



J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A.

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI
ZARZĄDU
ZA I PÓŁROCZE
2007R.**

SKONSOLIDOWANE

1.

WIZYTÓWKA JEDNOSTKI

1. Podstawowe informacje o spółce dominującej Grupy Kapitałowej J.W. Construction

Spółką dominującą Grupy Kapitałowej J.W. Construction jest J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach, ul. Radzymińska 326 wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Warszawie pod numerem KRS 0000028142. Poprzednik prawny, Spółka Towarzystwo Budowlano-Mieszkaniowe Batory Sp. z o.o. została po raz pierwszy zarejestrowana w dniu 7 marca 1994r. pod numerem RHB 39782. W dniu 15 stycznia 2001r. została ona przekształcona w spółkę akcyjną i zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Warszawie pod numerem RHB 63464.

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy KRS z 27.06.2007r. została podwyższona wysokość kapitału zakładowego Spółki. Wysokość kapitału zakładowego według stanu na 30.06.2007r. wynosi 10.939.656 zł, wysokość kapitału wpłaconego wynosi 10.939.656 zł.

KAPITAŁ ZAKŁADOWY (STRUKTURA) na dzień 30.06.2007r.								
Seria/ emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/ emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	Na okaziel a	-	-	51.250.000	10.250.00	majątek przekształcon ej Spółki TBM Batory Sp. z o.o.		
B	na okaziel a	-	-	3.448.280	689.656	gotówka	27.06.2006	01.01.20 08
Liczba akcji razem				54.698.280				
Kapitał zakładowy razem					10.939.656			
Wartość nominalna jednej akcji = 0,20 zł								

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) jest zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Ponadto przedmiotem działalności jest realizacja produkcji budowlanej, projektowej i pomocniczej, obrót nieruchomościami, sprzedaż kruszyw oraz usługi hotelarskie.

2. Podstawowe informacje o Grupie obejmującej jednostkę dominującą oraz spółki zależne od jednostki dominującej objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Strukturę Grupy oraz udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym podmiotów należących do Grupy na dzień 30 czerwca 2007r. prezentuje poniższa tabela:

Podmiot	Państwo rejestracji	Udział jednostki dominującej w kapitale podstawowym	Udział jednostki dominującej w prawach głosu	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne:				
Lokum Sp. z o.o.	Polska	99,99%		konsolidacja
Interlokum Sp. z o.o.	Polska	99,00%	99,00%	konsolidacja
Project 55 Sp. z o.o.	Polska	99,99%	99,99%	konsolidacja
Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o.	Polska	99,99%	99,99%	konsolidacja pełna
Przedsiębiorstwo Turystyczne „Czarny Potok” S.A.	Polska	100,00%	100,00%	konsolidacja pełna
Deweloper Sp. z o.o.	Polska	99,00%	99,00%	konsolidacja
J.W. Construction International Sp. z o.o.	Rosja	100,00%	100,00%	konsolidacja

Podstawowym przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy jest:

- Lokum Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Interlokum Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Project 55 Sp. z o.o. – zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Marki” Sp. z o.o. – sprzedaż i administrowanie osiedli budownictwa społecznego,
- Przedsiębiorstwo Turystyczne „Czarny Potok” S.A. – działalność gastronomiczno-hotelarska związana z organizacją usług turystycznych i wypoczynku,
- J.W. Construction International Sp. z o.o. – wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków, budownictwo ogólne i inżynieria lądowa, realizacja produkcji budowlanej,
- Deweloper Sp. z o.o. – realizacja produkcji budowlano-montażowej.

Wszystkie Spółki wchodzące w skład Grupy prowadzą działalność na terytorium Polski, z wyjątkiem spółki zależnej J.W. Construction International Sp. z o.o., która koncentruje swoją działalność w zakresie produkcji budowlanej i deweloperskiej na terytorium Rosji. Czas trwania spółek wchodzących w skład Grupy jest nieograniczony.

3. Struktura akcjonariatu

Strukturę akcjonariatu według stanu na dzień 30.06.2007r. przedstawia poniższa tabela*:

Podmiot	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	18.301.700	33,46 %	18.301.700	33,46 %
EHT	25.448.300	46,52 %	25.448.300	46,52 %
Inni	10.948.280	20,02 %	10.948.280	20,02 %

*Udziały w kapitale zakładowym oraz w liczbie głosów zostały zaokrąglone do dwóch cyfr po przecinku. Józef Wojciechowski za pośrednictwem spółki pod firmą Famhold S.A. kontroluje spółkę pod firmą EHT S.A.

