349 009
Kapitał własny	493 447	111 721	462 545	116 795
Zobowiązania długoterminowe	457 348	103 547	414 763	104 730
Zobowiązania krótkoterminowe	430 010	97 358	504 872	127 483

Struktura, dynamika zmian aktywów oraz pasywów wg stanów na dzień 31 grudnia 2011 oraz 31 grudnia 2010 wyrażone w zł:

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

Pozycja bilansu Grupy JWCH	31-12-2011		31-12-2010	
	PLN	Udział w aktywach	PLN	Zmiana 2011/2010
Aktywa razem	1 380 805 700	100%	1 382 179 471	-0,1%
Aktywa trwałe	687 358 396	50%	570 563 906	20,5%
Aktywa obrotowe	693 447 304	50%	811 615 565	-14,6%
		Udział w pasywach		Zmiana 2011/2010
Pasywa razem	1 380 805 700	100%	1 382 179 471	-0,1%
Kapitał własny	493 447 404	36%	462 544 756	6,7%
Zobowiązania długoterminowe	457 348 054	33%	414 762 737	10,3%
Zobowiązania krótkoterminowe	430 010 242	31%	504 871 978	-14,8%

Struktura bilansu na dzień 31.12.2011 roku jest następująca: aktywa trwałe i aktywa obrotowe stanowią po 50% sumy bilansowej aktywów, Wzrost aktywów trwałych jest związany z prowadzeniem projektów inwestycyjnych Czarny Potok oraz Badyłarska. W stosunku do 2010 roku suma bilansowa nieznacznie spadła.

Wskaźniki finansowe

Wskaźniki płynności

Wskaźnik płynności I

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,0	2,5	2,1

Wskaźnik płynności II

$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,9	2,4	2,0
--	-----	-----	-----

Wskaźniki aktywności

Szybkość spłaty należności w dniach

$\frac{\text{średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług x 365}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	44	24	19
--	----	----	----

Szybkość obrotu zapasów w dniach

$\frac{\text{średni stan zapasów i kontraktów budowlanych*) x 365}}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$	781	652	660
---	-----	-----	-----

Wskaźniki rentowności

Rentowność sprzedaży netto

$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	8,3%	14,8%	14,1%
--	------	-------	-------

Rentowność sprzedaży brutto

$\frac{\text{wynik ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	26,8%	28,6%	26,0%
---	-------	-------	-------

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

Rentowność majątku				
	<u>wynik finansowy netto</u>	2,3%	6,7%	6,6%
	aktywa ogółem			
Rentowność kapitału				
	<u>wynik finansowy netto</u>	6,3%	19,9%	27,0%
	kapitał własny			
Wskaźniki zadłużenia				
Szybkość spłaty zobowiązań w dniach				
	<u>średni stan zobowiązań*) z tytułu dostaw i usług x 365</u>	86	51	67
	koszt sprzedanych produktów, usług i towarów			
Wskaźnik zadłużenia				
	<u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</u>	59,4%	61,3%	73,8%
	pasywa ogółem			
Efektywność akcji				
Wartość księgowa na jedną akcję w zł				
	<u>kapitał własny</u>	9,02	8,46	6,79
	liczba akcji			
Wynik finansowy netto na jedną akcję w zł				
	<u>wynik finansowy netto</u>	0,57	1,68	1,84
	liczba akcji			

3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

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

Ryzyko stóp procentowych

Spółka pozyskuje finansowanie na realizację swoich projektów w oparciu o kredyty ze zmienną stopą procentową. W zdecydowanej większości są to kredyty zaciągnięte na czas trwania budowy danej inwestycji – przeciętnie na okres 2 do 3 lat.

Ryzyko kredytowe

Bardzo duża część klientów Grupy dokonuje zakupów w oparciu o kredyty bankowe. Ryzyka związane z zaoferowanymi kredytami są zabezpieczone ubezpieczeniem poszczególnych należności w imieniu klientów. W stosunku do żadnej grupy klientów nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Ponadto Spółka systematycznie dokonuje oceny wnoszonych wpłat i sytuacji finansowej swoich klientów. Jednakże należy liczyć się z utrzymującymi zaostrzonymi warunkami kredytowym, które w znacznym stopniu wynikają z regulacji wprowadzonych przez Rekomendację S. W efekcie powyższe uwarunkowania, mogą skutkować zmniejszonym popytem na mieszkania.

Ryzyko płynności

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

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

Ryzyko konkurencji na rynku

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

Czynniki i zdarzenia nietypowe mogące mieć wpływ na wynik finansowy

W roku 2011 nie stwierdzono występowania czynników i zdarzeń nietypowych mających wpływ na wynik finansowy za rok obrotowy

4. Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej

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

- dynamiczne wchodzenie w segment komercyjny poprzez kontynuację realizacji kolejnych projektów biurowo – usługowo - hotelowych
- umocnienie pozycji lidera wśród deweloperów zarówno w Warszawie jak i całym kraju dzięki zakładanej ekspansji na pozostałe obszary Polski,
- kontynuacja prac związanych z przygotowaniem nowych inwestycji poprzez przygotowanie dokumentacji m.in. projektowej oraz pozyskiwaniu pozwoleń na budowę, co pozwoli rozpocząć kolejne inwestycje w przyszłości.

W 2012 roku Spółka planuje rozpoczęcie nowych inwestycji, zarówno w Warszawie, jak i w innych regionach Polski. Spółka podpisała umowę przedwstępną na zakup gruntu przy ul. Kasprzaka (o czym Spółka informowała w raportach bieżących). W przypadku spełnienia warunków zawieszających w 2012 roku do realizacji będzie przygotowywana największa inwestycja w historii Spółki – przy ul. Kasprzaka. Teren przeznaczony pod inwestycję obejmuje powierzchnię 81.185 m², na którym planowane jest wybudowanie około 3.000 lokali mieszkalnych.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

W najbliższym czasie – na wiosnę - rozpocznie się realizacja pierwszej budowy w Poznaniu – Osiedla Oaza Piątkowo. Przedmiotowa inwestycja będzie liczyła 183 lokale. W ofercie projektu dostępne będą lokale o zróżnicowanych metrażach i układach funkcjonalnych, z przewagą mieszkań 2 i 3 – pokojowych. Jednym z największych autów osiedla będzie jego doskonała lokalizacja – zaledwie 5,5 km od Starego Rynku i Dworca Głównego w Poznaniu.

Planowane do uruchomienia w 2012 roku są również 3 inwestycje w Gdyni, gdzie powstanie łącznie 547 lokali. Inwestycje będą położone w atrakcyjnych częściach miasta, w pobliżu rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych.

Równoległe trwają prace nad uruchomieniem kolejnej inwestycji w Katowicach, na jednym z największych osiedli w mieście – Osiedlu Tysiąclecia.

W podwarszawskim Ożarowie Mazowieckim planowane jest rozpoczęcie budowy kolejnych domów jednorodzinnych – Villa Campina, które będą powstawały w miarę zgłaszanego zapotrzebowania ze strony przyszłych Klientów.

Inwestycje mieszkaniowe planowane do uruchomienia w 2012 roku obejmą blisko 1.400 lokali.

Planowane inwestycje mieszkaniowe na 2012 rok	Miasto /Dzielnica	Liczba lokali / domów
Słoneczny Park, Ożarów Mazowiecki	Ożarów Mazowiecki	29 domów
Poznań, ul. Jaroczyńskiego	Poznań	183 lokale
Gdynia, ul. Sochaczewska	Gdynia	55 lokali
Gdynia, ul. Powstania Wielkopolskiego	Gdynia	52 lokale
Gdynia, ul. Spokojna	Gdynia	440 lokali
Katowice, Tysiąclecia	Katowice	585 lokali

Analiza rynku nieruchomości oraz własne rozpoznanie preferencji Nabywców wskazują na celowość prowadzenia dotychczasowej strategii działania, polegającej w głównej mierze na zaspokajaniu potrzeb Klientów średniozamożnych. Według dokumentu przyjętego w 2010 roku przez Sejm RP pt. „Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku” w Polsce wciąż brakuje ok. 1,5 mln mieszkań. Należy pamiętać również, że wiele użytkowanych obecnie lokali jest w bardzo złym stanie technicznym, co przełoży się w najbliższej przyszłości na faktyczny wzrost poziomu podaży. Zaspokojenie mieszkaniowych potrzeb Polaków to zadanie przynajmniej na 10 najbliższych lat. Nie znaczy to, jednak, że Spółka może spocząć na laurach, wręcz przeciwnie w chwili obecnej rynek nieruchomości, w szczególności mieszkaniowych, jest na etapie wyjątkowo intensywnych zmian. Na początku 2012 roku zaczęła obowiązywać nowelizacja rekomendacji S, która ograniczyła zdolność kredytową wielu nabywców lokali, w związku z czym banki ostrzej niż do tej pory zaczęły liczyć zdolność kredytową potencjalnych klientów. Wejście w życie tzw. Ustawy deweloperskiej, która ma za zadanie zabezpieczenie interesów klientów nabywających lokale mieszkalne i domy wprowadza szereg nowych przepisów, którym będzie musiał sprostać deweloper. Dostosowanie się do nowych wymogów przełoży się na wzrost kosztów inwestycji, co w przypadku mniejszych deweloperów może okazać się barierą nie do przejścia. Dzięki ugruntowanej pozycji na rynku i wieloletniemu doświadczeniu Spółka jest przygotowana do zmian, które obejmą rynek deweloperski w najbliższym czasie.

