

**Sprawozdanie Zarządu z działalności
J.W. Construction Holding S.A. w 2008 r.**
(skorygowane)



1. Wprowadzenie

Informacje podstawowe

J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach ("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 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 w dniu 10 lutego 1994 r. Rejestracja przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną dokonane zostało, na podstawie aktu notarialnego z dnia 28.12.2000 r., przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XVI Wydział Gospodarczy Rejestrowy w dniu 15 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 2008 i 2007 w przeliczeniu na EURO

Pozycja rachunku zysków i strat	01-01-2008 do 31-12-2008		01-01-2007 do 31-12-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	671 694	190 162	683 412	180 950
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	481 987	136 454	480 554	127 239
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	189 707	53 708	202 858	53 712
Koszty sprzedaży	26 449	7 488	27 287	7 225
Koszty ogólnego zarządu	18 439	5 220	20 333	5 384
Zysk (strata) ze sprzedaży	144 820	41 000	157 107	41 598
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	136 777	38 723	156 830	41 525
Zysk (strata) brutto	128 665	36 426	146 042	38 668
Podatek dochodowy	26 153	7 404	26 633	7 052
Zysk (strata) netto	102 512	29 022	119 409	31 617

Struktura i dynamika zmian podstawowych pozycji rachunku zysków i strat

	01-01-2008 do 31-12-2008 w tys. zł	% sprzedaży	01-01-2007 do 31-12-2007 w tys. zł	dynamika 2008/2007
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	671 694	100%	683 412	98%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	481 987	72%	480 554	100%
Zysk ze sprzedaży	144 820	22%	157 107	92%
Zysk z działalności operacyjnej	136 777	20%	156 830	87%
Zysk brutto	128 665	19%	146 042	88%
Zysk netto	102 512	15%	119 409	86%

W analizie rachunku zysków i strat Spółka osiągnęła przychód 672 mln zł, jest to tylko 2% mniej niż w rekordowym pod każdym względem roku 2007. Jednocześnie Spółka zachowuje wysoką rentowność netto (15%), osiągając ponad 100 mln zł zysku netto.

Struktura przychodów Spółki w roku 2008

W strukturze przychodów w roku 2008 zdecydowanie dominują przychody ze sprzedaży lokali (93% przychodów), 4% stanowią przychody z tytułu sprzedaży usług, około 3% to sprzedaż materiałów – co przedstawia tabela poniżej. W stosunku do roku poprzedniego widać jeszcze większą koncentrację na działalności deweloperskiej. Inne obszary działalności, jak usługi budowlane zostały wydzielone do innych podmiotów, które podlegają konsolidacji w ramach grupy kapitałowej J.W. Construction Holding S.A.

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	od 01-01-2008 do 31-12-2008	% sprzedaży	od 01-01-2007 do 31-12-2007	% sprzedaży
Przychody ze sprzedaży produktów	627 997	93%	505 007	74%
Przychody ze sprzedaży usług	23 543	4%	164 965	24%
Przychody ze sprzedaży towarów	20 154	3%	13 440	2%
Wartość przychodów, razem	671 694	100%	683 412	100%

Bilans

Stan aktywów i pasywów na dzień 31 grudnia 2008 oraz 31 grudnia 2007 wyrażone w tys. zł oraz w tys. EUR

Pozycja bilansu Emitenta	31-12-2008		31-12-2007	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 404 040	336 507	1 194 159	333 378
Aktywa trwałe	356 795	85 513	285 038	79 575
Aktywa obrotowe	1 047 245	250 993	909 121	253 803
Pasywa razem	1 404 040	336 507	1 194 159	333 378
Kapitał własny	602 437	144 386	494 789	138 132
Zobowiązania długoterminowe	212 324	50 888	214 305	59 828
Zobowiązania krótkoterminowe	589 279	141 233	485 064	135 417

Struktura, dynamika zmian aktywów oraz pasywów wg stanów na dzień 31 grudnia 2008 oraz 31 grudnia 2007
 wyrażone w tys. zł

	31-12-2008	Udział w aktywach	31-12-2007	zmiana 2008/2007
Aktywa trwałe	356 795	25%	285 038	25%
Aktywa obrotowe	1 047 245	75%	909 121	15%
A k t y w a r a z e m	1 404 040	100%	1 194 159	18%
	31-12-2008	Udział w pasywach	31-12-2007	zmiana 2008/2007
Kapitał własny	602 437	43%	494 789	22%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	801 603	57%	699 369	15%
Zobowiązania długoterminowe	212 324	15%	214 305	-1%
Zobowiązania krótkoterminowe	589 279	42%	485 064	21%
P a s y w a r a z e m	1 404 040	100%	1 194 159	18%

Struktura bilansu na dzień 31.12.2008 jest bardzo zbliżona do struktury na koniec roku 2007. Aktywa trwałe to około 25% sumy bilansowej, a majątek obrotowy to około 75% aktywów.

W stosunku do roku 2007, na koniec roku 2008 suma bilansowa Spółki wzrosła o około 210 mln zł (wzrost o 18%). Zwiększenie majątku J.W. Construction Holding S.A. pokryte jest mniej więcej po połowie, wzrostem kapitałów własnych, które zwiększyły się o 22% i wzrostem zobowiązań krótkoterminowych. W niewielkim stopniu zmniejszyły się zobowiązania długoterminowe – spadek o 1% w stosunku rocznym.

Wskaźniki finansowe

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Rentowność netto sprzedaży			
<u>wynik finansowy netto</u>	15,26%	17,47%	16,70%
przychody ze sprzedaży			
Wskaźnik płynności I			
<u>aktywa obrotowe ogółem</u>	1,91	2,61	2,10
zobowiązania krótkoterminowe			
Wskaźnik płynności II			
<u>aktywa obrotowe ogółem - zapasy</u>	1,90	2,54	2,01
zobowiązania krótkoterminowe			
Wskaźnik płynności III			
<u>środki pieniężne i ich ekwiwalenty</u>	0,04	0,15	0,13
zobowiązania krótkoterminowe			
Szybkość obrotu zapasów			
<u>Średni stan zapasów x 365 dni</u>	11,00	17,00	21,00
Koszt własny sprzedaży			
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym			
<u>kapitał własny</u>	1,69	1,74	0,61
majątek trwały			

W bieżącym roku obrotowym wskaźnik rentowności netto sprzedaży jest wciąż na wysokim poziomie, nie odbiegającym od wartości osiągniętych w latach 2007 i 2006.