4. Misja i główne cele biznesowe

Główne cele Spółki to:

- umocnienie pozycji Spółki jako największego dewelopera mieszkaniowego w Polsce i Warszawie.
- kontynuowanie procesu pozyskiwania nowych gruntów w celu zwiększenia skali działalności Spółki i dalszego jej rozwoju.
- zapewnienie optymalnych warunków finansowania, umożliwiających realizację planów rozwojowych Grupy.
- zwiększenie stopnia uniezależnienia Grupy od zewnętrznych podwykonawców, poprzez dalszą rozbudowę własnych sił wykonawczych.

Strategicznym celem spółki jest umocnienie pozycji lidera wśród deweloperów. Służą temu przede wszystkim tworzone plany inwestycyjne, także poza rynkiem warszawskim (np. Trójmiasto, Łódź), i za granicą (Rosja).

J.W. Construction Holding S.A. działa w trzech podstawowych obszarach biznesowych: deweloperskim, hotelarskim, usług budowlano-montażowych. Spółka jest największym deweloperem w Polsce. Buduje przede wszystkim w Warszawie. Obecna jest także w Łodzi, Katowicach, Gdyni oraz za granicą-w Rosji.

Łączna liczba lokali w zakończonych oraz aktualnie realizowanych projektach wyniosła na koniec czerwca 2007r. około 22 600 mieszkań, w tym blisko 350 domów jednorodzinnych. J.W. Construction zrealizowało 38 inwestycji.

4 czerwca 2007r. firma J.W. Construction Holding S.A. zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. W wyniku emisji 3.448.280 akcji serii B Spółka pozyskała 244,8 mln zł na nowe inwestycje. Na dzień 30.06.07r. kapitalizacja Spółki wynosiła 3.552.653.286 zł.

5. Przyszłe inwestycje

W najbliższym czasie, w Warszawie, zostaną rozpoczęte budowy następujących osiedli: Lewandów Park, Zielona Dolina, Bursztynowe, Wiślana Aleja.