Zgodnie z dokumentem „Główne problemy, cele i kierunki programu wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego do 2020 roku” przeciętne wynagrodzenie wystarcza w Polsce na zakup 0,8 m² powierzchni mieszkaniowej, podczas gdy w Europie zachodniej na 2-3 m². W związku z powyższym działalność Spółki w zakresie budownictwa mieszkaniowego w dalszym ciągu będzie rozwijana poprzez uruchamianie nowych

inwestycji z segmentu mieszkań popularnych. Będzie się ona opierała na atrakcyjnych cenowo lokalizacjach, jak również na dostosowaniu wielkości sprzedawanych mieszkań do popytu zgłaszanego przez Nabywców. Najczęściej kupowanymi lokalami są bowiem mieszkania dwupokojowe. Uwzględniając powyższe założenia oraz wciąż trudną sytuację na rynku kredytów hipotecznych, Spółka proponuje Klientom elastyczne rozwiązania zakupu lokali. W ramach oferty finansowania proponowane są programy dostosowane do różnych grup odbiorców oferty. Spółka, dzięki wieloletniej, owocnej współpracy z największymi bankami posiada zróżnicowaną ofertę kredytową przygotowaną na bazie preferencyjnych warunków, dedykowanych tylko dla Klientów Spółki. Dodatkowo w Spółce cały czas trwają prace nad kolejnymi, nowymi programami pozwalającymi pozyskać finansowanie dla klientów Spółki.

Spółka zamierza kontynuować rozpoczętą w poprzednich latach dywersyfikację swoich przychodów poprzez energiczne wejście w segment komercyjny w skali ogólnopolskiej, co przy obecnej sytuacji na rynku nieruchomości okazało się celowym i słusznym kierunkiem. Obecnie w Spółce trwają przygotowania do realizacji kolejnych projektów komercyjnych m.in. we Wrocławiu i Warszawie. Cały czas trwają prace związane z projektowaniem oraz pozyskiwaniem odpowiednich pozwoleń i decyzji umożliwiających rozpoczęcie tych inwestycji.

Pod koniec 2011 roku Spółka zakończyła budowę pierwszej inwestycji komercyjnej „Jeruzolimskie Point” w Warszawie przy Al. Jeruzolimskich/ Badyłarskiej. Budynek został zaprojektowany zgodnie z najwyższymi standardami (klasa A) i dbałością o komfort pracy. Obiekt został usytuowany w niedalekiej odległości od biznesowych dzielnic Stolicy jak Mokotów i Ochota. Taka lokalizacja pozwala na szybki dojazd do centrum miasta, a z drugiej strony pozwala zaoferować potencjalnym najemcom atrakcyjniejsze ceny za m² niż w ścisłym centrum Warszawy.

W dniu 22 lutego 2011 roku Spółka uzyskała pozwolenia na budowę powierzchni komercyjnych przy ulicy Wyzwolenia w Szczecinie – obiektu Hanza Tower, który już zyskał miano przyszłej wizytówki Szczecina. Obecnie trwają prace na budowie części podziemnej obiektu.

W 2012 roku Spółka zamierza uruchomić kolejne projekty o charakterze komercyjnym. Przy ul. Pileckiego powstanie inwestycja biurowo-hotelowa licząca 7.697 m² PU. W przypadku pomyślnego zakończenia negocjacji dotyczących zakupu gruntu przy ulicy Kasprzaka w Warszawie, planowana jest realizacja dużego kompleksu usługowo-handlowego o łącznej powierzchni 72.055 m² PU, który będzie częścią wspomnianej wcześniej inwestycji mieszkaniowej. Intensywnie rozwijany jest również segment działalności hotelarskiej poprzez rozbudowę i modernizację hotelu „Czarny Potok” w Krynicy Górskiej. Prace były rozpoczęte w latach poprzednich i zostaną zakończone w pierwszej połowie 2012 roku. Do tej pory przychody z działalności hotelarskiej nie miały znaczącego wpływu na ogólny poziom obrotów w Spółce. Przekazanie do użytkowania luksusowego obiektu w Krynicy Górskiej z pewnością przyczyni się do znacznego zwiększenia przychodów oraz wzrostu znaczenia segmentu hotelowego dla działalności Spółki.

Podsumowując Spółka niezależnie od sytuacji na rynku dywersyfikuje ryzyko poprzez :

- wprowadzenie do sprzedaży oferty powierzchni biurowo – komercyjnych
- realizowanie rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych i przygotowanie do uruchomienia nowych, w tym w różnych regionach Polski
- udostępnienie szerokiej oferty handlowej – w tym mieszkania gotowe do odbioru

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

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

5.1. Działalność deweloperska

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

- Mieszkania popularne (w tym mieszkania o podwyższonym standardzie) - mieszkania w budynkach mieszkalnych i osiedlach mieszkaniowych zlokalizowanych poza centrum miasta (głównie w dzielnicy Białołęka) w średniej cenie 6.000 – 6.400 zł/m².
- Mieszkania o podwyższonym standardzie – apartamenty w budynkach mieszkalnych lub w małych grupach budynków, zlokalizowane w dzielnicach takich jak Wola ze średnią ceną 7.250 zł/m².

Mieszkania oferowane są w standardach bez wykończenia i z wykończeniem. W standardzie z wykończeniem oferowane są trzy podstawowe standardy wykończenia: Silver, Gold, Platinum oraz trzy dodatkowe standardy wykończenia: Orange, White, Black proponowane Klientom nabywającym lokale na inwestycjach Lewandów Park I, Lewandów Park II i Słoneczny Park.

W 2011 roku Spółka rozpoczęła budowę 3 nowych inwestycji mieszkaniowych w Warszawie: Zielona Dolina, Osiedle Światowida, Lewandów bud. 3-6 i jednej inwestycji komercyjnej – Hanza Tower w Szczecinie. W 2011 r. Spółka realizowała 6 inwestycji mieszkaniowych na łączną liczbę 1 619 lokali oraz 12 domów jednorodzinnych obejmujących 79 111 m² PUM.

Równocześnie z inwestycjami mieszkaniowymi Spółka realizowała inwestycje komercyjne: Hanza Tower w Szczecinie, która będzie liczyła 36 328 m² PU, w Warszawie przy ul. Badyłarskiej o PU 4.157 m² oraz inwestycję hotelową „Czarny Potok” w Krynicy Zdrój o PU 20.500 m².

Poniżej przedstawiono zestawienie prezentujące realizowane inwestycje w 2011 r.

Lp.	Inwestycje mieszkaniowe	Ilość lokali
1	„Osiedle Centrum II”, Łódź	255
2	„Słoneczny Park” I etap, Ożarów	376
3	„Villa Campina” – domy, Ożarów	12
4	„Zielona Dolina I”, Warszawa	596
5	„Osiedle Światowida”, Warszawa	184
6	„Osiedle Lewandów bud. 3-6, Warszawa	208

Lp.	Inwestycje komercyjne i hotelowa	PU
1	„Jerozolimskie Point” ul. Badyłarska - Warszawa	4 157
2	„Czarny Potok” – Krynica Zdrój	20 500
3	„Hanza Tower” - Szczecin	36 328

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

Z wykazanych wyżej projektów w 2011 roku zakończono budowę i uzyskano pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji komercyjnej „Jerozolimka Point”

W 2011 roku Spółka otrzymała decyzje o pozwoleniu na budowę:

W dniu 22 lutego 2011 r. na budowę budynku biurowo-usługowo-mieszkalnego Hanza Tower z garażem podziemnym przy ul. Wyzwolenia/Odzieżowej Szczecinie. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 4 marca 2011 r. na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jaroczyńskiego w Poznaniu. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 15 kwietnia 2011 r. na budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Światowida w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 10 maja 2011 r. na budowę osiedla domów wielorodzinnych „Zielona Dolina I” w rejonie ul. Zdziarskiej i Ostródzkiej w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 9 sierpnia 2011 r. na budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych „Lewandów I”, przy ul. Lewandów w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 6 lipca 2011 r. na budowę kolejnych domów jednorodzinnych w Kręczkach Kaputy w gminie Ożarów Mazowiecki. Pozwolenie jest prawomocne.