Wskaźniki płynności roku 2008 są zbliżone do wartości z roku 2006, nie odbiegając znacząco od roku 2007. 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 11 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 złotych polskich.

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 Grupa systematycznie dokonuje oceny wnoszonych wpłat i sytuacji finansowej swoich klientów. Jednakże należy liczyć się z mniejszą dostępnością kredytów hipotecznych związaną pośrednio z zaostrzonymi warunkami przyznawania kredytów m.in. w związku z odnotowaną sytuacją w zakresie kredytów hipotecznych. 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. PLN	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	+ 10%	- 10%	+ 10%	- 10%
		+ 25 pb w USD/EUR	- 25 pb w USD/EUR	+ 25 pb w USD	- 25 pb w USD				
Aktywa finansowe									
Środki bieżące na rachunku bankowym	10 143	51	-51						
Depozyty bankowe	12 198	61	-61						
Posiadane obligacje	0	0	0						
Pożyczki udzielone w PLN	11 129	56	-56						
Pożyczki udzielone w USD	14 695	37	-37			1 469	-1 469		
Pożyczki udzielone w EUR	35 153	88	-88			3 515	-3 515		
Wpływ na aktywa finansowe przed opodatkowaniem		292	-292	0	0	4 985	-4 985	0	0
Podatek (19%)		-55	55	0	0	-947	947	0	0
Wpływ na aktywa finansowe po opodatkowaniu		236	-236	0	0	4 038	-4 038	0	0
Zobowiązania finansowe									
Wyemitowane obligacje	71 000	-355	355						
Kredyty bankowe	328 580	-1 643	1 643						
Wpływ na zobowiązania finansowe przed opodatkowaniem		-1 998	1 998	0	0	0	0	0	0
Podatek (19%)		380	-380	0	0	0	0	0	0
Wpływ na zobowiązania finansowe po opodatkowaniu		-1 618	1 618	0	0	0	0	0	0
Razem zwiększenie / (zmniejszenie)		-1 382	1 382	0	0	4 038	-4 038	0	0

Czynniki nietypowe

W roku 2008 nie stwierdzono występowania czynników i zdarzeń nietypowych mających wpływ na wynik finansowy za rok obrotowy

4. Perspektywy rozwoju Spółki

Spółka planuje kontynuację rozpoczętych inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego na terenie Warszawy, zgodnie z przyjętymi wcześniej harmonogramami robót. W roku 2009 zostaną ukończone i przekazane klientom lokale z następujących inwestycji: Osiedle Lazurowa (klienci odbierają sukcesywnie lokale

już od stycznia br.), Górczewska Park, Rezydencja Quatro, Osada Wiślana. Ponadto jeszcze w tym roku planowane jest rozpoczęcie prac związanych z przygotowaniem inwestycji w Warszawie przy ul. Zdziarskiej – I etap (blisko 600 mieszkań).

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

Uwzględniając występujące na rynku trendy Spółka oferuje klientom lokale w programie „Rodzina na swoim”. Jednocześnie Spółka podtrzymuje i rozwija współpracę z bankami posiadającymi w swojej ofercie kredyty na zakup lokali mieszkalnych.

Prowadzone działania marketingowe nakierowane są na pozyskanie szerokiego grona potencjalnych klientów, w tym również z innych rejonów niż warszawski. Z danych dostępnych w Spółce wynika, że 47% Klientów wywodzi się spoza Warszawy, najczęściej z małych miejscowości.

Ponadto trwają prace związane z przygotowaniem projektów biurowo- usługowych na posiadanych przez Spółkę działkach: w Centrum Szczecina, w Warszawie przy ul. Badyłarskiej i przy ul. Pileckiego.

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

Reasumując, Spółka niezależnie od sytuacji na rynku dywersyfikuje ryzyko poprzez :

- wprowadzenie do sprzedaży oferty powierzchni biurowo-komercyjnych
- realizowanie rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych – żaden z projektów nie został wstrzymany
- 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 kontynuacji wszystkich rozpoczętych dotychczas inwestycji oraz poprzez przygotowanie nowego projektu do rozpoczęcia
- 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 w płynny sposób rozpocząć kolejne inwestycje w przyszłości.

Planowane wybrane projekty według stanu na dzień 31.12.2008 r.

Inwestycja	Miasto /Dzielnica	Liczba lokali / Powierzchnia usługowa
Badylarska - Biurowiec	Warszawa	4 269
Pileckiego - Biura/Hotel	Warszawa	17 500
Szczecin, al. Wyzwolenia	Szczecin	29 000
Lewandów Park III, ul. Lewandów	Warszawa / Białoleka	787
Zielona Dolina I, ul. Zdziarska/Ostródzka	Warszawa / Białoleka	596
Zielona Dolina II, ul. Zdziarska/Ostródzka	Warszawa / Białoleka	909
Światowida	Warszawa / Białoleka	196
Berensona	Warszawa / Białoleka	170

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 Białoleka) w średniej cenie 6.700 zł/m². 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 9 500 zł/m².

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2008r. do dnia 30 kwietnia 2008 r. w ramach Spółki prowadzone były także działalności: budowlano – montażowa, projektowa i prefabrykacji elementów budowlanych. Działalności te zostały od dnia 1 maja 2008 r. przeniesione do odrębnych spółek zależnych.

