

**Sprawozdanie Zarządu z działalności  
J.W. Construction Holding S.A. w 2009 roku**



## 1. Wprowadzenie

### Informacje podstawowe

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

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

Spółka powstała z przekształcenia Towarzystwa Budowlano Mieszkaniowego Batory Sp. z o.o. z siedzibą w Żąbkach, które zostało założone w dniu 10 lutego 1994 r. Rejestracja przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną dokonane zostało, na podstawie aktu notarialnego z dnia 28 grudnia 2000r., przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XVI Wydział Gospodarczy Rejestrowy w dniu 15 stycznia 2001 r.

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

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

### Rachunek wyników

Podstawowe pozycje rachunku zysków i strat za lata 2009 i 2008 w przeliczeniu na EURO

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2009r.-31.12.2009r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3406 zł/EURO

Do przeliczenia danych rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2008 r.-31.12.2008 r., przyjęto kurs średni EURO, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 3,5322 zł/EURO.

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2009 do 31-12-2009		od 01-01-2008 do 31-12-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	548 048	126 260	384 138	108 753
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	407 468	93 873	301 884	85 466
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>140 580</b>	<b>32 387</b>	<b>82 255</b>	<b>23 287</b>
Koszty sprzedaży	19 514	4 496	23 820	6 744
Koszty ogólnego zarządu	13 508	3 112	18 439	5 220
Zysk (strata) ze sprzedaży	107 558	24 779	39 996	11 323
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	108 941	25 098	31 953	9 046
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>90 069</b>	<b>20 750</b>	<b>23 841</b>	<b>6 750</b>
Podatek dochodowy	12 927	2 978	6 847	1 938
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>77 142</b>	<b>17 772</b>	<b>16 994</b>	<b>4 811</b>

## Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat

	za okres od 01-01-2009 do 31-12-2009	% sprzedaży	za okres od 01-01-2008 do 31-12-2008	dynamika 2009/2008
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	548 048	100%	384 138	143%
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów,</b>	407 468	74%	301 884	135%
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	107 558	20%	39 996	269%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	108 941	20%	31 953	341%
<b>Zysk (strata) brutto</b>	90 069	16%	23 841	378%
<b>Zysk (strata) netto</b>	77 142	14%	16 994	454%

W analizie rachunku zysków i strat Spółka osiągnęła przychód 548 mln zł, jest to aż 43% więcej niż w 2008 roku. Dynamika ta jest odzwierciedleniem dużej ilości przekazanych lokali z zrealizowanych inwestycji. W 2009 roku Spółka realizowała bowiem rekordową ilość inwestycji. W wyniku zakończenia kilku z nich znaczna część lokali została przekazana klientom. W 2009 roku Spółka osiągnęła zysk z działalności gospodarczej w kwocie 77 mln zł oraz osiągnęła a rentowność netto na poziomie 14%.

**Struktura przychodów Spółki w roku 2009**

W strukturze przychodów w roku 2009 zdecydowanie dominują przychody ze sprzedaży lokali (92% przychodów), 7% stanowią przychody z tytułu sprzedaży usług, około 1% to sprzedaż materiałów – co zaprezentowano w poniższej tabeli. W stosunku do roku poprzedniego zauważalna jest jeszcze większa koncentracja przychodów z działalności deweloperskiej.

<b>PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	od 01-01-2009 do 31-12-2009	Udział procentowy	od 01-01-2008 do 31-12-2008	Udział procentowy
Przychody ze sprzedaży produktów	501 699	<b>92%</b>	340 441	<b>89%</b>
Przychody ze sprzedaży usług	38 135	<b>7%</b>	23 543	<b>6%</b>
Przychody ze sprzedaży towarów	8 2134	<b>1%</b>	20 154	<b>5%</b>
<b>Wartość przychodów, razem</b>	<b>548 048</b>	<b>100%</b>	<b>384 138</b>	<b>100%</b>

**Sprawozdanie z sytuacji finansowej**

Stan aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2009r. oraz na dzień 31 grudnia 2008r. wyrażone w tys. zł oraz w tys. EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2009 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1082 zł/EURO.

Do przeliczenia danych bilansu na ostatni dzień okresu 1 stycznia – 31 grudnia 2008 roku, przyjęto kurs EURO ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,1724 zł/EURO.

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2009		31-12-2008	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 366 315</b>	<b>332 582</b>	<b>1 457 140</b>	<b>349 233</b>
Aktywa trwałe	317 537	77 293	357 135	85 595
Aktywa obrotowe	1 048 777	255 289	1 100 005	263 638
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 366 315</b>	<b>332 582</b>	<b>1 457 140</b>	<b>349 233</b>
Kapitał własny	393 394	95 758	321 253	76 995
Zobowiązania długoterminowe	87 048	21 189	147 165	35 271
Zobowiązania krótkoterminowe	885 873	215 635	988 721	236 967

Struktura i dynamika zmian aktywów oraz pasywów wg stanów na dzień 31 grudnia 2009 oraz na dzień 31 grudnia 2008 wyrażone w tys. zł

	31-12-2009	Udział w aktywach	31-12-2008	Zmiana 2009/2008
Aktywa trwałe	317 537	23%	357 135	-11%
Aktywa obrotowe	1 048 777	77%	1 100 005	-5%
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 366 315</b>	<b>100%</b>	<b>1 457 140</b>	<b>-6%</b>
	31-12-2009	Udział w pasywach	31-12-2008	Zmiana 2009/2008
Kapitał własny	393 394	29%	321 253	22%
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>972 920</b>	<b>71%</b>	<b>1 135 886</b>	<b>-14%</b>
Zobowiązania długoterminowe	87 048	6%	147 165	-41%
Zobowiązania krótkoterminowe	885 873	65%	988 721	-10%
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 366 315</b>	<b>100%</b>	<b>1 457 140</b>	<b>-6%</b>

Struktura bilansu na dzień 31 grudnia 2009 roku jest bardzo zbliżona do struktury na koniec roku 2008. Aktywa trwałe to około 23 % sumy bilansowej, a majątek obrotowy to około 77% aktywów. W stosunku do roku 2008, na koniec roku 2009 suma bilansowa Spółki nieznacznie spadła – około 6%. Zaobserwować można natomiast spadek zobowiązań ogółem o 14%., a w szczególności spadek zobowiązań długoterminowych.