5.2. Działalność budowlano-montażowa

Grupa posiada dobrze rozwiniętą działalność budowlano-montażową (z własnymi siłami wykonawczymi i zapleczem sprzętu budowlanego) w ramach spółki J.W. Construction S.A., która obecnie działa głównie na potrzeby Grupy Kapitałowej. Dzięki posiadaniu w swoich strukturach Generalnego Wykonawcy Grupa Kapitałowa ma pełną kontrolę nad przebiegiem przygotowania i realizacji inwestycji budowlanych. Aktualnie prowadzone są prace na kilku placach budowy. J.W. Construction S.A. bierze również udział w różnego rodzaju przetargach zewnętrznych zarówno w zakresie budownictwa mieszkaniowego, jak i infrastrukturalnego.

W 2011 roku Spółka J.W. Construction S.A. podpisała kontrakt zewnętrzny na realizację prestiżowej inwestycji mieszkaniowej Oxygen.

5.3. Działalność projektowa Grupy

Działalność z zakresu architektury i projektowania prowadzona jest poprzez wydzieloną w 2008 roku spółkę JW Projekt Sp. z o.o. Spółka posiada wysoko wykwalifikowaną kadrę w ramach następujących pracowni: architektonicznej, konstrukcyjnej, sanitarnej i elektrycznej. JW Projekt Sp. z o.o. świadczy obecnie usługi na rzecz Jednostki Dominującej.

5.4. Działalność w zakresie produkcji prefabrykatów

JW. Construction Sp. z o.o. (poprzednio JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.) prowadzi działalność w zakresie wytwarzania prefabrykowanych elementów budowlanych na bazie własnego zakładu z nowoczesną linią

produkcyjną. Poprzez działalność tej spółki Grupa ma możliwość skrócenia okresu realizacji inwestycji, a docelowo może zmniejszyć ponoszone koszty inwestycji.

5.5. Działalność hotelarska

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

Wartość przychodu z tytułu sprzedaży usług hotelarskich w 2011 r. zamknęła się kwotą 15.465.402 zł. W 2011 roku zanotowano niewielki wzrost przychodów z działalności hotelarskiej w stosunku do roku poprzedniego o 1,63%. Średnie obłożenie miejsc hotelowych w skali całej sieci kształtowało się na poziomie 34 % i wzrosło do roku ubiegłego o 2%. Struktura klientów hoteli od lat, dzięki ugruntowanej pozycji sieci Hotel 500, pozostała bez zmian. Nadal dominują w niej korporacje i zorganizowane grupy turystów.

5.6. Działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami

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

W roku 2011 przychody Grupy z tytułu sprzedaży produktów i usług przedstawiały się następująco:

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2011 do 31-12-2011	od 01-01-2010 do 31-12-2010
Przychody ze sprzedaży, z czego:	378 632 092,79	620 025 803,53
-ze sprzedaży produktów-lokali	290 882 206,86	562 984 160,33
-ze sprzedaży produktów-pozostałe	7 028 160,98	2 010 073,07
-ze sprzedaży usług	76 129 617,56	50 711 823,89
-ze sprzedaży towarów	4 592 107,39	4 319 746,24

6. Informacja o rynku zbytu

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

Obecnie największym i podstawowym rynkiem zbytu dla działalności Spółki jest rynek warszawski. Spółka w przeszłości zrealizowała również inwestycje w Łodzi, Gdyni oraz w Katowicach, gdzie w 2012 roku zamierza rozpocząć kolejne projekty.

Rynek warszawski jest największym i najbardziej stabilnym rynkiem mieszkaniowym w Polsce, gdzie występują najwyższe ceny za metr kwadratowy powierzchni mieszkaniowej. Spółka planuje ekspansję również na rynki pozawarszawskie, aby zaspokoić popyt dużych aglomeracji miejskich na południu Polski, na północy, w Łodzi i pierwszy raz w Poznaniu.

W 2011 roku Spółka zakończyła budowę pierwszego projektu biurowego „Jerolimskie Point” zlokalizowanego w Warszawie, Spółka jest także przygotowana do komercjalizacji następnych projektów biurowych – kolejnego w Warszawie oraz jednego w Szczecinie i we Wrocławiu. Obecnie trwają prace związane z projektowaniem oraz pozyskiwaniem odpowiednich pozwoleń i decyzji umożliwiających rozpoczęcie kolejnych inwestycji.

Spółka budowlana J.W. Construction Sp. z o.o. i Deweloper Sp. z o.o. świadczą usługi na rzecz podmiotów trzecich na rynku między innymi w zakresie infrastruktury drogowej w centralnej części Polski i na Śląsku.

7. Dostawcy i odbiorcy Grupy Kapitałowej

Grupa korzysta z usług kilku dużych dostawców, którzy wybierani są w drodze organizowanych przetargów. Na chwilę obecną współpracuje z firmami: Przedsiębiorstwem Budowlanym Resbex Sp. z o.o., SPS Construction Sp. z o.o., Henpol Sp. z o.o., PHUB Łucz - Bud Sp. z o. o., Mostostal Warszawa S.A. Grupa nie posiada na liście dostawców i odbiorców firmy, z którą obrót w okresie sprawozdawczym osiągnąłby co najmniej 10 % przychodów ze sprzedaży ogółem.

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

Spółka budowlana J.W. Construction Sp. z o.o. i Deweloper Sp. z o.o. świadczą usługi na rzecz podmiotów trzecich na rynku między innymi w zakresie infrastruktury drogowej.

W zdecydowanej większości odbiorcami Spółki są indywidualni nabywcy lokali mieszkalnych.

8. Umowy znaczące dla działalności Grupy Kapitałowej

8.1 Umowy na realizację robót budowlanych

Umowy wewnątrz grupy kapitałowej

Spółka zawarła z podmiotem zależnym J.W. Construction S.A. następujące umowy na realizację umów o generalne wykonawstwo inwestycji :

Nazwa projektu	Data zawarcia umowy	Przedmiot umowy
Osiedle Centrum II w Łodzi	17 stycznia 2011 r.	Wykonanie 9 budynków wielorodzinnych z 255 lokalami
Zielona Dolina I etap I w Warszawie	22 sierpnia 2011 r.	Wykonanie 11 budynków wielorodzinnych z 290 lokalami
Zielona Dolina I etap II w Warszawie	22 sierpnia 2011 r.	Wykonanie 12 budynków wielorodzinnych z 306 lokalami
Osiedle Światowida w Warszawie	4 października 2011 r.	Wykonanie 4 budynków wielorodzinnych z 184 lokalami
Czarny Potok w Krynicy	4 października 2011 r.	Wykonanie dodatkowych prac przy przebudowie i rozbudowie hotelu w Krynicy

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

Umowy poza grupą kapitałową

W dniu 24 października 2011 r. Spółka podpisała umowę z firmą „Wroński” Sp. jawna z siedzibą w Lesznie koło Kartuz o wartości 61.600.000 zł netto. Przedmiotem umowy jest wybudowanie przez w/w firmę w systemie generalnego wykonawstwa, na nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. Leśnej, Parkowej i Spacerowej (działki ewidencyjne 70/1 i 22/1 k.m.93) osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami i parkingami oraz niezbędną infrastrukturą, z materiałów własnych wykonawcy. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań będzie wynosiła ok. 24.640 m². W przypadku zmiany łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę strony umowy zmienią aneksem wynagrodzenie przyjmując do ustalenia

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

wysokości umowy jako ostateczną powierzchnię użytkową mieszkań pomnożoną przez 2.500 zł za 1 m² tejże powierzchni. Strony ustaliły, że w przypadku nie uzyskania przez Spółkę w terminie do dnia 30 czerwca 2012 r. ostatecznej decyzji zawierającej pozwolenie na budowę przynajmniej jednego Etapu inwestycji umowa wygasa.