W 2008 r. rozpoczęto budowę następujących inwestycji:

Inwestycja	Termin rozpoczęcia	Ilość lokali
Osiedle Lewandów I	06.02.2008	631
Osiedle Lewandów II	01.05.2008	1 274
„Osiedle Bursztynowe” ul. Korkowa	16.04.2008	322
„Wiśłana Aleja” ul. Odkryta	01.04.2008	200
„Osada Wiśłana” III ETAP	03.03.2008	128
„Pyry II”	16.04.2008	24
„Lazurowe Ustronie” I etap	02.07.2008	378

Oprócz powyższych inwestycji Spółka prowadziła budowę na osiedlach:

- Osiedle Górczewska (Warszawa) - generalny wykonawca - 1410 lokali
- Rezydencja na Skarpie (Warszawa) - generalny wykonawca - 261 lokali
- Willa Konstancin (Konstancin Jeziorna) - generalny wykonawca - 178 lokali
- Pyry I (Warszawa) - 68 lokali
- Osiedle Centrum (Łódź) - 303 lokale
- Osiedle Lazurowa (Warszawa) - 689 lokali
- Osiedle Leśne (Gdynia) - 202 lokale
- Osiedle Katowice – 27 lokali
- Osada Wiśłana (I , II etap) – 276 lokali
- Osiedle „Górczewska Park” (Warszawa) – 889 lokali
- Rezydencja Quatro (Warszawa) – 243 lokale

Działalność hotelarska

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

Wartość przychodu z tytułu sprzedaży usług hotelarskich w 2008 r. zamknęła się kwotą 21 031 tys. zł i była wyższa niż w analogicznym okresie ub. o około 21 %. Średnie obłożenie miejsc hotelowych w skali całej sieci kształtowało się na poziomie 43 %.

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

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

Wzrastający ruch klientów korporacyjnych i indywidualnych wymuszał podejmowanie prac remontowych i modernizacyjnych wszystkich obiektów. W 2008 roku ukończono kolejne etapy remontu Hotelu 500 w Zegrzu.

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

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 2008 przychody Spółki z tytułu sprzedaży przedstawiały się następująco:

Przychody z tytułu sprzedaży	od 01-01-2008 do 31-12-2008	od 01-01-2007 do 31-12-2007	zmiana 2008/2007
-działalność deweloperska	626 864 715,36	515 473 583,21	wzrost o 22%
-działalność hotelarska	21 031 433,79	17 243 114,06	wzrost o 22%
-zarządzanie nieruchomościami	3 643 660,37	2 473 297,21	wzrost o 47%
-budownictwo*	0,00	134 782 268,76	spadek o 100%
- ze sprzedaży towarów	20 154 335,76	13 440 037,41	wzrost o 50%
Razem	671 694 145,28	683 412 300,65	spadek o 2%

* działalność budowlana przeniesiona do Spółki zależnej

6. Informacja o rynku zbytu

Obecnie największym i podstawowym rynkiem zbytu dla działalności Spółki jest rynek warszawski. Spółka 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.

Spółka jest także przygotowana jest do komercjalizacji projektów biurowych – dwóch w Warszawie oraz jednego 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 Spółki jest spółka zależna - J.W. Construction S.A. (obrót 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

Wykonawca	Data zawarcia umowy	Przedmiot	Wartość Netto	Termin realizacji
J.W. Construction S.A.	27.08.2008 r.	Kompleksowa budowa zespołu budynków mieszkalnych na osiedlu Korkowa w Warszawie	81.256.524 zł	26.03.2010 r.
J.W. Construction S.A.	23.09.2008 r.	Zadanie inwestycyjne dokończenie budowy zespołu budynków wielorodzinnych na osiedlu Lazurowa w Warszawie	62.973.877,45 zł	30.04.2009 r.
J.W. Construction S.A.	23.09.2008 r.	Zadanie inwestycyjne dokończenie budowy budynku wielorodzinnego	32.439.390,04 zł	29.05.2009 r.

		przy ul. Łukowskiej w Warszawie		
J.W. Construction S.A.	23.09.2008 r.	Zadanie inwestycyjne dokończenie budowy zespołu budynków wielorodzinnych na osiedlu Odkryta w Warszawie	41.984.055,16 zł	20.01.2010 r.
J.W. Construction S.A.	23.09.2008 r.	Zadanie inwestycyjne dokończenie budowy zespołu budynków wielorodzinnych na osiedlu Osada Wiślana w Warszawie	44.742.144,28 zł	31.08.2009 r.
J.W. Construction S.A.	23.09.2008 r.	Kompleksowa budowa zespołu budynków mieszkalnych na osiedlu Pyry 2 w Warszawie	7.327.879,93 zł	04.06.2009 r.
J.W. Construction S.A.	03.10.2008 r.	Zadanie inwestycyjne polegające na budowie zespołu 11 budynków wielorodzinnych osiedle Kręczki Kaputy I a i I B oraz kompleksowe wykonanie robót zewnętrznych infrastruktury dla inwestycji Kręczki Kaput 1 w Ożarowie Mazowieckim	91.573.630 zł	23.11.2009 r.
J.W. Construction S.A.	14.10.2008 r.	Zadanie inwestycyjne dokończenie budowy zespołu budynków wielorodzinnych na osiedlu Górczewska Park w Warszawie	91.988.955,06	13.05.2009 r.
J.W. Construction S.A.	14.10.2008 r.	Kompleksowa budowa osiedla domów wielorodzinnych Lewandów II w Warszawie	170.971.863,04 zł	28.01.2010 r.
J.W. Construction S.A.	17.10.2008 r.	Kompleksowa budowa osiedla domów wielorodzinnych Lewandów I w Warszawie	76.235.664,91 zł	30.11.2009 r.

8.2 Umowy przeniesienia aportów

W dniu 30 kwietnia 2008 r. Spółka zawarła w formie aktu notarialnego umowę z podmiotem zależnym JW Projekt Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem było przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci oddziału działającego pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Pracownia Architektoniczna” z siedzibą w Ząbkach w wykonaniu zobowiązania wynikającego z podjętej uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego JW Projekt Sp. z o.o. oraz złożonego oświadczenia o objęciu udziałów.

W dniu 30 kwietnia 2008 r. Spółka zawarła w formie aktu notarialnego umowę z podmiotem zależnym JWCH Produkcja Budowlana Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, której przedmiotem było przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci oddziału działającego pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Zakład Prefabrykacji Budowlanej” z siedzibą w Ząbkach w wykonaniu zobowiązania wynikającego z podjętej uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o. oraz złożonego oświadczenia o objęciu udziałów.

W dniu 30 kwietnia 2008 r. Spółka zawarła w formie aktu notarialnego umowę z podmiotem zależnym J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach, której przedmiotem było przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci oddziału działającego pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Budownictwo” z siedzibą w Ząbkach w wykonaniu zobowiązania wynikającego z podjętej uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego J.W. Construction S.A. oraz zawartej umowy o objęciu akcji nowej emisji.

8.3 Umowy ubezpieczeniowe

Spółka w ramach projektów budowlanych posiada polisy ubezpieczeniowe prowadzonych 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.