#### Wskaźniki finansowe

##### Wskaźniki płynności

	2009	2008	2007
--	------	------	------

##### Wskaźnik płynności I

$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,8	2,0	2,6
---	-----	-----	-----

##### Wskaźnik płynności II

$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,8	2,0	2,5
--	-----	-----	-----

##### Wskaźniki aktywności

##### Szybkość spłaty należności w dniach

$\frac{\text{średni stan należności *) z tytułu dostaw i usług x 365}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	32	71	27
--	----	----	----

##### Szybkość obrotu zapasów w dniach

$\frac{\text{średni stan zapasów*) x 365}}{\text{koszt sprzedanych produktów, usług i towarów}}$	7	18	18
--	---	----	----

##### Wskaźniki rentowności

##### Rentowność sprzedaży netto

$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	14,1%	4,4%	17,5%
--	-------	------	-------

**Rentowność sprzedaży brutto**

<u>wynik ze sprzedaży</u>	25,7%	21,4%	29,7%
przychody ze sprzedaży			

**Rentowność majątku**

<u>wynik finansowy netto</u>	5,6%	1,2%	10,0%
suma aktywów			

**Rentowność kapitału**

<u>wynik finansowy netto</u>	19,6%	5,3%	24,1%
kapitał własny			

**Wskaźniki zadłużenia**
**Szybkość spłaty zobowiązań w dniach**

<u>średni stan zobowiązań*) z tytułu dostaw i usług x 365</u>	104	121	60
koszt sprzedanych produktów, usług i towarów			

**Wskaźnik zadłużenia**

<u>zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</u>	70,4%	77,3%	57,0%
suma pasywów			

W bieżącym roku obrotowym wskaźnik rentowności netto sprzedaży wynosi 14,1% i w stosunku do roku ubiegłego jest na dużo korzystniejszym poziomie. Wskaźniki płynności roku 2009 są zbliżone do wartości z poprzednich lat. Pokazują one bezpieczeństwo w obszarze przepływów finansowych, jednocześnie odzwierciedlając wysoką zdolność Spółki do obsługi bieżących zobowiązań.

Wskaźnik obrotu zapasów jest na najniższym na przestrzeni 3 ostatnich lat, poziomie 7 dni, pokazując, że zakończone inwestycje są sprawnie przekazywane klientom.

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

Ryzyka rozpoznawane przez Spółkę to: ryzyko stóp procentowych, ryzyko płynności, ryzyko walutowe, 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 do 1,5 roku. Przyjęto, że zmiany stóp procentowych w tym okresie nie wymagało dodatkowych opcji zabezpieczających, wobec tendencji obniżania stóp w ostatnim okresie.

**Ryzyko walutowe**

W skali Spółki ryzyko walutowe praktycznie nie występuje. Transakcje z dostawcami jak i z klientami są zawierane w złotych polskich.

**Ryzyko kredytowe**

Bardzo istotna część klientów grupy dokonuje zakupów lokali 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 kredytowymi - w dalszym ciągu utrudniony dostęp. W efekcie skutkuje to zmniejszonym popytem na mieszkania.

**Ryzyko płynności**

Spółka przywiązuje szczególną wagę do zachowania równowagi pomiędzy finansowaniem swojej działalności inwestycyjnej, a terminową spłatą zobowiązań. Zachowanie płynności uwarunkowane jest prowadzoną polityką kredytową banków w zakresie udzielania kredytów zarówno hipotecznych jak i inwestycyjnych. Brak finansowania ze strony banków 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 Spółkę. Wszystkie te czynniki mogą tym samym mieć wpływ na przepływy finansowe i całą prowadzoną działalność.

Pozycja w sprawozdaniu finansowym	Wartość pozycji w tys. zł.	Ryzyko stopy procentowej				Ryzyko walutowe			
		wpływ na wynik		wpływ na kapitał		wpływ na wynik		wpływ na kapitał	
		+ 50 pb w PLN	- 50 pb w PLN	+ 50 pb w PLN	- 50 pb w PLN				
		+ 25 pb w USD/EUR	- 25 pb w USD/EUR	+ 25 pb w USD	- 25 pb w USD	+ 10%	- 10%	+ 10%	- 10%
<b>Aktywa finansowe</b>									
Środki bieżące na rachunku bankowym	17 185	86	-86						
Depozyty bankowe	400	2	-2						
Posiadane obligacje	0	0	0						
Pożyczki udzielone w PLN	11 835	59	-59						
Pożyczki udzielone w USD	16 119	40	-40			1 612	-1 612		
Pożyczki udzielone w EUR	35 724	89	-89			3 572	-3 572		
<b>Wpływ na aktywa finansowe przed opodatkowaniem</b>		<b>277</b>	<b>-277</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 184</b>	<b>-5 184</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Podatek (19%)		-53	53	0	0	-985	985	0	0
<b>Wpływ na aktywa finansowe po opodatkowaniu</b>		<b>224</b>	<b>-224</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 199</b>	<b>-4 199</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania finansowe</b>									
Wyemitowane obligacje	0	0	0						
Kredyty bankowe	278 614	-1 393	1 393						
<b>Wpływ na zobowiązania finansowe przed opodatkowaniem</b>		<b>-1 393</b>	<b>1 393</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Podatek (19%)		265	-265	0	0	0	0	0	0
<b>Wpływ na zobowiązania finansowe po opodatkowaniu</b>		<b>-1 128</b>	<b>1 128</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Razem zwiększenie / (zmniejszenie)</b>		<b>-904</b>	<b>904</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 199</b>	<b>-4 199</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Czynniki nietypowe mające wpływ na wynik finansowy**

W roku 2009 nie stwierdzono występowania czynników i zdarzeń nietypowych mających wpływ na wynik finansowy za rok obrotowy.

#### 4. Perspektywy rozwoju Spółki

W 2009 Spółka prowadziła szeroki front prac budowlanych, które kontynuowane będą w bieżącym roku. W 2010 roku planowane jest zakończenie rozpoczętych w ubiegłych latach inwestycji Lewandów I, Lewandów II, Aleja Wiślana i Osiedle Bursztynowe. Lokale z tych inwestycji będą sukcesywnie przekazywane zarówno w obecnym, jak i przyszłym roku. Rozpoczęto również budowę dwunastu pokazowych domów jednorodzinnych w Ożarowie Mazowieckim. Rosnące zainteresowanie klientów ofertą Spółki, przekładające się na odnotowywany wzrost sprzedaży pozwala myśleć o kolejnych projektach mieszkaniowych. Spółka przygotowuje się do uruchomienia warszawskich inwestycji przy ul. Zdziarskiej – I etap (około 600 mieszkań) oraz przy ul. Światowida (około 200 lokali). Krokiem w stronę umocnienia pozycji Spółki na lokalnych rynkach będzie rozpoczęcie kolejnych inwestycji w Łodzi (120 mieszkań) oraz w Katowicach (około 100 lokali). Spółka konsekwentnie kontynuuje plany związane z rozszerzeniem swojej działalności o projekty komercyjne. W 2009 roku rozpoczęto realizację pierwszej inwestycji z powierzchniami biurowymi „Jerozolimskie Point” w Warszawie przy al. Jerozolimskich i ul. Badyłarskiej. Trwają intensywne prace mające na celu uruchomienie kolejnej inwestycji biurowo - hotelowej przy ul. Pileckiego w Warszawie. Rozpoczęcie „Dany” w Szczecinie, trzeciego z planowanych biurowców przypadnie prawdopodobnie na koniec 2010 roku. W strategię dywersyfikacji działalności Spółki wpisuje się ubiegłoroczny zakup (umowa przedwstępna) nieruchomości we Wrocławiu, gdzie ma powstać kompleks mieszkaniowo - biurowo-hotelowy.

Dodatkowo rozwijany jest również segment działalności hotelarskiej poprzez rozbudowę i modernizację hotelu w Krynicy Górskiej do czterogwiazdkowego w kategorii „Resort & Spa”. Prace były rozpoczęte w latach poprzednich i nadal są kontynuowane.