W dniu 24 maja 2011 r. spółka zależna J.W. Construction Spółka Akcyjna z siedzibą w Ząbkach ("Wykonawca"), zawarła umowę z J.W. Wronia Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach o wartości netto 80.000.000 złotych. Przedmiotem umowy jest kompleksowe wybudowanie przez Wykonawcę w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z usługami i garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w zakresie sieci, przyłączy, węzłów cieplnych, dróg, parkingów, chodników, zieleni i elementów zagospodarowania terenu z podłączeniem do infrastruktury wraz z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie zgodnie z przekazaną dokumentacją projektową, na nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Inwestora, położonej w Warszawie przy ul. Wroniej 45.

Zamawiający	Kontrahent	Data zawarcia umowy	przedmiot	Lokalizacja
J.W. Construction S.A.	SPS Construction Sp. z o.o. Kielce	3 czerwca 2011 r.	Zakup robót montażowych	Warszawa Zielona Dolina I
J.W. Construction S.A.	PB Resbex Sp. z o.o. Przeworsk	8 czerwca 2011 r.	Zakup robót montażowych	Warszawa Zielona Dolina I
J.W. Construction S.A.	Henpol Sp. z o.o. Lublin	25 sierpnia 2011 r.	Zakup robót montażowych	Warszawa Światowida
J.W. Construction S.A.	PHU Budownictwa ŁUCZ-BUD Sp. z o.o. Radom	26 sierpnia 2011 r.	Zakup robót montażowych	Warszawa Lewandów I budynki 3-6
J.W. Construction S.A.	PB Resbex Sp. z o.o. Przeworsk	5 września 2011 r.	Zakup robót montażowych	Warszawa ul. Wronia 45

W okresie sprawozdawczym spółka zależna J.W. Construction S.A. zawarła z PB Resbex Sp. z o.o. z siedzibą w Przeworsku umowy o łącznej wartości ponad 10 % kapitałów własnych Spółki

8.2 Umowy ubezpieczeniowe

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

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

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

Spółki posiadają pakiety odrębnych umów ubezpieczenia OC z tytułu prowadzonej działalności, zarządzania nieruchomościami, z tytułu prowadzonej działalności w zakresie usług hotelowych oraz odpowiedzialności Zarządu.

Po zakończeniu realizacji inwestycji i wygaśnięciu ubezpieczenia z tytułu robót budowlanych zawierane są umowy ubezpieczenia dla wybudowanych budynków. Po zawiązaniu wspólnoty mieszkaniowej prawa wynikające

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

z umowy ubezpieczenia przenoszone są w drodze aneksu na wspólnotę zarządzającą ubezpieczoną nieruchomością.

Zakres ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia w złotych
ubezpieczenie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej związanej z zarządzaniem nieruchomościami i z tytułu wykonywania zawodu zarządcy,	Towarzystwo Ubezpieczeń ALLIANZ Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A	1 200 000 PLN 50 000 EUR
ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Zarządu	AGI Europe S.A. Oddział w Polsce	60 000 000 PLN
OC z tytułu prowadzonej działalności	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. InterRisk S.A. Vienna Insurance Group	22 300 000 PLN
Ubezpieczenie realizowanych budów wraz z ubezpieczeniem OC wszystkich innych ryzyk i zdarzeń losowych związanych z realizowanymi kontraktami wraz z ubezpieczeniem z tytułu odpowiedzialności cywilnej	Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA S.A. Towarzystwo Ubezpieczeń ALLIANZ S.A. Towarzystwo Ubezpieczeń Generali S.A. Compensa S.A. Vienna Insurance Group	463 231 000 PLN
ubezpieczenie mienia uwzględniające także majątek posiadany w związku z prowadzoną działalnością hotelową	Towarzystwo Ubezpieczeń ALLIANZ S.A. Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA S.A. Towarzystwo Ubezpieczeń Generali S.A. InterRisk S.A. Vienna Insurance Group	323 736 000 PLN

8.3 Umowy nabycia gruntów

W dniu 29 marca 2011 r. Spółka zawarła z VIS Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo - Akcyjna z siedzibą w Warszawie przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działek gruntu nr 3/1 i 3/3 (kw WA4M/00162186/5) o łącznej powierzchni 81.185 m² położonych w Warszawie przy ul. Kasprzaka 29/31 oraz prawa własności do posadowionych na nich budynków. Wartość umowy została ustalona na kwotę 173.980.000 zł netto (brutto 176.914.183,17zł). Umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym, w postaci wejścia w życie (zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar nieruchomości, który w odniesieniu do nieruchomości przewidywał będzie zapisy i parametry zabudowy nie gorsze niż wskazane w piśmie stanowiącym załącznik do zawartej umowy. Umowa była aneksowana, po zakończeniu okresu sprawozdawczego obecnie, Spółka ma czas do dnia 29 marca 2012 r. na skorzystanie z prawa żądania zawarcia przedmiotowej umowy. Na nieruchomości Spółka planuje realizować zabudowę mieszaną mieszkaniowo – biurowo – usługową.

W dniu 4 sierpnia 2011 r. Spółka zawarła z Syndykiem masy upadłości „Buditalia” Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w Łodzi umowę zakupu prawa własności działki nr 104/5 o pow. 7.014 m² położonej w Łodzi przy ul. Ks. Bp. Tymienieckiego 16 a, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr LD1M/00111879/7 za kwotę 4.247.000 zł brutto.

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

8.4.1 Kredyty wypowiedziane

Zarówno w 2011 roku, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności Spółki w roku 2011, nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

8.4.2 Kredyty zaciągnięte

W 2011 roku wystąpiły następujące zmiany w umowach kredytowych zawartych w latach ubiegłych:

Szczegółowa informacja dotycząca zobowiązań z tytułu kredytów wg stanu na 31.12.2011 roku zamieszczona jest w nocie numer 14 sprawozdania finansowego.

W 2011 roku Spółka zawarła następujące umowy o kredyt:

W dniu 18 lutego 2011 r. Spółka zawarła z Invest Bankiem S.A. umowę o kredyt inwestycyjny w wysokości 33.000.000 zł przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji „Osiedle Centrum II” przy ul. Tymienieckiego w Łodzi. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 marca 2013 r.

W dniu 28 kwietnia 2011 r. Spółka zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. umowę o kredyt rewolwingowy w wysokości 10.000.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 27 kwietnia 2012 r.

W dniu 28 kwietnia 2011 r. Spółka zawarła z Bankiem PKO BP S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 10.000.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 27 kwietnia 2012 r.

W dniu 5 maja 2011 r. Spółka zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 13.000.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 30 kwietnia 2012 r.

W dniu 30 czerwca 2011 r. Spółka zawarła z Getin Noble Bank S.A. umowę o kredyt inwestycyjny w wysokości 19.000.000 zł, przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji przy ul. Światowida w Warszawie. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 20 grudnia 2013 r.

W dniu 21 września 2011 r. Spółka zawarła dwie umowy o kredyt obrotowy odnawialny z Bankiem Ochrony Środowiska S.A.:

- w kwocie 41.000.000 zł – na realizację I etapu inwestycji „Zielona Dolina I” przy ul. Zdziarskiej w Warszawie, termin spłaty wyznaczono na dzień 31 marca 2014 r.
- w kwocie 46.000.000 zł – na realizację II etapu inwestycji „Zielona Dolina I” przy ul. Zdziarskiej w Warszawie, termin spłaty wyznaczono na dzień 31 maja 2014 r.

W dniu 3 października 2011 r. Spółka zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. umowę o kredyt rewolwingowy w wysokości 3.000.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 2 października 2014 r.

W 2011 roku Spółka dokonała spłaty następujących kredytów:

W dniu 31 marca 2011 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego odnawialnego udzielonego przez Bank PKO BP S.A. w wysokości 67.000.000 zł przeznaczonego na finansowanie realizacji inwestycji „Lewandów II” przy ulicy Lewandów w Warszawie.

W dniu 29 kwietnia 2011 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w wysokości 50.000.000 zł przeznaczonego na finansowanie realizacji inwestycji „Bursztynowe Osiedle” przy ul. Korkowej w Warszawie.

W 2011 roku wystąpiły następujące zmiany w umowach kredytowych zawartych w latach ubiegłych:

W dniu 18 marca 2011 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt obrotowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w wysokości 30.000.000 zł, przeznaczony na zakup nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. Spokojnej – Leśnej. Na mocy Aneksu zmieniono prawne zabezpieczenia kredytu w postaci ustanowienia hipoteki na kredytowanej nieruchomości.

W dniu 31 marca 2011 r., a następnie w dniu 18 lipca i 28 października 2011 roku Spółka zawarła Aneksy do umowy o kredyt inwestycyjny udzielony przez Bank PKO BP S.A. w wysokości 66.803.028 zł, przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji „Czarny Potok” w Krynicy Zdrój. Na mocy aneksów przesunięto termin wykorzystania kredytu do dnia 31 marca 2012 r., jak również termin spłaty kredytu do dnia 31 marca 2020 r.