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 ubezpieczenia OC Zarządu na kwotę 20.000.000 zł zawartą z AIG Europe Oddział w Polsce.

Z tytułu prowadzenia działalności w zakresie zarządzania nieruchomością Spółka posiada ubezpieczenia OC zarządcy nieruchomości jako i OC z tytułu prowadzenia działalności w tym zakresie.

Spółka zawiera również ubezpieczenia wybudowanych przez siebie budynków, które to umowy po zawiązaniu się wspólnot przenoszone są w drodze aneksu na poszczególne wspólnoty.

Zakres ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia w złotych
ubezpieczenie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej związanej z zarządzaniem nieruchomością i z tytułu wykonywania zawodu zarządcy,	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	800 000,00 100 000,00 EUR
ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Zarządu	AGI Europe S.A. Oddział w Polsce	20 000 000,00
Ubezpieczenia związane z realizowanymi budowlami w zakresie majątkowym i odpowiedzialności OC	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A. Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji InterRisk S.A.	979 364 069,00
ubezpieczenie mienia	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A. Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji	66 415 676,00

Spółka posiada także pakiet umów ubezpieczeniowych związanych z prowadzoną działalnością hotelarską.

8.4 Umowy nabycia gruntów

W okresie sprawozdawczym Spółka nabyła grunty Warszawie w dzielnicy Białołęka o łącznej powierzchni 4,2 ha

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

8.5.1 Kredyty zaciągnięte

Zarówno w 2008 roku, jak i w okresie od dnia bilansowego do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania z działalności Spółki w roku 2008 nie zostały wypowiedziane żadne umowy kredytowe.

Lp.	Bank	Kwota kredytu wg umowy (w tys. zł)	Rodzaj kredytu	Waluta	Saldo kredytu na dzień 31.12.2008	Oprocentowanie	Termin wymagalności
1	PKO BP S.A.	10 000	obrotowy	PLN	7 054	WIBOR 1M+marża banku	28.12.2010 r.
2	PKO BP S.A.	43 000	inwestycyjny	PLN	5 780	WIBOR 1M+marża banku	31.08.2010 r.
3	PKO BP S.A.	45 000	inwestycyjny	PLN	35 162	WIBOR 1M+marża banku	30.09.2010 r.
4	PKO BP S.A.	66 803	inwestycyjny	PLN	0	WIBOR 3M+marża banku	31.12.2017 r.
5	FORTIS BANK POLSKA S.A.	35 000	inwestycyjny	PLN	17 445	WIBOR 1M+marża banku	30.07.2010 r.
6	BRE BANK S.A.	22 400	obrotowy	PLN	0	WIBOR 1M+marża banku	15.07.2009 r.
	RAZEM	222 203			65 442		

dane w tys. zł

Ponadto wystąpiły następujące istotne zmiany w umowach kredytowych zawartych przed 2008 rokiem:

- w dniu 11.04.2008 r. zawarto Aneks do Umowy kredytowej o kredyt rewolwingowy z Bankiem Ochrony Środowiska S.A., gdzie podwyższono wartość udzielonego kredytu z kwoty 60.000.000 zł do kwoty 115.000.000 zł;

- w dniu 14.08.2008 r. zawarto Aneks do umowy o kredyt obrotowy zawartej z Bankiem Millennium S.A., na mocy aneksu podwyższono wartość udzielonego kredytu z kwoty 11 000 000 zł do kwoty 21 492 000 zł.;

- w dniu 01.12.2008 r. zawarto Aneks z Invest Bank S.A. do umowy kredytu inwestycyjnego, na mocy podpisanego aneksu podwyższono kredyt z 6 000 000 zł do 13 000 000 zł., oraz przesunięto termin spłaty na 31.10.2009 r.

Szczegółowa informacja dotycząca zobowiązań z tytułu kredytów wg stanu na 31.12.2008 roku zamieszczona jest w nocie numer 12 sprawozdania finansowego.

8.5.2 Pożyczki zaciągnięte

Pożyczkodawca	Data udzielenia	Kwota	Oprocentowanie	Waluta	Termin wymagalności
TBS Marki Sp z o.o.	26.03.2008 r.	6.000.000	3M WIBOR + marża	PLN	31.12.2009 r.
TBS Marki Sp z o.o.	07.04.2008	4.200.000	3M WIBOR + marża	PLN	31.12.2009 r.
TBS Marki Sp z o.o.	12.06.2008	7.000.000	3M WIBOR + marża	PLN	31.05.2009 r.

W prezentowanym okresie sprawozdawczym żadna umowa finansowa nie została wypowiedziana.

8.5.3 Udzielone pożyczki

Pożyczkobiorca	Data udzielenia	Kwota i waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Interlokum Sp. z o.o.	21.02.2008 r.	200.000 pln	3M WIBOR + marża	31.12.2008 r.
Construction Invest Sp. z o.o.	09.01.2008 r.	60.000 pln	3M WIBOR + marża	31.12.2008 r.
Locum Sp. z o.o.	20.02.2008 r.	150.000 pln	3M WIBOR + marża	31.12.2008 r.
J.W. Construction Bulgaria	07.04.2008	260.000 Euro	3M LIBOR + marża	30.06.2010 r.
J.W. Construction Bulgaria	25.03.2008 r.	7.778.867 Euro	3M LIBOR + marża	30.06.2010 r.
Przedsiębiorstwo Turystyczne Czarny Potok S.A.	24.07.2008 r.	50.000 pln	3M WIBOR + marża	31.12.2008 r.
J.W. Construction International	09.01.2008 r.	1.500.000 USD	1M LIBOR + marża	31.12.2008 r.
Construction Invest Sp. z o.o.	12.06.2008 r.	125.000 pln	3M WIBOR + marża	31.12.2008 r.
YAKOR HOUSE	17.01.2008 r.	500.000 USD	3M LIBOR + marża	31.12.2009 r.
YAKOR HOUSE	30.04.2008 r.	1.200.000 USD	3M LIBOR + marża	31.12.2009 r.
YAKOR HOUSE	09.06.2008 r.	350.000 USD	3M LIBOR + marża	31.12.2009 r.
YAKOR HOUSE	12.09.2008 r.	150.000 USD	3M LIBOR + marża	31.12.2009 r.
Polonia S.S.A.	31.01.2008 r.	200.000 pln	3M WIBOR + marża	31.12.2008 r.