Spółka niezależnie od sytuacji na rynku dywersyfikuje ryzyko związane z prowadzoną działalnością poprzez :

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

#### Strategicznymi celami J.W. Construction Holding S.A. są:

- umocnienie pozycji lidera wśród deweloperów zarówno w Warszawie jak i całym kraju dzięki zakładanym planom sprzedażowym możliwym do zrealizowania ze względu na szeroką ofertę
- zmniejszenie stopnia uzależnienia od zewnętrznych podwykonawców poprzez rozbudowę i wzmocnienie własnych sił wykonawczych - w ramach wydzielonej spółki budowlanej J.W. Construction S.A.
- obniżanie kosztów, m.in. poprzez skrócenie okresu realizacji inwestycji przy wykorzystaniu nowej technologii do produkcji prefabrykatów – w ramach wydzielonej spółki JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.
- 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
- szersze wejście w segment komercyjny – podpisana umowa przedwstępna na zakup nieruchomości we Wrocławiu, na której planuje się wybudowanie kompleksu biurowo - hotelowo - mieszkaniowego
- realizacja działań akwizycyjnych spółek komplementarnych mających na celu rozszerzenie budowlano-wykonawczego ramienia Spółki.

Planowane wybrane projekty do uruchomienia w roku 2010.

Inwestycja	Miasto /Dzielnica	Liczba lokali / Powierzchnia usługowa
Zielona Dolina I, ul. Zdziarska/Ostródzka	Warszawa / Białołęka	596 lokali
Światowida	Warszawa / Białołęka	196 lokali
Łódź Tymienieckiego II	Łódź	120 lokali
Katowice II	Katowice	100 lokali
Pileckiego - Biura/Hotel	Warszawa	16 838 m <sup>2</sup>
Szczecin – biurowiec	Szczecin	28 712 m <sup>2</sup>

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

### Działalność deweloperska

Spółka w obszarze działalności deweloperskiej oferuje następujący asortyment produktowy:

Budynki wielorodzinne (mieszkania i apartamenty), które dzielą się na następujące segmenty rynkowe:

- Mieszkania popularne (w tym mieszkania o podwyższonym standardzie) - mieszkania w budynkach mieszkalnych i osiedlach mieszkaniowych zlokalizowanych poza centrum miasta (głównie w dzielnicy Białołęka) w średniej cenie 6.000 zł/m<sup>2</sup>. Osiedla te składają się z kilkunastu powtarzalnych budynków, gdzie jeden budynek obejmuje nie więcej niż 50 mieszkań.
- Apartamenty o podwyższonym standardzie – apartamenty w budynkach mieszkalnych lub w małych grupach budynków, zlokalizowane w dzielnicach takich jak Mokotów oraz Wola ze średnią ceną 8 000 zł/m<sup>2</sup>.

Mieszkania oferowane są w standardach bez wykończenia i z wykończeniem. W standardzie z wykończeniem oferowane są trzy standardy wykończenia: Silver, Gold oraz Platinum.

Wyniki sprzedaży i front realizowanych prac budowlanych w 2009 roku po raz kolejny potwierdziły pozycję J.W. Construction Holding S.A. jako lidera polskich deweloperów. Wszystkie rozpoczęte dotychczas inwestycje były realizowane zgodnie z przyjętym harmonogramem prac. W 2009 roku realizowano jednocześnie 10 inwestycji obejmujących ponad 240 000 m<sup>2</sup> PUM z łączną liczbą ponad 5 000 lokali .

Poniżej przedstawiono zestawienie prezentujące realizowane inwestycje w roku 2009 r.

Lp.	Inwestycja	Ilość lokali
1	„Osiedle Lazurowa” ul. Lazurowa	669
2	„Górczewska Park” ul. Górczewska	890
3	„Rezydencja Quatro” ul. Łukowska	243
4	„Osiedle Lewandów I”	631
5	„Osiedle Lewandów II”	1 274
6	„Osiedle Bursztynowe” ul. Korkowa	328
7	„Wiślana Aleja” ul. Odkryta	200
8	„ Osada Wiślana” ul. Marcina z Wrocimowic	404
9	„Pyry II” Al. Ludwinowska	24
10	„Lazurowe Ustronie” I etap	376

Z wykazanych wyżej projektów w 2009 roku zakończono budowę i uzyskano pozwolenie na użytkowanie dla następujących inwestycji:

- „Osiedle Lazurowa” w Warszawie ;
- „Osada Wiślana” (etap I, II, III) w Warszawie;
- „Górczewska Park” w Warszawie;
- „Pyry II” w Warszawie;
- „Rezydencja Quatro” w Warszawie.

Mimo spowolnienia gospodarczego w 2009 Spółka nie wstrzymała realizacji żadnej, z prowadzonych w ubiegłym roku inwestycji. Kilka projektów, o łącznej liczbie 2 230 lokali, zostało już ukończonych, przy realizacji następnych nadal trwają intensywne prace budowlane. W ich wyniku w kolejnych kwartałach zostanie zakończonych blisko 3000 lokali. Ponadto w 2009 roku rozpoczęto budowę pierwszego projektu biurowego „Jeruzolimskie Point” zlokalizowanego w Warszawie przy al. Jeruzolimskiej i ul. Badyłarskiej. W 2010 roku Spółka ma w planach uruchomienie kolejnych projektów biurowych – następny w Warszawie przy ul. Pileckiego oraz projekt w Szczecinie. Dodatkowo, pod koniec 2009 roku została podpisana umowa przedwstępna nabycia gruntu we Wrocławiu z przeznaczeniem również pod projekt biurowy.



### Działalność hotelarska

Działalności hotelarska, choć mająca niewielki wpływ na wyniki finansowe Spółki, była podobnie jak w ubiegłym roku kontynuowana.

Wartość przychodów z tytułu sprzedaży usług hotelarskich w 2009 r. zamknęła się kwotą 15 499,94 tys. zł. W 2009 roku zanotowano spadek przychodów z działalności hotelarskiej w stosunku do roku poprzedniego o 26%. Na spadek przychodów z działalności hotelowej miał wpływ zarówno ogólny kryzys w 2009 roku jak i sprzedaż jednego z hoteli - w Świętej Lipce.

Średnie obłożenie miejsc hotelowych w skali całej sieci kształtowało się na poziomie 33 %.

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

### Działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami

Spółka dba również o prawidłowy przebieg procesu zasiedlania nieruchomości począwszy od wydania 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.

W roku 2009 przychody Spółki z tytułu sprzedaży przedstawiały się następująco:

	od 01-01-2009 do 31-12-2009	od 01-01-2008 do 31-12-2008	Zmiana %
<b>Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty</b>	<b>539 834 387,15</b>	<b>363 983 720,01</b>	<b>wzrost 48%</b>
-działalność deweloperska	520 736 891,30	339 308 625,85	wzrost o 53 %
-działalność hotelarska	15 499 936,35	21 031 433,79	spadek o 26%
-zarządzanie nieruchomościami	3 597 559,50	3 643 660,37	spadek o 1%

## 6. Informacja o rynku 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.

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

W 2009 roku rozpoczęto budowę pierwszego projektu biurowego „Jerozolimskie Point” zlokalizowanego w Warszawie, Spółka jest także przygotowana do komercjalizacji następných projektów biurowych – kolejnego w Warszawie oraz w Szczecinie. Obecnie trwają prace związane z projektowaniem oraz pozyskiwaniem odpowiednich pozwoleń i decyzji umożliwiających rozpoczęcie inwestycji.