W dniu 31 marca 2011 r., a następnie w dniu 29 czerwca 2011 r. spółka zależna J.W. Construction S.A. zawarła Aneksy do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez Bank PKO BP S.A. w wysokości 7.000.000 zł. Na mocy Aneksów przesunięto termin spłaty kredytu, ostateczny termin wyznaczono na dzień 31 marca 2012 r.

W dniu 22 kwietnia 2011 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym udzielony przez Invest Bank S.A. Na mocy Aneksu podwyższono kwotę kredytu do 15.000.000 zł oraz przesunięto termin spłaty kredytu do dnia 25 kwietnia 2012 r.

W dniu 30 czerwca 2011 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt udzielony przez Millennium Bank S.A. na finansowanie realizacji inwestycji komercyjnej „Jerozolimskie Point” przy Al. Jerozolimskich/ ul. Badyłarskiej w Warszawie. Na mocy Aneksu podwyższono kwotę kredytu do 23.000.000 zł oraz przesunięto termin spłaty kredytu na dzień 31 grudnia 2021 r.

W dniu 23 grudnia 2011 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym zawartej z Bankiem Millennium S.A. Na mocy aneksu przesunięto termin spłaty kredytu do dnia 23 grudnia 2012 r.

8.4.3 Pożyczki zaciągnięte i udzielone

W okresie sprawozdawczym żadna umowa pożyczki nie została wypowiedziana.

Pożyczkodawca	Pożyczkobiorca	Data udzielenia	Kwota i waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	26.04.2011 r.	45.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2011 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	11.07.2011 r.	202.500 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2012 r.
J.W. Construction Holding S.A.	YAKOR HOUSE	11.10.2011 r.	165.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2012 r.
J.W. Construction Holding S.A.	J.W. Construction Sp. z o.o. (dawniej JWCH Produkcja Budowlana Sp. o.o.)	05.04.2011 r.	50.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2012 r.
J.W. Construction Holding S.A.	Architects Polska Sp. z o.o. (dawniej SAMI TITO Architects Polska Sp. z o.o.)	25.05.2011 r.	300.000 PLN	3M WIBOR + marża	31.12.2012 r.
J.W. Construction Holding S.A.	Developer Sp. z o.o.	14.12.2011 r.	115.492,85 PLN	3M WIBOR + marża	14.10.2012 r.
J.W. Construction Holding S.A.	J.W. Construction Bulgaria Sp. z o.o.	08.02.2011 r.	65.000 EUR	3 M LIBOR + marża	31.12.2013 r.

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

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

Grupa posiadała na dzień 31.12.2011 r. zobowiązania wekslowe na kwotę 134,2 mln zł.

8.7. Informacja o udzielonych i otrzymanych poręczeniach, gwarancjach

Grupa Kapitałowa udzieliła następujących poręczeń i gwarancji o wartości jednostkowej powyżej 10 % kapitałów własnych Spółki :

W dniu 23 czerwca 2011 r. została zawarta umowa, w której Spółka udzieliła gwarancji na rzecz Klosters Beteiligungsgesellschaft GmbH z siedzibą w Kempen z tytułu sprzedaży na rzecz w/w podmiotu przez Sezam II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty oraz J.W. Consulting Sp. z o.o. J.W. 5 S.K.A. z siedzibą w Warszawie („Sprzedający”) udziałów stanowiących 100 % kapitału zakładowego w J.W. Agro Sp. z o.o. z siedzibą w Nowogardzie. Spółka zagwarantowała, iż wszelkie złożone przez Sprzedających, w umowie sprzedaży, oświadczenia są prawdziwe i prawidłowe i nie wprowadzają w błąd w jakimkolwiek istotnym zakresie nimi objętym, jednocześnie gwarantując wykonanie zobowiązań Sprzedających wynikających z umowy. Wartość umowy sprzedaży udziałów wynosi 57.000.000 złotych. Kupujący ma prawo wystąpić z roszczeniem w stosunku do Sprzedających w przypadku zapewnień dotyczących zobowiązań publicznoprawnych w terminie do 10 lat, a pozostałych w terminie 2 lat od dnia zawarcia umowy.

W okresie sprawozdawczym Spółka udzieliła jednego poręczenia przekraczającego 10 % kapitałów własnych, było to udzielone w dniu 20 września 2011 r. poręczenie za zobowiązania J.W. Wronia Spółka z o.o. na rzecz Banku Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie z tytułu umowy o odnawialny kredyt na finansowanie

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

budownictwa mieszkaniowego z dnia 02.08.2011 roku, udzielonego na rzecz J.W. Wronia Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach („Dłużnik”). Kredyt został udzielony w wysokości 75.000.000 zł na częściowe finansowanie realizacji inwestycji w Warszawie przy ul. Wroniej 45. Poręczenie obejmuje wszelkie zobowiązania Dłużnika istniejące w chwili udzielenia poręczenia, jak i mogące powstać w przyszłości z tytułu Kredytu wraz z prowizjami, opłatami i innymi kosztami, na wypadek gdyby Dłużnik nie wykonał swych zobowiązań. Poręczenie zostało udzielone do dnia 30 kwietnia 2014 roku.

W 2011 roku Grupa Kapitałowa wykazała następujące udzielone poręczenia:

Poręczenie na rzecz	Wartość poręczenia
Poręczenia na rzecz TBS "Marki" Sp. z o.o.	22 400 000,00
Poręczenia na rzecz ZPM Metalcon Sp. z o.o.	800 000,00
Poręczenia na rzecz Deweloper sp. z o.o.	341 697,97
Poręczenie na rzecz JW. Wronia sp. z o.o.	75 000 000,00
Poręczenia na rzecz JW. Consulting sp. z o.o. J.W.2 spółka komandytowo-akcyjna	39 653 100,00

Zestawienie gwarancji i poręczeń udzielonych w ramach Grupy Kapitałowej narastająco wg stanu na dzień 31.12.2011 r. przedstawia nota numer 35 w sprawozdaniu finansowym.

8.8 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

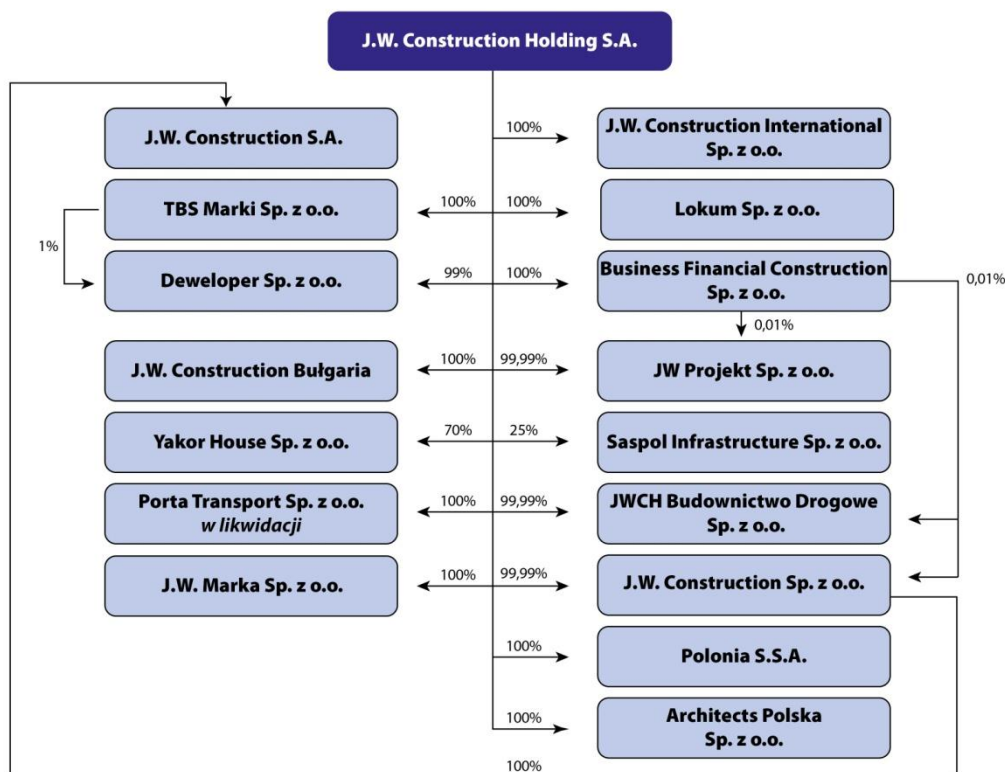
W Spółce nie występuje program akcji pracowniczych.