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

8.5.4 Emisja papierów wartościowych

W roku 2008 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 2008 Spółka dokonała emisji krótkoterminowych obligacji o łącznej wartości 378,5 mln zł w tym samym okresie Spółka wykupiła obligacje o łącznej wartości 448,0 mln zł (łącznie z wyemitowanymi przed 2008r.) Ponadto Spółka posiadała na dzień 31.12.2008 zobowiązania wekslowe na kwotę 41,9 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.

8.5.5 Informacja o udzielonych i otrzymanych poręczeniach, gwarancjach

W 2008 roku Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji.

W 2008 roku Spółka udzieliła następujących poręczeń:

Poręczenie na rzecz	Wartość poręczenia w tys. zł.
J.WCH Budownictwo Drogowe	1 000
J.WCH Budownictwo Drogowe	700
ZPM Metalcon Sp. z o.o.	800
J.W. Construction S.A.	2 000
JWCH Produkcja Budowlana	1 850

W 2008 roku Spółka otrzymała następujące gwarancje usunięcia wad i usterek:

Firma	Rodzaj gwarancji	Wartość (w tys. zł.)
Resbud S.A.	ubezpieczeniowa	442
Inkom Sp. z o.o.	bankowa	101
Mostostal Warszawa S.A.	bankowa	640

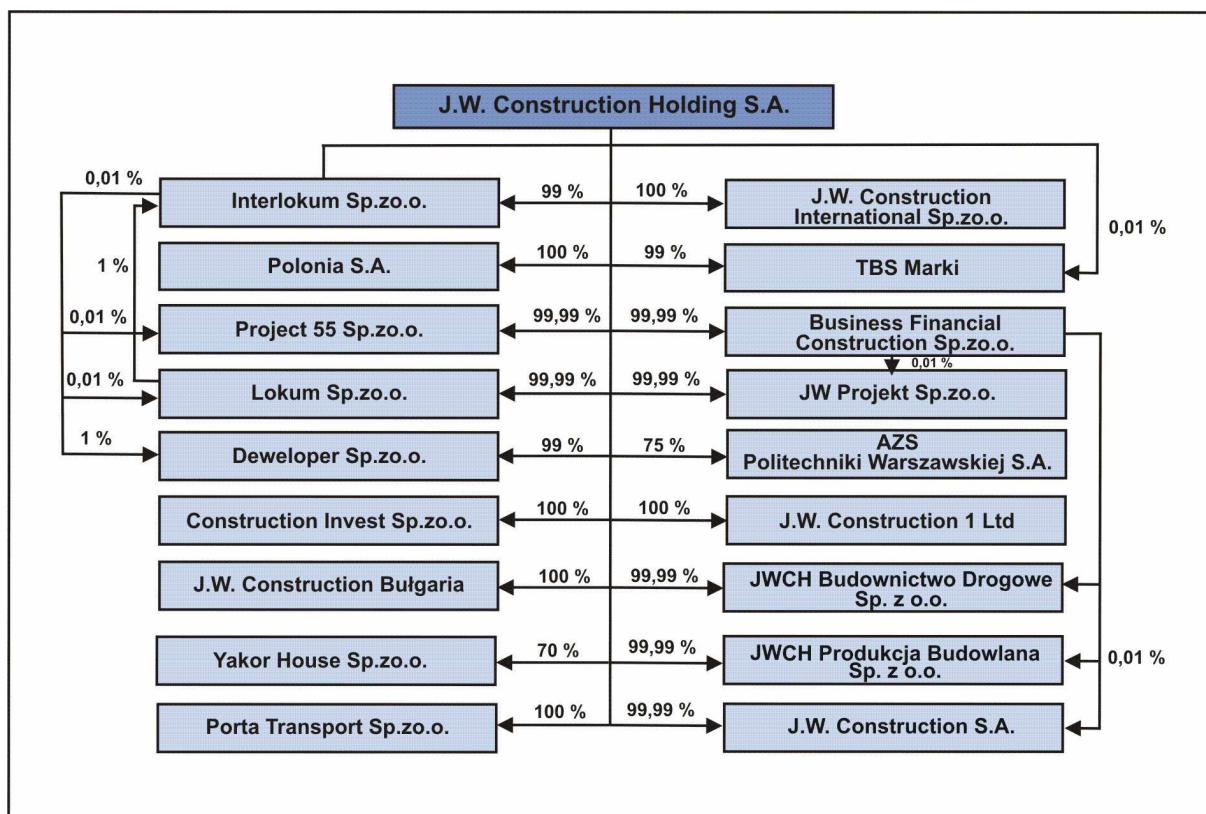
Zestawienie gwarancji i poręczeń udzielonych w ramach Spółki narastająco wg stanu na dzień 31.12.2008r. przedstawia nota numer 27 w sprawozdaniu finansowym.

8.6 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie występuje program akcji pracowniczych.

9. Powiązania organizacyjne lub 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 jednostce 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 powierzono jej 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 - Akademicki Związek Sportowy Politechniki Warszawskiej S.A.

J.W. Construction - Akademicki Związek Sportowy Politechniki Warszawskiej S.A. z siedzibą w Warszawie został wpisany do rejestru przedsiębiorców w dniu 24 października 2005 r. pod numerem KRS 243759. Spółka posiada 75% akcji w spółce. Kapitał zakładowy spółki wynosi 500.000 zł i dzieli się na 5.000 akcji o wartości nominalnej 100 zł każda. Spółka J.W. Construction - AZS Politechniki Warszawskiej S.A. prowadzi drużynę siatkarzy w ekstraklasie polskiej ligi siatkowej.

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 1 Ltd w likwidacji

J.W. Construction 1 Ltd. z siedzibą w Londynie zarejestrowana w Wielkiej Brytanii, Spółka posiada 1.000 udziałów o wartości nominalnej 1 funt każdy udział i łącznej wartości nominalnej 1.000 funtów szterlingów co stanowi 100 % kapitału zakładowego w J.W. Construction 1 Ltd., Obecnie spółka ta jest w likwidacji.

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.