## 7. Dostawcy i odbiorcy Spółki

Największym dostawcą usług dla Spółki jest spółka zależna - J.W. Construction S.A. (obróć przekracza 10% transakcji ogółem). Spółka ta powstała w 2008 roku i obecnie jest Generalnym Wykonawcą wszystkich realizowanych inwestycji. Spółka posiada 99,99 % kapitału zakładowego J.W. Construction S.A.

W zdecydowanej większości odbiorcami Spółki są indywidualni nabywcy lokali mieszkalnych.

## 8. Umowy znaczące dla działalności Spółki

### 8.1 Umowy na realizację robót budowlanych

W 2009 r. jako znaczącą umowę na realizację robót budowlanych Spółka zakwalifikowała jedną umowę opisaną poniżej :

Umowa została zawarta w dniu 6 stycznia 2009 r. pomiędzy Spółką a podmiotem zależnym J.W. Construction S.A. z siedzibą w Żąbkach jako Generalnym Wykonawcą, której przedmiotem jest dokończenie zadania inwestycyjnego polegającego na kompleksowej modernizacji i rozbudowie ośrodka czasowego „Czarny Potok” położonego w Krynicy przy ul. Czarny Potok 65. Wartość prac w umowie została ustalona na kwotę 59.700.504 zł netto, co przekraczało 10 % kapitałów własnych Spółki w dniu zawarcia przedmiotowej umowy. Ostateczny termin zakończenia praca dla poszczególnych etapów został ustalony z podziałem na poszczególne budynki, a ostateczne zakończenie całości prac zostało ustalone na dzień 30 września 2010 r.

## 8.2 Umowy ubezpieczeniowe

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

Spółka, w ramach prowadzonych projektów budowlanych, posiada polisy ubezpieczeniowe 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 poszczególnych inwestycji.

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

Spółka posiada umowę ubezpieczenie OC Zarządu na kwotę 60.000.000 zł zawartą z AIG Europe Oddział w Polsce.

Z tytułu prowadzenia działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami Spółka posiada pakiet ubezpieczeń OC zarządcy nieruchomości jako i OC z tytułu prowadzenia działalności w tym zakresie.

Po zakończeniu realizacji inwestycji i wygaśnięciu ubezpieczenia z tytułu robót budowlanych Spółka zawiera ubezpieczenia wybudowanych przez siebie budynków. Po zawiązaniu wspólnoty mieszkaniowej prawa wynikające z umowy przenoszone są w drodze aneksu na wspólnoty zarządzające 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	200 000 euro 1 200 000 pln
ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Zarządu	AGI Europe S.A. Oddział w Polsce	60 000 000 pln
ubezpieczenie wszystkich innych ryzyk i zdarzeń losowych związanych z realizowanymi kontraktami wraz z ubezpieczeniem z tytułu odpowiedzialności cywilnej	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji InterRisk S.A. Towarzystwo Ubezpieczeń ALLIANZ	533 976 165 pln
ubezpieczenie mienia	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji WARTA	56 068 098,46 pln

Spółka posiada także pakiet umów ubezpieczeniowych z TU ALLIANZ S.A. związanych z prowadzoną działalnością hotelarską, w skład którego wchodzi między innymi : ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności na kwotę 2.500.000 pln, środków trwałych (budynków) na kwotę 20.929.900 pln, wyposażenia na kwotę 2.330.000 pln.

## 8.3 Umowy nabycia gruntów

W okresie sprawozdawczym Spółka zawarła następujące umowy dotyczące nabycia nieruchomości :

- W dniu 5 czerwca 2009 r. zawarto umowę nabycia prawa własności nieruchomości położonej w Warszawie w rejonie ul. Antoniewskiej (Mokotów) o powierzchni 15.763 m2. Cena za jaką Spółka nabyła przedmiotową nieruchomość nie przekraczała 10 % kapitałów własnych Spółki w dniu zawarcia umowy. Na nabytej nieruchomości Spółka w przyszłości zamierza realizować inwestycję mieszkaniową. Zawarcie przedmiotowej umowy jest wynikiem pojawienia się na rynku atrakcyjnych propozycji nabycia nieruchomości przeznaczonych pod realizację różnorodnych inwestycji, które Spółka na bieżąco monitoruje i w przypadku pojawienia się interesujących propozycji zamierza z nich korzystać.
- W dniu 21 grudnia 2009 r. podpisano przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich o łącznej powierzchni 3.621 m2. Wartość umowy nie przekracza 10 % kapitałów własnych Spółki w dniu zawarcia umowy. Zawarcie ostatecznej umowy przenoszącej własność jest warunkowane uzyskaniem przez Sprzedającego decyzji administracyjnych umożliwiających realizację na przedmiotowej umowie zabudowy mieszkalnej oraz usługowej o parametrach ustalonych w umowie. Zawarcie przedmiotowej umowy jest świadectwem polityki Spółki, która nie zamierza ograniczać się wyłącznie do budownictwa mieszkaniowego na rynku warszawskim.

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

### 8.4.1 Kredyty wypowiedziane

Zarówno w 2009 roku, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności Spółki w roku 2009 nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

### 8.4.2 Kredyty zaciągnięte

W okresie sprawozdawczym Spółka zawarła umowę kredytową z Bankiem PKO BP S.A. o kredyt obrotowy w wysokości 17,3 mln. Umowa została zawarta w dniu 31.03.2009 r. z terminem spłaty na dzień 31.08.2010 r. Ponadto wystąpiły następujące istotne zmiany w umowach kredytowych zawartych przed 2009 rokiem:

- w dniu 09.01.2009 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt inwestycyjny zawartej z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji „Bursztynowe Osiedle” przy ul. Korkowej w Warszawie. Na mocy aneksu podwyższono wartość kredytu z 16,0 mln zł do kwoty 50,0 mln zł oraz przesunięto ostateczny termin spłaty kredytu do dnia 31.12.2010 r.
- w dniu 04.02.2009 r. Spółka zawarła Aneks nr 12 do umowy o kredyt obrotowy z Invest Bankiem S.A. Na mocy aneksu w dniu 25.02.2009 r., zostało spłacone częściowe zadłużenie – 7,5 mln zł., a dla pozostałej części zadłużenia - 7,5 mln zł., przesunięto termin spłaty na dzień 25.01.2010 r.
- w dniu 29.05.2009 r., Spółka zawarła z Bankiem Millennium S.A Aneks do umowy o kredyt na zakup gruntu w Ożarowie. Na mocy aneksu przesunięto całkowitą spłatę kredytu do dnia 30.11.2010 r.
- w dniu 24.06.2009 r., Spółka zawarła z Bankiem Millennium S.A Aneks do umowy o kredyt krótkoterminowy w rachunku bieżącym, na mocy którego przedłużono kredyt do dnia 24.12.2009 r.
- w dniu 25.09.2009 r., zawarto Aneks do umowy o kredyt obrotowy odnawialny zawartej z PKO BP S.A. przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji „Lewandów II”, na mocy aneksu podwyższono wysokość kredytu z kwoty 45,0 mln zł do kwoty 67,0 mln zł, oraz przesunięto okres spłaty do dnia 31.12.2010 r.
- w dniu 25.09.2009 r., zawarto Aneks do umowy o kredyt obrotowy odnawialny zawartej z PKO BP S.A. przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji „Lewandów I”, na mocy aneksu zmieniono wysokość kredytu z kwoty 43,0 mln zł do kwoty 29,5 mln zł., oraz przesunięto okres spłaty do dnia 31.12.2010 r.
- w dniu 12.11.2009r., zawarto Aneks do umowy o kredyt obrotowy odnawialny zawartej z BOŚ S.A. przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji „Górczewska Park”, na mocy aneksu przesunięto okres spłaty do dnia 31.10.2010 r.