8.9 Inne istotne umowy

W dniu 28 października 2011 r. Spółka zawarła z podmiotem zależnym J.W. Marka Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach (uprzednio INTERIM D Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie), umowę o wartości 155.833.000 złotych („Umowa”). Umowa została zawarta w wykonaniu zobowiązań wynikających z podjętej uchwały nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników INTERIM D Sp. z o.o. (obecnie J.W. Marka Sp. z o.o.) z dnia 24 października 2011 r. o podwyższeniu kapitału zakładowego o kwotę 155.833.000 złotych oraz Oświadczenia Spółki, z dnia 24 października 2011r., o objęciu nowoutworzonych udziałów i pokryciu ich wkładem rzeczowym aportem w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki Działem Marketingu i Własności Intelektualnej („ZCP”). Umowa została zawarta w wykonaniu zobowiązania Spółki do przeniesienia na rzecz INTERIM D Sp. z o.o. (obecnie J.W. Marka Sp. z o.o.) ZCP jako wkładu rzeczowego na pokrycie wartości obejmowanych nowoutworzonych udziałów w INTERIM D Sp. z o.o. (obecnie J.W. Marka Sp. z o.o.) w łącznej ilości 3.116.660 sztuk, wartości nominalnej 50 zł każdy udział i łącznej wartości 155.833.000 zł. W skład ZCP wchodzi składniki związane z prowadzoną działalnością w zakresie marketingu w tym prawa ochronne do znaków towarowych „J.W. CONSTRUCTION” słownego i graficznego. Umowa miała charakter rozporządzający i przenosiła na rzecz INTERIM D Sp. z o.o. (obecnie J.W. Marka Sp. z o.o.) prawo własności składników ZCP.

9. Powiązania organizacyjne i kapitałowe Grupy

Struktura Grupy Kapitałowej



J.W. Construction S.A. (konsolidacja pełna)

Spółka J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 0000290315. Kapitał zakładowy wynosi 11.526.618 zł i dzieli się na 11.526.618 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja. J.W. Construction S.A. przejęła działalność od Spółki w zakresie budownictwa. 100% kapitału zakładowego J.W. Construction S.A. posiada J.W. Construction Sp. z o.o. podmiot zależny od Spółki.

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

Spółka J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 0000300959. Spółka posiada 99,99% udziałów w J.W. Construction Sp. z o.o. Kapitał zakładowy wynosi 27.021.650 zł i dzieli się na 540.433 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. J.W. Construction Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie wytwarzania prefabrykowanych elementów budowlanych.

JW Projekt Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

Spółka JW Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 20 lutego 2004 r. pod numerem KRS 195210. Spółka posiada w JW Projekt Sp. z o.o. 99,99 % udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.155.600 zł i dzieli się na 5.778 udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy. JW Projekt Sp. z o.o. prowadzi działalność z zakresu architektury i projektowania.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

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

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

Lokum Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

Spółka Lokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 170570 w dniu 20 sierpnia 2003 r. Spółka posiada w Lokum Sp. z o.o. 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 3.778.500 zł i dzieli się na 7.557 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Lokum Sp. z o.o. jest spółką celową. W ramach jej struktur została zrealizowana inwestycja „Willa Konstancin” w Konstancinie - Jeziornej.

Deweloper Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

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

J.W. Construction International Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

J.W. Construction International Sp. z o.o. jest zarejestrowana na terytorium Rosji. Spółka posiada 100% kapitału zakładowego w J.W. Construction International Sp. z o.o. Zajmuje się ona działalnością inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego na terenie Federacji Rosyjskiej.

Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji (konsolidacja pełna)

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

JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 21 lutego 2008 r. pod numerem KRS 0000299665. Spółka posiada 99,99% udziałów w JWCH

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. Kapitał zakładowy wynosi 2.060.000 zł i dzieli się na 41.200 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. zamierza podejmować dalsze działania w zakresie budownictwa infrastruktury oraz budownictwa drogowego.

Yakor House Sp. z o.o. - poprzednio Ośrodek Wypoczynkowy „Ogoniok” (konsolidacja pełna)

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

Business Financial Construction Sp. z o.o. – BFC (nie podlega konsolidacji)

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

Polonia S.S.A. (nie podlega konsolidacji)

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

J.W. Construction Bułgaria EOOD (nie podlega konsolidacji)

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

Saspol Infrastructure Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

Saspol Infrastructure Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 21 lutego 2008 r. pod numerem KRS 0000335059. Spółka posiada 25% udziałów w Saspol Infrastructure Sp. z o.o. Kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Saspol Infrastructure Sp. o.o. jest spółką celową utworzoną z partnerami zagranicznymi, za pośrednictwem której Spółka wraz z tymi partnerami zamierza brać udział w przetargach na realizację robót związanych z infrastrukturą.

Architects Polska Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

Architects Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach (poprzednio Sami Tito Architects Polska Sp. z o.o.) wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 19 stycznia 2011 roku pod nr KRS 0000376090, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy, która prowadzi działalność w zakresie architektury i projektowania. Spółka przejęła kontrolę nad Architects Polska Sp. z o.o. w czerwcu 2011 r.

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

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

10. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej w 2011 r. oraz najważniejsze inwestycje kapitałowe

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

Połączenie

W dniu 29 lipca 2011 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie w sprawie o sygn. akt : WA XIV NS-REJ.KRS/017275/11962, którym między innymi zarejestrował połączenie Emitenta z czterema podmiotami zależnymi:

Project 55 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (KRS 0000139665);

Interlokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (KRS 0000170216);

Stadnina Mazowiecka Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach (KRS 0000271065);

Construction Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach (KRS 0000250688) („spółki przejmowane”).

Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 § 1 ust. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie na Emitenta całego majątku spółek przejmowanych. Spółki przejęte podlegały rozwiązaniu bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego. Z dniem połączenia, z datą wydania postanowienia o którym mowa powyżej, Emitent wstąpił we wszystkie prawa i obowiązki przejętych spółek. W związku z faktem, iż Emitent był jedynym udziałowcem przejętych spółek połączenie nastąpiło bez podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta.

Podstawą połączenia były uchwały :

Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy Emitenta uchwała nr 23 z dnia 29.06.2011 r. zaprotokołowana w akcie notarialnym Rep. A nr 10300/2011 sporządzonym przez Annę Sota notariusza w Warszawie;

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Project 55 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie uchwała nr 1 z dnia 11.07.2011 r. zaprotokołowana w akcie notarialnym Rep. A nr 10819/2011 sporządzonym przez Annę Sota notariusza w Warszawie;

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Interlokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie uchwała nr 1 z dnia 11.07.2011 r. zaprotokołowana w akcie notarialnym Rep. A nr 10814/2011 sporządzonym przez Annę Sota notariusza w Warszawie;

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Stadnina Mazowiecka Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach uchwała nr 1 z dnia 11.07.2011 r. zaprotokołowana w akcie notarialnym Rep. A nr 10822/2011 sporządzonym przez Annę

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

Sota notariusza w Warszawie;

Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Construction Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach uchwała nr 1 z dnia 11.07.2011 r. zaprotokołowana w akcie notarialnym Rep. A nr 10816/2011 sporządzonym przez Annę Sota notariusza w Warszawie.

Spółki przejęte podlegały konsolidacji i połączenie nie wywarło wpływu na sprawozdanie skonsolidowane.

Udziały

W dniu 17 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 155.833.000 zł w spółce J.W. Marka Sp. z o.o. w drodze utworzenia 3.116.660 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. Udziały zostały objęte przez Spółkę w zamian za aport w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki – Działu Marketingu i Zarządzania Własnością Intelktualną.

W dniu 24 października 2011 r. Spółka przeniósł na rzecz JWCH Produkcja Budowlana Spółka z o.o. (obecnie J.W. Construction Sp. z o.o.) własność 11.526.618 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda w spółce pod firmą J.W. Construction S.A. jako aport na pokrycie podwyższenia kapitału zakładowego.

W dniu 30 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego o kwotę 11.526.650 zł w spółce J.W. Construction Sp. z o.o. w drodze utworzenia 230.533 nowych udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. Udziały zostały objęte przez Spółkę w zamian za aport w postaci 11.526.618 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda w spółce pod firmą J.W. Construction S.A.