Porta Transport spółka z o.o. z siedzibą w Szczecinie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 0000177420. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 258.308 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy udział. Prowadzi działalność w zakresie świadczenia usług transportowych na rzecz firmy Porta Szczecin Nowa Spółka z o.o. na terenie stoczni Szczecińskiej, jak również świadczy usługi spedycyjne na terenie kraju jak i poza granicami. Spółka posiada 100 % kapitału zakładowego. W dniu 9 kwietnia 2009 r. w Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego został złożony wniosek o otwarcie postępowania likwidacyjnego niniejszego podmiotu, co zostało opisane w pkt. 24.6 niniejszego sprawozdania z działalności.

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 99,95% udziałów w spółce. Kapitał zakładowy wynosi 100.000 zł i dzieli się na 2.000 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.

10. Inwestycje Spółki w akcje i udziały

1/ w wyniku rejestracji w dniu 26 maja 2008 r. przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej pod firmą JW Projekt Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie z kwoty 52.000 zł do kwoty 1.155.600 zł, tj. o kwotę 1.103.600 zł Spółka objęła nowoutworzone udziały w liczbie 5.518 sztuk o wartości nominalnej 200 zł każdy udział.

Podwyższony kapitał zakładowy został pokryty przez Spółkę wkładem niepieniężnym w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki, samodzielnie sporządzającym bilans oddziałem pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Pracownia Architektoniczna” z siedzibą w Ząbkach

2/ w wyniku rejestracji w dniu 30 maja 2008 r. przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej działającej pod firmą JWCH Produkcja Budowlana Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach z kwoty 100.000 zł do kwoty 15.495.000 zł, tj. o kwotę 15.395.000 zł Spółka objęła nowoutworzone udziały w liczbie 307.900 sztuk o wartości nominalnej 50 zł każdy udział

Podwyższony kapitał zakładowy został pokryty przez Spółkę wkładem niepieniężnym w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki, samodzielnie sporządzającym bilans oddziałem pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Zakład Prefabrykacji Budowlanej” z siedzibą w Ząbkach.

3/ w wyniku rejestracji w dniu 22 września 2008 r. przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej pod firmą J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach z kwoty 500.000 zł do kwoty 11.526.618 zł, tj. o kwotę 11.026.618 zł Spółka objęła nowoutworzone akcje imienne serii B w liczbie 11.026.618 sztuk o wartości nominalnej 1 zł każda akcja.

Podwyższony kapitał zakładowy został pokryty przez Spółkę wkładem niepieniężnym w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki, samodzielnie sporządzającym bilans oddziałem pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Budownictwo” z siedzibą w Ząbkach.

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

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

Wszelkie transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane przez Spółkę są na warunkach rynkowych, a ich opis tych transakcji znajduje się w notce nr 28 sprawozdania finansowego.

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

Zarząd Spółki w dniu 31 października 2008 r. raportem bieżącym nr 87/2008 odwołał prognozę na rok 2008. Decyzję o odwołaniu prognozy wyników finansowych na rok 2008 przekazanych do publicznej wiadomości w raporcie bieżącym nr 56 z dnia 7 sierpnia 2008 r., stanowiącej korektę prognozy przedstawionej w raporcie bieżącym nr 3 z dnia 8 stycznia 2008 r., Zarząd Spółki podjął mając na uwadze zmianę sytuacji makroekonomicznej w otoczeniu biznesowym Spółki, powstałą w sposób niezależny od Spółki, a mającą istotny wpływ na jej wyniki. prognoz finansowych.

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. Zdecydowana większość realizowanych projektów ma zapewnione finansowanie, w tym z udzielonych kredytów bankowych. Przedmiotem codziennej analizy są obroty w spółce wraz ze strukturą finansowania w celu zapewnienia bieżącej i przyszłej płynności na możliwie optymalnym poziomie. W 2008 r. Spółka wypracowała zyski na zadowalającym poziomie. W 2008 roku Spółka posiadała zdolność do wywiązywania się ze swoich zobowiązań we wszystkich przekrojach swojej działalności. W ocenie kierownictwa Spółki jej sytuacja ekonomiczno- finansowa jest zabezpieczona po pierwsze w postaci wpływów z inwestycji kończonych i przekazywanych w 2009 roku (Osiedle Lazurowa, Górczewska Park, Rezydencja Quatro, Osada Wiślana), a po drugie z posiadanych aktywów w tym gotowych, niesprzedanych mieszkań. Tym niemniej w celu wzmocnienia polityki sprzedażowej zostały wprowadzone dodatkowe narzędzia w postaci innowacyjnych programów zakupu mieszkań, w tym możliwość indywidualnych negocjacji ceny w zależności od wysokości i terminów wpłat.

14. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych Spółki

Spółka pomimo trudności na rynku ma możliwości realizacji swoich projektów inwestycyjnych. Działalność będzie finansowana przy wykorzystaniu kapitałów własnych, przedpłat wnoszonych przez klientów, kredytów bankowych. Każdy projekt ma dokładnie zaplanowaną inżynierię finansową wraz ze strukturą finansowania, w tym z kredytów bankowych. Biorąc pod uwagę obecną sytuację na rynku spowodowaną spowolnionym obrotem nieruchomościami rozpoczęcie nowych inwestycji warunkowane jest pozyskaniem finansowania z banków. 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:

- zmianę polityki kredytowej banków (zaostrenie warunków udzielania kredytów) zarówno w zakresie kredytów hipotecznych jak i inwestycyjnych
- spowolnione tempo na rynku obrotu nieruchomościami
- pomimo stagnacji na rynku nadal niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe aktywnej grupy klientów wywodzącej się z wyżu demograficznego lat 80-tych
- przewidywany spadek stóp procentowych dla kredytów złotych
- prognozy malejącej podaży nowych mieszkań począwszy od końca 2009 roku - firmy deweloperskie wstrzymują budowy i nie rozpoczynają kolejnych projektów, co w efekcie spowoduje ponowne zainteresowanie zakupem mieszkań przy prawdopodobnym wzroście cen
- ustabilizowana sytuacja na rynku cen materiałów budowlanych

Czynniki wewnętrzne wpływające na dynamikę przychodów to :