W okresie sprawozdawczym Spółka dokonała spłaty następujących kredytów w łącznej wysokości 122 mln zł, opisanych poniżej :

- w BZ WBK S.A. w wysokości 2,8, mln zł , który był przeznaczony na realizację inwestycji „Hotelu w Świętej Lipce”,
- W Invest Banku S.A. w wysokości 4,5 mln zł, który był przeznaczony na realizację inwestycji „Katowice”,
- w Banku Millennium S.A. wysokości 53,3 mln zł , który był przeznaczony na realizację inwestycji „Osiedle Lazurowa” ,
- w BOS BANK S.A. w wysokości 26 mln zł., który był przeznaczony na realizację inwestycji „Rezydencja Quatro” .,
- w BRE BANK S.A. kredytu obrotowego w wysokości 22,4 mln zł ;
- w Invest Bank S.A. w wysokości 13,0 mln zł, który był przeznaczony na realizację inwestycji „Osada Wiślana” .

Szczegółowa informacja dotycząca zobowiązań z tytułu kredytów wg stanu na dzień 31.12.2009 roku zamieszczona jest w nocie numer 12 sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2009.

### 8.4.3 Pożyczki zaciągnięte

W okresie sprawozdawczym Spółka nie zaciągnęła żadnej nowej pożyczki i żadna z pożyczek nie została wypowiedziana.

#### 8.4.4 Udzielone pożyczki

W okresie sprawozdawczym Spółka udzieliła następujących pożyczek.

Pożyczkobiorca	Data udzielenia	Kwota i waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
J.W. Construction Bulgaria EOOD	10.11.2009 r.	20.000 euro	3M LIBOR + marża	31.12.2011 r.
Lokum Sp. z o.o.	13.03.2009 r.	200.000 pln	3M WIBOR + marża	30.09.2009 r.
Construction Invest Sp. z o.o.	01.09.2009 r.	125.000 pln	3M WIBOR + marża	31.12.2011 r.
JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	17.03.2009 r.	246.948,81 pln	3M WIBOR + marża	17.03.2010 r.
YAKOR HOUSE	25.05.2009 r.	60.000 pln	3M WIBOR + marża	30.04.2010 r.
YAKOR HOUSE	07.07.2009 r.	85.200 pln	3M WIBOR + marża	30.06.2010 r.
YAKOR HOUSE	10.11.2009 r.	66.000 pln	3M WIBOR + marża	30.11.2010 r.
YAKOR HOUSE	21.12.2009 r.	451.000 USD	3M LIBOR + marża	31.12.2010 r.

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

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

#### 8.6 Emisja papierów wartościowych

W roku 2009 Spółka dokonywała emisji obligacji i weksli. Na podstawie umowy zawartej w dniu 17.11.2006 r. z BRE Bankiem S.A. z siedzibą w Warszawie w roku obrotowym 2009 Spółka dokonała emisji krótkoterminowych obligacji o łącznej wartości 28,6 mln zł w tym samym okresie Spółka wykupiła obligacje o łącznej wartości 99,6 mln zł (łącznie z wyemitowanymi przed 2009r.) Program emisji obligacji został zakończony w dniu 17.11.2009 r. Ponadto Spółka posiadała na dzień 31.12.2009 zobowiązania wekslowe na kwotę 136,4 mln zł. Środki z emisji obligacji i wyemitowanych weksli przeznaczone były na bieżącą działalność, w tym na zakup materiałów i usług zgodnie z zawartymi kontraktami na realizację projektów.

#### 8.7 Informacja o udzielonych i otrzymanych poręczeniach, gwarancjach

W 2009 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.

W 2009 roku Spółka udzieliła następujących poręczeń:

Poręczenie na rzecz	Wartość poręczenia w tys. zł.
JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o. z tytułu umów z Cementownią Warta S.A.	300
J. W. Construction S.A. z tytułu umów z Bosta Beton SP. Z O.O.	2000
Metalcon Sp. z o.o. z tytułu umów z Yawal Sp.z o.o.	800

W 2009 roku Spółka nie otrzymała gwarancji usunięcia wad i usterek od zewnętrznych podmiotów.

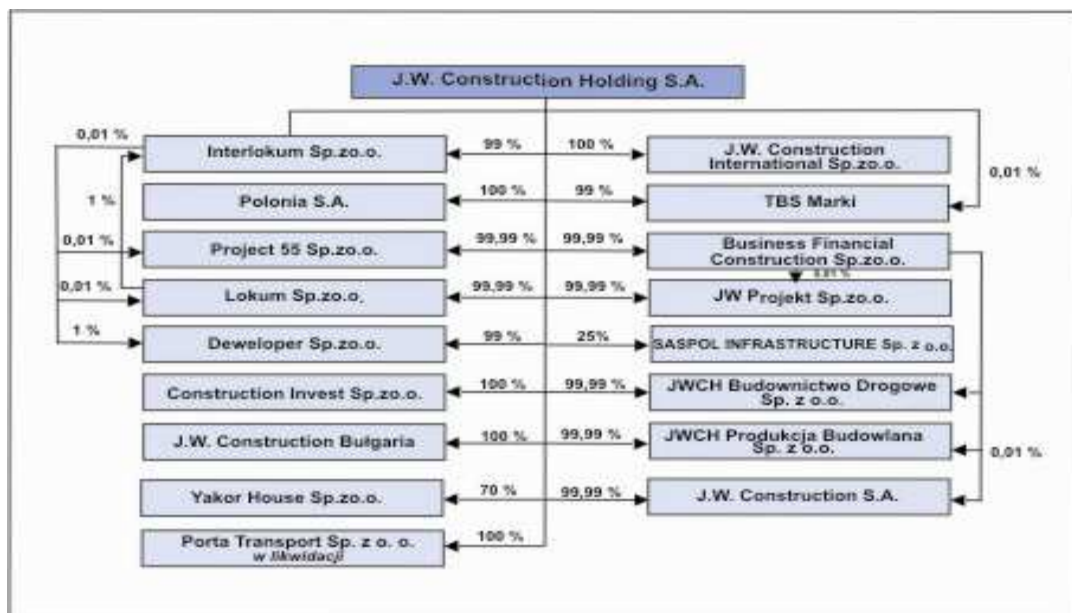
Zestawienie gwarancji i poręczeń udzielonych w ramach Spółki narastająco wg stanu na dzień 31.12.2009 r. przedstawia nota numer 26 w sprawozdaniu finansowym.