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

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

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

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

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

13. Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej

Zarządzanie zasobami finansowymi J.W. Construction Holding S.A. polega na zapewnieniu jej płynności we wszystkich segmentach działalności, w tym głównie działalności deweloperskiej. Nadrzędnym celem w działalności Spółki jest zapewnienie źródeł finansowania dla wszystkich realizowanych projektów przy utrzymaniu wskaźników płynności na bezpiecznym poziomie. Przedmiotem codziennej analizy są obroty w spółce wraz ze strukturą finansowania w celu zapewnienia bieżącej i przyszłej płynności na możliwie optymalnym poziomie. W 2011 r. Spółka wypracowała zyski na bardzo dobrym poziomie. Kontrolując codzienne obroty Spółka spłaca na bieżąco wszystkie kredyty zawarte na realizację inwestycji. Sytuacja ekonomiczno-finansowa jest zabezpieczona w postaci wpływów z inwestycji zakończonych i planowanych do przekazania inwestycji

w 2012 roku oraz w postaci innych aktywów. Ponadto, Spółka od lat prowadzi stałą współpracę z różnymi bankami, w celu zapewnienia finansowania zarówno działalności inwestycyjnej, jak i bieżącej.

14. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych Grupy Kapitałowej

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

15. Czynniki mające istotny wpływ na działalność Grupy Kapitałowej

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

- wprowadzenie Rekomendacji S, która może osłabić zdolność kredytową wielu nabywców
- z drugiej strony, coraz bardziej atrakcyjny dla nabywców poziom cen mieszkań oraz brak interesującej oferty długoterminowych depozytów w ofercie banków, którym towarzyszy uszczelnienie systemu podatkowego m.in. poprzez likwidację lokat jednodniowych, może mieć pozytywny wpływ na wzrost zainteresowania inwestowaniem na rynku mieszkaniowym
- według różnych źródeł prognozowane jest znaczne ożywienie na rynku nieruchomości komercyjnych, a w szczególności powierzchni biurowych w największych aglomeracjach Polski
- ustabilizowana sytuacja na rynku cen materiałów budowlanych
- czynniki formalno - prawne, decyzje, pozwolenia, zgody itp.
- szacowany według różnych źródeł niedobór nowych mieszkań na poziomie 1,5 mln i wiążące się z tym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe aktywnej grupy klientów wywodzącej się z wyżu demograficznego lat 80-tych.

Czynniki wewnętrzne wpływające na dynamikę przychodów to :

- dobra, atrakcyjna i stale poszerzana oferta mieszkaniowa (w tym mieszkań gotowych do odbioru)
- oferta różnorodnych programów finansowania zakupu inwestycji dla klientów, które mogą być alternatywą w przypadku braku wystarczającej zdolności kredytowej
- stałe działania marketingowe
- wprowadzenie tak zwanych mieszkań pokazowych, z gotową aranżacją wnętrza

- elastyczne podejście do klienta – możliwość negocjacji cen w zależności od wysokości i harmonogramu wpłat
- stała współpraca z bankami, mająca na celu zapewnienie Klientom Spółki jak najlepszych warunków finansowania zakupu mieszkania
- maksymalnie najlepsze wykorzystanie posiadanego banku ziemi, polegające na dostosowaniu procesu uruchamiania nowych inwestycji do istniejącego zapotrzebowania

Prognozy rozwoju podstawowego biznesu spółki na 2012 r. zakładają występowanie wymienionych czynników w przyszłości. Zagrożenia dla rynku upatruje się w nadal utrudnionym dostępie do źródeł finansowania zakupu mieszkań. Pomimo okresowej stagnacji cen, w związku z ograniczoną podażą nowych mieszkań trafiających na rynek, prognozowana jest stopniowa stabilizacja cen nieruchomości. W celu wykorzystania sprzyjających rozwojowi Spółki czynników i eliminacji tych niekorzystnych, planuje się wprowadzenie w życie specjalnych programów zakupu mieszkań, uruchomienie do sprzedaży nowych inwestycji mieszkaniowych oraz realizację projektów komercyjnych.

16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Grupy Kapitałowej

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

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

Stan na dzień 31.12.2011 r.

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

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

Na dzień 31 grudnia 2011 r. Grupa Kapitałowa była stroną postępowań wytoczonych z jej powództwa na łączną kwotę 99.999 tys. złotych. Na ten dzień największą wartość przedmiotu sporu posiadała sprawa wytoczona przez Spółkę przeciwko SAWA Residential Fond Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. W związku z uchylaniem się przez SAWA Residential Fond Sp. z o.o. od wykonania zobowiązania nabycia od Spółki lokali mieszkalnych, zgodnie z zawartą pomiędzy stronami umową przedwstępną, Spółka wytoczyła powództwo o zapłatę pozostałej ceny sprzedaży w wysokości 58 876 568,28 zł. W związku ze złożeniem przez Spółkę oświadczenia o rozwiązaniu umowy powództwo zostało cofnięte a sprawa prawomocnie umorzona przez Sąd w lutym 2012 r.

Na dzień 31 grudnia 2011 r. Grupa Kapitałowa była stroną postępowań wytoczonych z przeciwko niej na łączną kwotę 23.284 tys. złotych.

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

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

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

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

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

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

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

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

W dniu 5 sierpnia 2011 r. Spółka zawarła z BDO Sp. z o.o., podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o dokonanie przeglądu śródrocznego i badania sprawozdania finansowego za rok 2011.

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2011 ustalone zostało na kwotę 233 tys. PLN, z tego 155 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 78 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2011 wyniosło 78 tys. PLN, z tego 30 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 48 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2011r. wyniosło 155 tys. PLN, z tego 90 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 65 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

Ponadto ze spółką BDO Sp. z o.o. zostały zawarte umowy na badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. : TBS Marki Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie umowa zawarta w 2011 roku dotycząca badania sprawozdania za rok 2011 kwota wynagrodzenia 16,8 tys. PLN, J.W. Construction Sp. z o.o. (dawniej JWCH Produkcja Budowlana Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach umowa zawarta w 2011 roku dotycząca badania sprawozdania za rok 2011 kwota wynagrodzenia 17 tys. PLN, J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach umowa zawarta w 2011 roku dotycząca badania sprawozdania za rok 2011 kwota wynagrodzenia 45 tys. PLN, J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach owa zawarta w 2011 roku dotycząca badania sprawozdania za rok 2010 kwota wynagrodzenia 45 tys. PLN

Wynagrodzenie audytora za badanie sprawozdania finansowego sporządzonego za poprzedni rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2010 wyniosło 233 tys. PLN, z tego 155 tys. PLN za przegląd i badanie jednostkowego, natomiast 78 tys. PLN za przegląd śródroczny i badanie roczne skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane ze skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2010 wyniosło 78 tys. PLN, z tego 48 tys. PLN za badanie roczne skonsolidowanego, natomiast 30 tys. PLN za przegląd śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Wynagrodzenie audytora za usługi związane jednostkowymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2010r. wyniosło 155 tys. PLN, z tego 90 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 65 tys. PLN za przegląd śródrocznego. Podane kwoty są kwotami netto.

Ponadto ze spółką BDO Sp. z o.o. zostały zawarte umowy na badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. : TBS Marki Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie umowa zawarta w 2010 roku dotycząca badania sprawozdania za rok 2010 kwota wynagrodzenia 16,8 tys. PLN, JWCH Produkcja Budowlana Spółka z o.o. z siedzibą w Żąbkach umowa zawarta w 2010 roku dotycząca badania sprawozdania za rok 2009 kwota wynagrodzenia 15 tys. PLN, J.W. Construction S.A. z siedzibą w Żąbkach umowa zawarta w 2011 roku dotycząca badania za rok 2010 kwota wynagrodzenia 45 tys. PLN.

Ponadto w tym, okresie sprawozdawczym Spółka zawarła z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego umowę o świadczenie usług audytorsko-atestacyjnych w której wynagrodzenie ustalono na kwotę 20 tys. netto oraz umowę o sporządzenie wyceny w której wynagrodzenie ustalono na kwotę 50 tys. netto.

23. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w spółce J.W. Construction Holding S.A. w 2011 roku

a. Zasady ładu korporacyjnego który stosuje Spółka

W 2011 roku Spółka przestrzegała zasad wskazanych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

<http://www.corp-gov.gpw.pl/publications.asp>

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

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

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

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

Określenie kompetencji i odpowiedzialności na poszczególnych poziomach zarządzania

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

Wydzielenie w strukturze organizacyjnej specjalistycznych działów księgowych i finansowych

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

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

Przebiegi procesów raportowania finansowego są obejmowane wciąż doskonalonym Systemem Zarządzania Jakością. System ten podlega okresowym badaniom przez wewnętrznych i zewnętrznych auditorów systemu jakości. Ostatni przegląd miał miejsce w kwietniu 2011 roku i zakończył się odnowieniem certyfikatu ISO 9001. Podstawowym dokumentem określającym zasady postępowania z dokumentami finansowymi jest „Zakładowa instrukcja obiegu i kontroli dokumentów” z późniejszymi zmianami, wprowadzona zarządzeniem Prezesa Spółki w listopadzie 2005 roku. Wśród najważniejszych dokumentów określających przebieg ewidencji i projekcji finansowych są procedury: „Tworzenia i nadzorowania budżetu Spółki”, „Przygotowania budżetu projektu inwestycji.