- dobra, atrakcyjna oferta mieszkaniowa, w tym mieszkań gotowych do odbioru
- oferta różnorodnych programów finansowania zakupu inwestycji dla klientów
- stałe działania marketingowe
- wdrażanie alternatywnych kanałów sprzedaży
- elastyczne podejście do klienta – możliwość negocjacji cen w zależności od wysokości i harmonogramu wpłat

Prognozy rozwoju podstawowego biznesu spółki na 2009r. zakładają występowanie wymienionych czynników w przyszłości. Zagrożenie dla rynku upatruje się w zaostreniu polityki kredytowej banków obsługujących cały sektor budowlany i klientów indywidualnych, w okresowej stagnacji cen wynikającej z ograniczonego sztucznie popytu przez utrudniony dostęp do źródeł finansowania zakupu oraz dużą ofertę mieszkań gotowych trafiających na rynek. W celu eliminacji tych niekorzystnych czynników planuje się wprowadzenie w życie kolejnych

specjalnych programów zakupu mieszkań, uruchomienie sprzedaży nowej, dużej, inwestycji mieszkaniowej w atrakcyjnej cenie i lokalizacji.

16. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki

Na podstawie podjętych uchwał na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki w dniu 1 kwietnia 2008 r. wyrażających zgodę na wniesienie zorganizowanych części przedsiębiorstwa działających w postaci oddziałów : J.W. Construction Holding S.A. „Oddział Budownictwo” z siedzibą w Ząbkach, J.W. Construction Holding S.A. „Pracownia Architektoniczna” z siedzibą w Ząbkach, J.W. Construction Holding S.A. „Zakład Prefabrykacji Budowlanej” z siedzibą w Ząbkach, jako wkładów rzeczowych - aportów do spółek zależnych oraz uchwał w tych spółkach o podwyższeniu kapitału zakładowego i pokryciu go aportem nastąpiło wydzielenie ze Spółki i przeniesienie do podmiotów zależnych części działalności gospodarczej prowadzonej dotychczas w Spółce. Działalność w zakresie budownictwa i wykonawstwa prac budowlanych została przeniesiona do J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach, działalność w zakresie projektowania architektonicznego i urbanistycznego została przeniesiona do JW Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, działalność w zakresie produkcji materiałów i prefabrykatów budowlanych została przeniesiona do JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach.

Obecnie Spółka prowadzi we własnym zakresie działalność związaną z zagospodarowaniem terenu na własny rachunek poprzez budowę nieruchomości w celu ich sprzedaży (działalność deweloperska) oraz za pośrednictwem oddziału działającego pod firmą J.W. Construction Holding S.A. „Oddział Hotel 500” z siedzibą w Ząbkach działalność w zakresie hotelarstwa.

Wskutek przeprowadzonego, opisanego wyżej wydzielenia poszczególnych działalności do spółek zależnych nastąpiło sprofilowanie działalności poszczególnych spółek co z kolei umożliwia kontrolę uzyskiwanej rentowności na poszczególnych rodzajach działalności w odniesieniu do warunków panujących na rynku.

W dniu 5 grudnia 2008 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji połączenia Spółki z podmiotem zależnym spółką pod firmą PRZEDSIĘBIORSTWO TURYSTYCZNE „CZARNY POTOK” S.A. z siedzibą w Krynicy („Spółka Przejmowana”). Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 §1 ust 1 k.s.h. poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę (łączenie przez przejęcie). Na podstawie majątku Spółki przejętej został utworzony oddział Spółki działający pod firmą J.W. Construction Holding S.A. Oddział „Czarny Potok.

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 31.12.2008 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.	19.385.213	0,20 zł	3.877.042,60 zł	35,44 %

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 w 2008 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 poniższa tabela :

J.W. Construction Holding S.A.	2008
Zarząd	
Barbara Czyż	78 000,00
Grażyna Szafarowska	123 000,00
Bożena Malinowska	83 000,00
Wojciech Rajchert	104 000,00
Jerzy Zdrzałka	228 655,90
Irmina Łopuszyńska	280 000,00
Robert Wójcik	0,00
Rada Nadzorcza	
Józef Wojciechowski	0,00
Pietraszkiewicz Henryk	24 000,00
Obłękowski Jacek	24 000,00
Kobyliński Roman	24 000,00
Oleksy Józef	4 695,65
Rocki Marek	12 000,00
Ślak Grzegorz	7 797,09

Pozostałe Spółki Grupy Kapitałowej	2008
Zarząd	
Barbara Czyż	180 000,00
Grażyna Szafarowska	199 953,00
Bożena Malinowska	176 000,00
Wojciech Rajchert	225 857,00
Jerzy Zdrzałka	180 000,00
Irmina Łopuszyńska	0,00
Robert Wójcik	237 000,00
Rada Nadzorcza	

Józef Wojciechowski	0,00
Pietraszkiewicz Henryk	0,00
Obłąkowski Jacek	0,00
Kobyliński Roman	41 884,00
Oleksy Józef	24 000,00
Rocki Marek	0,00
Ślak Grzegorz	0,00

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 15 sierpnia 2008 r. Spółka zawarła z BDO Numerica S.A. (obecnie BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. – następca prawny), podmiotem uprawnionym do badań sprawozdań finansowych, umowę o dokonanie przeglądu śródrocznego i badania sprawozdania finansowego za rok 2008.

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.

Wynagrodzenie audytora za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy zakończony dnia 31.12.2007 wyniosło 145 tys. PLN, z tego 90 tys. PLN za badanie roczne jednostkowego, natomiast 55 tys. PLN za przegląd śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego. Podane kwoty są kwotami netto.

Ponadto w roku 2008 Spółka zawarła z BDO Numerica S.A. (obecnie BDO Numerica International Auditors & Consultants Sp. z o.o. – następca prawny), umowę na usługi audytorskie w zakresie weryfikacji koncepcji wydzielenia zorganizowanych części przedsiębiorstwa i prace z tym związane, z tytułu której wynagrodzenie ustalone zostało na kwotę 98.000 zł. Podane kwoty są kwotami netto.

23. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w spółce J.W. Construction Holding S.A. w 2008 roku**a. Zasady ładu korporacyjnego który stosuje Spółka**

W 2008 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 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 przegląd miał miejsce na początku roku 2008 i zakończył się odnowieniem 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 31.12.2008 r.