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

W Spółce nie występuje program akcji pracowniczych.

## 9. Powiązania organizacyjne i kapitałowe Spółki z innymi podmiotami

### Informacje o posiadanych akcjach lub udziałach w innych podmiotach, wraz z opisem



#### J.W. Construction S.A.

Spółka J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 0000290315. Kapitał zakładowy wynosi 11.526.618 zł i dzieli się na 11.526.618 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja, przejęła działalność od Spółki w zakresie budownictwa. Spółka posiada 99,99 % kapitału zakładowego J.W. Construction S.A.

#### JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.

Spółka JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 0000300959. Spółka posiada 99,99% udziałów w jednostce. Kapitał zakładowy wynosi 15.495.000 zł i dzieli się na 307.900 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie wytwarzania prefabrykowanych elementów budowlanych.

#### JW Projekt Sp. z o.o.

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 jednostce 99,99 % udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.155.000 zł i dzieli się na 5.778 udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy. Prowadzi działalność z zakresu architektury i projektowania.

#### Construction Invest Sp. z o.o.

Spółka Construction Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 9 lutego 2006r. pod numerem KRS 250688. Spółka posiada w jednostce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Construction Invest Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie zagospodarowania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek. Została utworzona w celu nabywania nieruchomości, uzyskiwania pozwoleń na budowę, a następnie przenoszenia nieruchomości wraz z pozwoleniem na budowę na rzecz Spółki. Construction Invest Sp. z o.o. jest jedną ze spółek celowych utworzonych do realizacji konkretnej inwestycji.

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

Spółka TBS Marki Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 28 listopada 2001r., pod numerem KRS 65232. Spółka posiada w TBS Marki 99,99% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 13.360.000 zł i dzieli się na 22.720 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. TBS Marki Sp. z o.o. została zawiązana jako towarzystwo budownictwa społecznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Niektórych Formach Popierania Budownictwa Mieszkaniowego. Spółka jest inwestorem czterech inwestycji, tj. „Lisi Jar”, „Marki V”, „Warszawa Białoleka” i „Sochaczew, ul. Piłsudskiego”.

**Lokum Sp. z o.o.**

Spółka Lokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 170570 w dniu 20 sierpnia 2003 r. Spółka posiada w jednostce 99,99% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 3.778.500 zł i dzieli się na 7.557 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Lokum Sp. z o.o. jest spółką celową. W ramach jej struktur została zrealizowana inwestycja „Willa Konstancin” w Konstancinie - Jeziornej.

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

Spółka Business Financial Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców 24 maja 2002r., pod numerem KRS 114675. Spółka posiada w jednostce 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.

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

Spółka Project 55 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 22 listopada 2002 r. pod numerem KRS 139665. Spółka posiada w jwdnostce 99,99% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 7.528.500 zł i dzieli się na 15.057 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Project 55 Sp. z o.o. jest spółką celową prowadzącą działalność deweloperską, w ramach jej struktur została zrealizowana inwestycja „Górczewska”.

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

Spółka Interlokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 170216 w dniu 18 sierpnia 2003 r. Spółka posiada w jednostce 99% udziałów. Kapitał zakładowy Interlokum Sp. z o.o. wynosi 50.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Interlokum Sp. z o.o. jest spółką celową w ramach jej struktur została zrealizowana inwestycja „Skarpa IV”.

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

Spółka Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 170493 w dniu 22 sierpnia 2003 r. Spółka posiada 99% udziałów jednostki. 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 pełni rolę generalnego wykonawcy osiedla mieszkaniowego w Katowicach.

**Polonia S.S.A. (poprzednio Klub Sportowy Piłkarski Polonia Warszawa S.S.A.)**

Spółka Klub Sportowy Piłkarski Polonia Warszawa S.S.A. z siedzibą w Warszawie został zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 września 2003 r. pod numerem KRS 173656. Spółka posiada 100% akcji w jednostce. 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 International Sp. z o.o.**

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. Obecnie buduje osiedle Victoria Park w miejscowości Kołomna, w rejonie Moskwy.

**J.W. Construction Bułgaria EOOD**

J.W. Construction Bułgaria EOOD została zarejestrowana przez Sąd Miejski w Sofii (Bułgaria) w dniu 8 października 2007r. pod firmą J.W. Construction Bułgaria EOOD z siedzibą w Sofii (utworzonej pod prawem bułgarskim - odpowiednika polskiej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością), 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. Za pośrednictwem spółki pod firmą J.W. Construction Bułgaria EOOD Spółka ma zamiar realizować inwestycje na terenie Bułgarii.

**Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji**

Porta Transport spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Szczecinie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 0000177420. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 258.308 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy udział. 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. Spółka posiada 100 % kapitału zakładowego. Obecnie w likwidacji.

JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.

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 spółce. Kapitał zakładowy wynosi 450.000 zł i dzieli się na 9.000 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie budownictwa drogowego.

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

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

SASPOL INFRASTRUCTURE Sp. z o.o.

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 spółce. Kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. 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.

## 10. Inwestycje Spółki w akcje i udziały

W okresie sprawozdawczym Spółka nie dokonała żadnych istotnych inwestycji w akcje i udziały.

Transakcje, dotyczące nabycia lub zbycia akcji i udziałów jakie miały miejsce w roku 2009 r. zostały wymienione poniżej :

- Zbycie wszystkich akcji posiadanych przez Spółkę w J.W. Construction Akademicki Związek Sportowy Politechniki Warszawskiej S.A. z siedzibą w Warszawie;
- Podwyższenie kapitału zakładowego w JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach do kwoty 650.000 złotych.
- Nabycie 25 % udziałów dających prawo do 25% głosów na zgromadzeniu wspólników SASPOL INFRASTRUCTURE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

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

## 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 Spółkę są na warunkach rynkowych, a opis tych transakcji znajduje się w notcie numer 27 sprawozdania finansowego.

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

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

## 13. Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki

Zarządzanie zasobami finansowymi J.W. Construction Holding S.A. polega na zapewnieniu jej płynności we wszystkich segmentach działalności, w tym głównie działalności deweloperskiej. Nadrzędnym celem w działalności Spółki jest zapewnienie źródeł finansowania dla wszystkich realizowanych projektów przy utrzymaniu wskaźników płynności na bezpiecznym poziomie. Przedmiotem codziennej analizy są obroty w spółce wraz ze strukturą finansowania w celu zapewnienia bieżącej i przyszłej płynności na możliwie optymalnym poziomie. W 2009 r. Spółka wypracowała zyski na bardzo dobrym poziomie. Kontrolując codzienne obroty Spółka pomimo trudności na rynku bez problemu spłacała szereg kredytów zaciągniętych na realizację projektów deweloperskich. Jedynie w przypadku kredytu inwestycyjnego zaciągniętego na realizację inwestycji „Górczewska Park” został wydłużony termin spłaty.