Wdrożenie zintegrowanego systemu informatycznego SAP R/3

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

Powierzenie niezależnemu audytorowi zewnętrznemu kontroli nad sporządzanymi raportami okresowymi

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

d. Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Stan na dzień 31.12.2011 r.

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

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

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

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2011 r. wyżej opisane uprawnienia przysługiwały Panu Józefowi Wojciechowskiemu. W przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego uprawniony akcjonariusz nie będzie posiadać więcej niż 50% akcji Spółki prawa przyznane osobiście wygasają, a stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to przypadku w którym Józef Wojciechowski posiadać będzie co najmniej jedną akcję Spółki, a wraz z podmiotami od niego zależnymi w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej lub podmiotami nad którymi sprawuje kontrolę w rozumieniu przepisów z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2002 r. Nr. 76 poz.694 z późn. zm) w brzmieniu tych ustaw obowiązującym w dniu wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 16 lutego 2007 r., posiadać będzie łącznie, pośrednio i bezpośrednio, więcej niż 50% akcji Spółki.

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

Na dzień 31 grudnia 2011 r. wyżej opisane uprawnienia przysługiwały Panu Józefowi Wojciechowskiemu. W przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego uprawiony akcjonariusz nie będzie posiadać więcej niż 50% akcji Spółki prawa przyznane osobiście wygasają, a stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to przypadku w którym Józef Wojciechowski posiadać będzie co najmniej jedną akcję Spółki, a wraz z podmiotami od niego zależnymi w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej lub podmiotami nad którymi sprawuje kontrolę w rozumieniu przepisów z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2002 r. Nr. 76 poz.694 z późn. zm) w brzmieniu tych ustaw obowiązującym w dniu wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 16 lutego 2007 r., posiadać będzie łącznie, pośrednio i bezpośrednio, więcej niż 50% akcji Spółki.

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

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

g. Ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Spółki

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

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

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

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

Emisja akcji

W związku z zamiarem emisji obligacji w roku 2010 została podjęta, przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 18 maja 2010 r. uchwała umożliwiającej emisję obligacji zamiennych. Do dnia dzisiejszego nie zostały wyemitowane obligacje zamienne, Spółka przeprowadziła program emisji obligacji zwykłych niezabezpieczonych, który zastąpił program emisji obligacji zamiennych. Jednakże zgodnie z §5 ust. 6 Statutu Spółki, Zarząd jest uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 1.380.000 złotych. Powyższe będzie dokonywane w drodze zamiany obligacji na akcje serii D, która dokonywana będzie na podstawie pisemnych oświadczeń posiadaczy Obligacji. Zarząd Spółki będzie zgłaszał do sądu rejestrowego podwyższenie kapitału zakładowego w sposób wskazany w art. 452 Kodeksu Spółek Handlowych. Terminy składania oświadczeń o zamianie obligacji na akcje serii D zostaną ustalone przez Zarząd Spółki w uchwale określającej warunki emisji obligacji i zasadach opisanych szczegółowo w uchwale nr 26 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 18 maja 2010 r.

i. Zasady zmiany statutu emitenta

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zarząd

Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31.12.2011 roku w skład Zarząd Spółki wchodził :

Tomasz Panabażys – Vice Prezes Zarządu

Robert Wójcik – Członek Zarządu

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu

Irmina Łopuszyńska – Członek Zarządu

Bożena Malinowska – Członek Zarządu

W roku 2011 miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki :

W dniu 27 października 2011 r. z Zarządu Spółki, na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50 % akcji, został odwołany Pan Marek Samarcew.

W dniu 28 października 2011 r. do Zarządu Spółki, na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50 % akcji, zostały powołane Panie Irmina Łopuszyńska oraz Bożena Malinowska.

Zasady działania Zarządu

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

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

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

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

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

Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej

Na dzień 31.12.2011 r. Rada Nadzorcza Spółki składała się z :

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Marcin Michnicki – Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej

Józef Oleksy –Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej

Andrzej Podsiadło – Członek Rady Nadzorczej

Jarosław Król – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2011 miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki :

W dniu 1 czerwca 2011 r. Pan Henryk Pietraszkiewicz, który pełnił funkcję Vice Przewodniczącego Rady Nadzorczej złożył rezygnację z pełnionej funkcji, z powodów osobistych.

W związku z podjętą przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą nr 25 w dniu 29 czerwca 2011 r. dotyczącą zmiany liczby członków Rady Nadzorczej nie została powołana żadna nowa osoba w skład Rady Nadzorczej, a funkcję Vice Przewodniczącego Rady Nadzorczej akcjonariusze powierzyli Panu Marcinowi Michnickiemu.

Zasady działania Rady Nadzorczej

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

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

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

Rada Nadzorcza może powoływać w swoim składzie Komitety Audytu i Wynagrodzeń, jednakże w związku z przepisami prawa oraz z faktem iż Rada Nadzorcza działała w minimalnym składzie przewidzianym przepisami prawa nie było powołanych Komitetów w składzie Rady Nadzorczej a w sprawach przewidzianych do kompetencji komitetu Rada Nadzorcza obradowała w pełnym składzie. Obecnie na dzień 31 grudnia 2011 roku brak jest w składzie Rady Nadzorczej wydzielonego osobnego Komitetu Audytu.

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

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

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

24. Znaczące zdarzenia mające miejsce po dniu bilansowym

Pozwolenie na użytkowanie

W dniu 27 stycznia 2012 roku Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie oczyszczalni ścieków wybudowanej w Kręczkach Kaputy w gminie Ożarów Mazowiecki.

Umowy kredytowe

W dniu 20 lutego 2012 r. Spółka zawarła z Bankiem Millennium S.A. umowę o odnawialny kredyt w wysokości 21.000.000 zł, przeznaczony na współfinansowanie realizacji inwestycji przy ul. Jaroczyńskiego w Poznaniu. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31.03.2015 r.

W dniu 09 marca 2012 r. Spółka zawarła z Bankiem PKO BP umowę o kredyt inwestorski „Nowy Dom” w wysokości 27.558.000 zł, przeznaczony na współfinansowanie realizacji inwestycji Lewandów bud. 3-6 przy ul. Lewandów w Warszawie. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 25.12.2014 r.

Zmiany w Zarządzie Spółki

W dniu 1 lutego 2012 r. do Zarządu Spółki powołana została Pani Magdalena Starzyńska.

Podjęcie uchwał w sprawie połączenia podmiotów zależnych

W dniu 27 lutego 2012 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki pod firmą J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach podjęło Uchwałę nr 2, zaprotokołowana przez Annę Sota notariusza w Warszawie Rep. A nr 1314/2012, w sprawie połączenia z J.W. Connstruction Sp. z o.o. jako podmiotem przejmującym. Połączenie ma zostać przeprowadzone w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie całego majątku J.W. Construction S.A. (jako spółki przejmowanej) na J.W. Construction Sp. z o.o. (jako spółkę przejmującą).

W dniu 27 lutego 2012 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach podjęło Uchwałę nr 1, zaprotokołowana przez Annę Sota notariusza w Warszawie Rep. A nr 1310/2012, w sprawie połączenia z J.W. Connstruction Sp. z o.o. jako podmiotem przejmowanym. Połączenie ma zostać przeprowadzone w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie całego majątku J.W. Construction S.A. (jako spółki przejmowanej) na J.W. Construction Sp. z o.o. (jako spółkę przejmującą).

Do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie zostały zgłoszone do sądu wnioski o rejestrację połączenia.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A.
za okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

Podpisy Członków Zarządu

Tomasz Panabażys Vice Prezes Zarządu	Podpis 
Robert Wójcik Członek Zarządu	Podpis 
Wojciech Rajchert Członek Zarządu	Podpis 
Irmina Łopuszyńska Członek Zarządu	Podpis 
Bożena Malinowska Członek Zarządu	Podpis 
Magdalena Starzyńska Członek Zarządu	Podpis 

Ząbki, 15 marca 2012 roku