Podmiot	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	19.385.213	35,44 %	19.385.213	35,44 %
EHT	25.448.300	46,52 %	25.448.300	46,52 %

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

Informacja o akcjach nabytych przez Spółkę w ramach prowadzonego programu skupu akcji własnych w celu ich umorzenia.

Stan na dzień 31.12.2008 r.

Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
312.304	0,57 %	312.304	0,57 %

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 2008 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 2008 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 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

Zgodnie z §5 ust. 1 Statutu Spółki, Zarząd jest 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 wygasa 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, obejmuje możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych, z terminem wykonania prawa zapisu upływającym z końcem okresu, o którym mowa jest powyżej.

Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd może 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 jest uzyskanie w tym zakresie pozytywnej opinii Rady Nadzorczej. W pozostałych przypadkach, o ile postanowienia Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

Skup akcji

Na podstawie uchwały nr 26 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 19 czerwca 2008 r. Zarząd Spółki jest 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 jakie może skupić Spółka wynosi 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 pochodzą z kapitałów zapasowych Spółki, czas trwania realizacji programu skupu akcji własnych został ustalony do dnia 30 czerwca 2009 r. lub do wyczerpania środków przeznaczonych na jego realizację. Program skupu akcji własnych w celu ich umorzenia realizowany i zarządzany przez przedsiębiorstwo inwestycyjne wskazane w art. 6 ust. 3 lit. B) Rozporządzenia.

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/

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 31.12.2008 roku Zarząd Spółki składał się z 6 Członków:

Robert Wójcik – Vice Prezes Zarządu

Barbara Czyż – Vice Prezes Zarządu

Irmina Łopuszyńska – Członek Zarządu

Bożena Malinowska – Członek Zarządu

Grażyna Szafarowska – Członek Zarządu

Wojciech Rajchert – Członek Zarządu

W roku 2008 miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki :

Z dniem 22 sierpnia 2008 r. Pan Jerzy Zdrzałka złożył rezygnację z Zarządu Spółki

Z dniem 9 października 2008 r. Pan Robert Wójcik został powołany w skład Zarządu Spółki jako Vice Prezes Zarządu.

Z dnem 10 grudnia 2008 r. Pani Barbarze Czyż powierzono obowiązki Vice Prezesa Zarządu Spółki.

Zasady działania Zarządu

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

Zarząd jest organem wykonawczym Spółki, kieruje jej bieżącą działalnością i reprezentuje Spółkę na zewnątrz. Zarząd podejmuje decyzje we wszelkich sprawach niezatrzeżonych 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 31.12.2008 r. Rada Nadzorcza Spółki składała się z 5 Członków :

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Henryk Pietraszkiewicz – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Jacek Obłękowski – Członek Rady Nadzorczej

Roman Kobyliński – Członek Rady Nadzorczej

Józef Oleksy – Członek Rady Nadzorczej

W roku 2008 miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki :

Z dniem 13 czerwca 2008 r. Pan Marek Rocki złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej

Z dniem 19 czerwca 2008 r. Pan Grzegorz Ślak został powołany w skład Rady Nadzorczej Spółki

W dniu 19 czerwca 2008 r. Pan Jacek Obłękowski został odwołany z Rady Nadzorczej a następnie powołany w jej skład jako niezależny Członek Rady Nadzorczej

Z dniem 17 października 2008 r. Pan Grzegorz Ślak został odwołany z Rady Nadzorczej Spółki

Z dniem 22 października 2008 r. Pan Józef Oleksy został powołany w skład Rady Nadzorczej

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 działa w minimalnym składzie przewidzianym przepisami prawa na dzień 31 grudnia

2008 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 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

24.1 Znaczące Umowy

W dniu 6 stycznia Spółka zawarła z podmiotem zależnym J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach („Wykonawca”) umowę której przedmiotem jest dokończenie zadania inwestycyjnego polegającego na kompleksowej modernizacji i rozbudowy ośrodka wczasowego „Czarny Potok” położonego w Krynicy przy ul. Czarny Potok 65. Wartość prac w umowie została ustalona na kwotę 59.700.504 zł netto a termin zakończenia I etapu na dzień 21 sierpnia 2009 r., prac w II etapie na dzień 23 grudnia 2009 r.

24.2 Zawarcie aneksów do umów o kredyt

W dniu 09.01.2009 r. Spółka zawarła Aneks nr 3 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 16 000 000 zł do kwoty 50 000 000 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., częściowe zostanie spłacone zadłużenie – 7 500 000 zł., a dla pozostałej części zadłużenia - 7 500 000 zł. przesunięto termin spłaty na dzień 25.01.2010 r.

24.3. Emisja obligacji

W dniu 07.01.2009 r. Spółka dokonała emisji 286 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100 000 zł każda, co daje łączną wartość nominalną równą 28 600 000 zł., z terminem wykupu na dzień 08.04.2009 r.

24.4 Wykup obligacji

W dniu 06.01.2009 r. Spółka dokonała wykupu obligacji wyemitowanych w dniu 28.11.2008 r. o łącznej wartości nominalnej równej 24 400 000 zł.

W dniu 07.01.2009 r. Spółka dokonała wykupu obligacji wyemitowanych w dniu 03.10.2008 r. o łącznej wartości nominalnej równej 28 600 000 zł.

W dniu 08.04.2009 r. Spółka dokonała wykupu obligacji wyemitowanych w dniu 07.01.2009 r. o łącznej wartości nominalnej równej 28 600 000 zł.

24.5 Emisja weksli

W dniu 8 kwietnia 2009 r. Spółka wyemitowała weksel własny w wysokości 28.200.000 zł, który został nabyty przez J.W. Consulting Spółka z o.o. J.W. 3 Spółka komandytowo – akcyjna z siedzibą w Warszawie. Oprocentowanie weksla zostało ustalone w oparciu o stawkę 3M WIBOR powiększoną o marżę, termin wykup weksla został ustalony do dnia 31 grudnia 2009 r.

24.6 Zmiany korporacyjne

W dniu 9 kwietnia 2009 r. w Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego został złożony wniosek o otwarcie postępowania likwidacyjnego podmiotu zależnego działającego pod firmą Porta Transport Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie. Uchwała w sprawie rozwiązania spółki pod firmą Porta Transport Sp. z o.o. po przeprowadzeniu likwidacji, została podjęta przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników w dniu 1 kwietnia 2009 r.