## 14. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych Spółki

Spółka przygotowuje się do realizacji nowych projektów mieszkaniowych. Może jednak spotykać się z problemami formalno- prawnymi dotyczącymi w dużej mierze decyzji administracyjnych. Nieuzyskanie zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub też nieuzyskanie ich w zakładanym terminie może negatywnie wpływać na zdolność rozpoczęcia nowych projektów deweloperskich przez Spółkę. Działalność Spółki 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 Spółki

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

- prognozowany w 2010 roku wzrost wartości udzielanych kredytów mieszkaniowych o 15% w stosunku do ubiegłego roku, w którym nastąpiło gwałtowne zahamowanie akcji kredytowej i zaostrzenie warunków udzielania kredytów hipotecznych i inwestycyjnych
- szacowany według różnych źródeł niedobór nowych mieszkań na poziomie 1,5 – 3 milionów i wiążące się z tym niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe aktywnej grupy klientów wywodzącej się z wyżu demograficznego lat 80-tych
- przewidywany spadek stóp procentowych dla kredytów złotych
- nadal ograniczona podaż mieszkań na rynku pierwotnym, związana z niewielką ilością rozpoczynanych przez deweloperów nowych inwestycji
- ustabilizowana sytuacja na rynku cen materiałów budowlanych
- zapotrzebowanie na zwiększenie powierzchni handlowych, biurowych, hotelowych i rozbudowę infrastruktury
- czynniki formalno - prawne, decyzje administracyjne , pozwolenia, zgody itp.

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

- dobra, atrakcyjna oferta mieszkaniowa, w tym mieszkań gotowych już do odbioru
- oferta różnorodnych programów finansowania zakupu inwestycji dla klientów
- planowane działania akwizycyjne spółek komplementarnych mające na celu rozszerzenia budowlano - wykonawczego ramienia Spółki
- 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

Prognozy rozwoju podstawowego biznesu spółki na 2010 rok zakładają występowanie wymienionych czynników w przyszłości. Zagrożenie dla rynku upatruje się w nadal utrudnionym dostępie do źródeł finansowania zakupu mieszkań. Szansą dla Spółki jest jednak złagodzenie w stosunku do roku 2009 polityki kredytowej banków wobec klientów indywidualnych. Pomimo okresowej stagnacji cen, w związku z ograniczoną podażą nowych mieszkań trafiających na rynek, prognozowany jest stopniowy wzrost 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, realizację projektów komercyjnych oraz dokonanie akwizycji komplementarnego podmiotu mającego wzmocnić wykonawczo – budowlane ramię Spółki.

## 16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki

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



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

Stan na dzień 31.12.2009 r.

Posiadacz akcji	Spółka	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna 1 akcji	Łączna wartość nominalna posiadanych akcji	Udział % w ogólnej liczbie akcji
kJózef Wojciechowski	J.W. Construction Holding S.A.	15.413.713	0,20 zł	3.082.742,60 zł	28,18 %

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

Łączna wartość postępowań sądowych Spółki z tytułu należności oraz zobowiązań toczących się na dzień 31.12.2009 roku przed sądami, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej była niższa niż 10 % kapitałów własnych Spółki.

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

Członkowie Zarządu Spółki nie mają zawartych żadnych specjalnych umów przewidujących rekompensatę w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska.  
 W stosunku do członków Zarządu mają zastosowanie bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa pracy.

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

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

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

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

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

W dniu 10 sierpnia 2009 r. Spółka zawarła z BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. (obecnie BDO Sp. z o.o.), podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o dokonanie przeglądu śródrocznego i badania sprawozdania finansowego za rok 2009.

Wynagrodzenie audytora za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2009 r. wyniosło 155 tys. PLN, z tego 90 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 65 tys. PLN za przegląd śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego. Podane kwoty są kwotami netto.

Wynagrodzenie audytora za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2008 wyniosło 155 tys. PLN, z tego 90 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 65 tys. PLN za przegląd śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego. Podane kwoty są kwotami netto.

**23. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w spółce J.W. Construction Holding S.A. w 2009 roku**
**a. Zasady ładu korporacyjnego który stosuje Spółka**

W 2009 roku Spółka J.W. Construction Holding S.A. przestrzegała zasad wskazanych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

<http://www.corp-gov.gpw.pl/assets/library/polish/dobrepraktyki2007.pdf>

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

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

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

Stosując się do zaleceń w zakresie wiarygodności i rzetelności sporządzanych sprawozdań finansowych, w szczególności wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 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. Niemniej 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 akceptacji 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 instrukcji i procedur 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 audytorów systemu jakości. Ostatni audyt miał miejsce w czerwcu 2009 roku i zakończył się przedłużeniem praw do posiadania certyfikatu ISO 9001. Podstawowym dokumentem określającym zasady postępowania z dokumentami finansowymi jest „Zakładowa instrukcja obiegu i kontroli dokumentów” 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 Spółce wdrożono zintegrowany system informatyczny SAP R/3. Tym narzędziem informatycznym objęto obszary logistyki, gospodarki magazynowej, przygotowania i realizacji inwestycji, księgowości i kontrolingu. Księgi rachunkowe są prowadzone w SAP R/3, jednocześnie system „pilnuje” poprawności ewidencji zdarzeń gospodarczych – prowadząc proces od planowania, poprzez zgłoszenie zapotrzebowania na materiał lub usługę, zamawianie u dostawcy, do momentu rozliczenia dokumentu zakupu.

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

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

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

Stan na dzień 31.12.2009 r.

Podmiot	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	15.413.713	28,18 %	15.413.713	28,18 %
EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu	24.448.300	44,70 %	24.448.300	44,70 %

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

Informacja o akcjach własnych posiadanych przez Spółkę.  
 Stan na dzień 31.12.2009 r.

Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
625.000	1,14 %	625.000	1,14 %

**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 2009 r. wyżej opisane uprawnienia przysługiwały Panu Józefowi Wojciechowskiemu. W przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego uprawniony akcjonariusz nie będzie posiadać więcej niż 50% akcji Spółki prawa przyznane osobiście wygasają, a stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to przypadku w którym Józef Wojciechowski posiadać będzie co najmniej jedną akcję Spółki, a wraz z podmiotami od niego zależnymi w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej lub podmiotami nad którymi sprawuje kontrolę w rozumieniu przepisów z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2002 r. Nr. 76 poz.694 z późn. zm) w brzmieniu tych ustaw obowiązującym w dniu wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 16 lutego 2007 r., posiadać będzie łącznie, pośrednio i bezpośrednio, więcej niż 50% akcji Spółki.

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

Na dzień 31 grudnia 2009 r. wyżej opisane uprawnienia przysługiwały Panu Józefowi Wojciechowskiemu. W przypadku wystąpienia zdarzenia, w wyniku którego uprawniony akcjonariusz nie będzie posiadać więcej niż 50% akcji Spółki prawa przyznane osobiście wygasają, a stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu spółek handlowych, z zastrzeżeniem, iż nie dotyczy to przypadku w którym Józef Wojciechowski posiadać będzie co najmniej jedną akcję Spółki, a wraz z podmiotami od niego zależnymi w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej lub podmiotami nad którymi sprawuje kontrolę w rozumieniu przepisów z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2002 r. Nr. 76 poz.694 z późn. zm) w brzmieniu tych ustaw obowiązującym w dniu wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 16 lutego 2007 r., posiadać będzie łącznie, pośrednio i bezpośrednio, więcej niż 50% akcji Spółki.

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

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

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

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

Spółka jest uprawniona 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 omawianym okresie sprawozdawczym, zgodnie z §5 ust. 1 Statutu Spółki, Zarząd był uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 1.400.000 złotych w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy). Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego wygasło z upływem 3 lat od dnia wpisania do rejestru przedsiębiorców zmiany Statutu dokonanej uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2 z dnia 16 lutego 2007 r.

Upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w zdaniu powyżej, obejmowało możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych, z terminem wykonania prawa zapisu upływającym z końcem okresu, o którym mowa jest powyżej.

Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd mógł pozbawić akcjonariuszy w całości lub w części prawa poboru w stosunku do akcji emitowanych w granicach kapitału docelowego.

Warunkiem dokonania przez Zarząd podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego było uzyskanie w tym zakresie pozytywnej opinii Rady Nadzorczej. W pozostałych przypadkach, o ile postanowienia Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej, Zarząd decydował o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd uprawnienia wygasły.

### **Skup akcji**

W omawianym okresie sprawozdawczym, na podstawie uchwały nr 26 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19 czerwca 2008 r. Zarząd Spółki był uprawniony do prowadzenia skupu akcji własnych celem ich umorzenia i obniżenia kapitału zakładowego zgodnie z Rozporządzeniem Komisji (WE) nr 2273/2003 z dnia 22 grudnia 2003 r. („Rozporządzenie”). Liczba akcji jaka mogła być skupić Spółka wynosiła nie mniej niż 1.500.000 sztuk i nie więcej niż iloczyn kwoty 55.000.000 zł podzielonej przez cenę po jakiej będą nabywane akcje. Środki pochodzące na skup akcji pochodziły z kapitałów zapasowych Spółki, czas trwania realizacji programu skupu akcji własnych wygasł w okresie sprawozdawczym z dniem 30 czerwca 2009 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 z dnia 16 lutego 2007 r. przyjętego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Uchwałą nr 6.

Walne Zgromadzenia Spółki, zwoływane są przez Zarząd, odbywają się w siedzibie Spółki (Ząbki) lub w Warszawie. Zwyczajne Walne Zgromadzenie odbywa się w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. W Walnych Zgromadzeniach mają prawo uczestniczenia akcjonariusze, jeżeli złożyli w Spółce imienne świadectwa depozytowe wystawione przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych zgodnie z przepisami o publicznym obrocie papierami wartościowymi, co najmniej na tydzień przed terminem Walnego Zgromadzenia i świadectwa te nie będą odebrane przed ukończeniem tego Zgromadzenia. 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.

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

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

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

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

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

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

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

Zarząd

##### Skład osobowy Zarządu

Na dzień 31.12.2009 roku Zarząd Spółki składał się z następujących 6 Członków:

Robert Wójcik – Vice Prezes Zarządu

Barbara Czyż – Vice Prezes Zarządu

Grażyna Szafarowska – Członek Zarządu

Piotr Ciszewski – Członek Zarządu

Tomasz Panabażys – Członek Zarządu

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu

W roku 2009 miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki :

- W dniu 9 lipca 2009 roku Rada Nadzorcza Spółki odwołała z Zarządu : Panią Irminę Łopuszyńską i Panią Bożenę Malinowską
- W dniu 9 lipca roku Rada Nadzorcza Spółki powołała do Zarządu : Pana Piotra Ciszewskiego i Pana Tomasza Panabażysa.

##### Zasady działania Zarządu

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

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

Zarząd może liczyć od 3 do 8 Członków, w tym Prezesa (liczbę członków Zarządu ustala każdorazowo Rada Nadzorcza, możliwa jest zmiana liczby członków Zarządu w trakcie kadencji), 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 31.12.2009 r. Rada Nadzorcza Spółki składała się z :

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Henryk Pietraszkiewicz – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Jacek Oblękowski – Członek Rady Nadzorczej

Józef Oleksy – Członek Rady Nadzorczej

Z dniem 31 grudnia 2009 r. z Rady Nadzorczej Spółki został odwołany Pan Roman Kobyliński - odwołanie nastąpiło na podstawie oświadczenia złożonego Spółce przez akcjonariusza, któremu zgodnie ze Statutem Spółki przysługuje uprawnienie osobiste powoływania i odwoływania części członków Rady Nadzorczej opisane szczegółowo poniżej.

#### Zasady działania Rady Nadzorczej

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

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

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

Rada Nadzorcza może powoływać w swoim składzie Komitety Audytu i Wynagrodzeń, jednakże w związku z zapisami Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz z faktem iż Rada Nadzorcza działała w minimalnym składzie przewidzianym przepisami prawa na dzień 31 grudnia 2009 r. nie było powołanych Komitetów w składzie Rady Nadzorczej a w sprawach przewidzianych do kompetencji komitetu Rada Nadzorcza obradowała w pełnym składzie.

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

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

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

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

c/ wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółki, wymagają dla swojej ważności oddania głosu za podjęciem takiej uchwały przez co najmniej jednego niezależnego członka Rady Nadzorczej, o ile którykolwiek z członków niezależnych jest obecny na danym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

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

##### **Zmiany w Zarządzie Spółki**

W dniu 25 stycznia 2010 roku w skład Zarządu Spółki, na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50 % kapitału zakładowego, został powołany Pan Marek Samarcew .

##### **Zmiany w Radzie Nadzorczej**

W dniu 21 stycznia 2010 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki, na podstawie uprawnienia osobistego przysługującego akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50 % kapitału zakładowego, został powołany Pan Marek Maruszyński.

##### **Zawarcie znaczącej umowy na realizację inwestycji**

W dniu 02 marca 2010 r. Spółka zawarła umowę z J.W. Construction S.A. (podmiotem zależnym od Spółki), na podstawie której zleciła realizację budowy budynku biurowego położonego w Warszawie przy Al. Jerozolimskich i ul. Badyłarskiej. Wartość umowy została ustalona na kwotę 15.994.691 zł netto termin zakończenia prac ustalono na dzień 1 kwietnia 2011 r.

##### **Umowy kredytowe**

W dniu 25.01.2010 r. Spółka zawarła Aneks nr 14 do umowy o kredyt obrotowy z Invest Bankiem S.A. Na mocy aneksu w przesunięto termin spłaty na dzień 25.04.2010 r.

Podpisy Członków Zarządu

Barbara Czyż Vice Prezes Zarządu	Podpis 
Robert Wójcik Vice Prezes Zarządu	Podpis 
Grażyna Szafarowska Członek Zarządu	Podpis 
Wojciech Rajchert Członek Zarządu	Podpis 
Piotr Ciszewski Członek Zarządu	Podpis 
Tomasz Panabażys Członek Zarządu	Podpis 
Marek Samarcew Członek Zarządu	Podpis 

Ząbki, dn. 16 marca 2010 roku