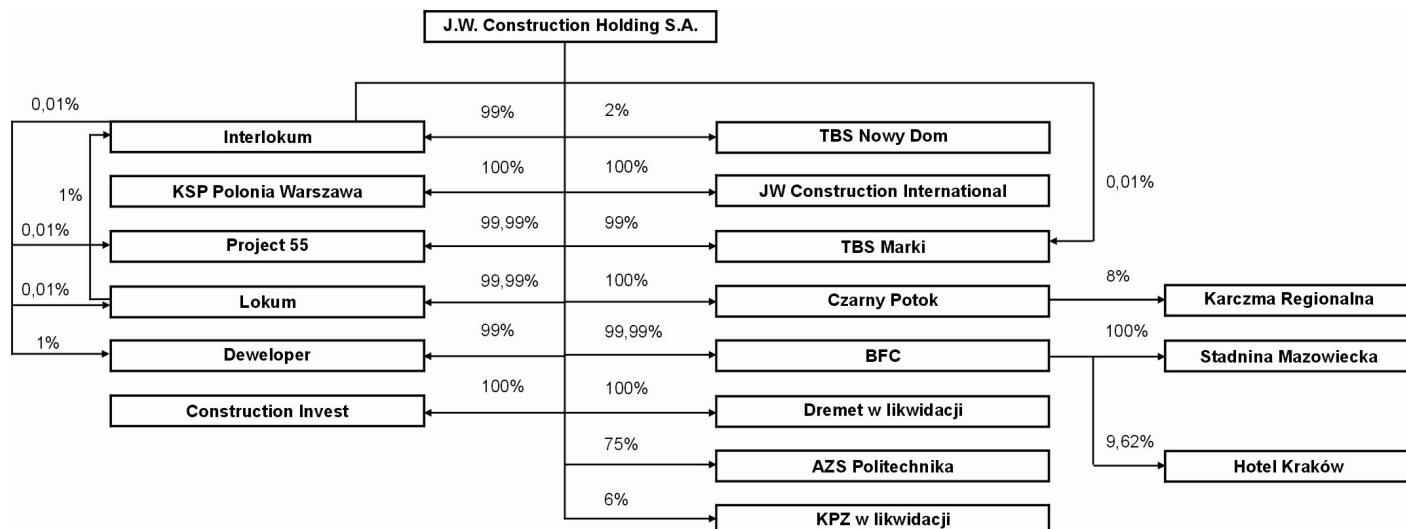
6. Kierunki rozwoju Grupy

Spółka nabywa działki głównie w Warszawie i jej okolicach. Poszukuje także gruntów w innych rejonach Polski m.in. w Krakowie i okolicach oraz wybrzeżu Bałtyku. Planuje także inwestycje poza granicami kraju. Obecnie Spółka posiada grunty w regionie warszawskim oraz Łodzi, Katowicach, Szczecinie i Łebie. Spółka kontynuuje pozyskiwanie kolejnych gruntów, powiększając tym samym zasoby „banku ziemi”, które już dzisiaj pozwalają na wybudowanie ponad 7000 nowych mieszkań.

Spółka będzie się koncentrowała głównie na budowie mieszkań popularnych oraz w mniejszym stopniu, na segmencie mieszkań apartamentowych. Planowana inwestycja w Łebie jest pierwszym projektem budowy mieszkań w atrakcyjnych miejscowościach wypoczynkowych.

7. Aktualna struktura organizacyjna Grupy

Strukturę organizacyjną Grupy na 30 czerwca 2007r. przedstawia schemat*:



*Udział w kapitale zakładowym jest tożsamy z udziałem w głosach na walnym zgromadzeniu Spółki.

2. SYTUACJA W BRANŻY

Rynek deweloperski

Spółka podobnie jak w latach ubiegłych, w pierwszym półroczu 2007r. prowadziła działalność głównie na terenie Polski. Z tego powodu sytuacja makroekonomiczna w kraju była kluczowym czynnikiem wpływającym na osiągnięte wyniki.

Sytuacja gospodarcza

Pierwsze półrocze br. było okresem kontynuacji wysokiego wzrostu gospodarczego, trwającego od 2004r. Polska stała się liderem wśród najszybciej rozwijających się krajów UE. Wzrost PKB w na koniec czerwca br. osiągnął poziom 6,7%. Pozytywne trendy w gospodarce były kontynuowane i w niektórych obszarach uległy istotnemu wzmocnieniu. Było to efektem dynamicznie rosnącego poziomu inwestycji, zwiększonego popytu wewnętrznego (wzrost o 9,3%) oraz eksportu. Na szybkie tempo rozwoju gospodarczego pozytywny wpływ miał również wzrost zamówień sektora budowlanego, w tym w obszarze produkcji budowlano-montażowej. Do zjawisk niekorzystnych w tym okresie na pewno zaliczyć można pogłębiający się deficyt wykwalifikowanej siły roboczej, wydłużony okres dostaw materiałów budowlanych, mimo zwiększonego importu. Przewiduje się, że w następnych latach gospodarka polska będzie rozwijała się w tempie, osiągając według prognoz w latach 2007 - 2008 ponad 5% wzrost PKB. Nadal istotnym czynnikiem wspierającym wzrost gospodarczy będą znaczące środki finansowe napływające do Polski w ramach funduszy Unii Europejskiej. Szybkemu wzrostowi gospodarczemu towarzyszyła presja na wzrost wynagrodzeń grożąca wzrostem inflacji. Aby ograniczyć ten niekorzystny trend, Rada Polityki Pieniężnej w I półroczu 2007 r. podniosła stopy procentowe kredytu redyskontowego i stopy referencyjne dwukrotnie do poziomu odpowiednio 4,75% i 4,50%. Postępującemu wzrostowi płac realnych

brutto towarzyszył systematyczny spadek stopy bezrobocia, która na koniec czerwca br. wynosiła 12,4%, tj. była niższa o 3,5% niż w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Rynek mieszkaniowy

Na rynku nieruchomości widoczny jest długotrwały wzrost ich wartości od momentu przystąpienia Polski do Unii Europejskiej. Ponad 80% obecnie oddawanych mieszkań w całym kraju przypada na sześć miast. W Warszawie powstaje tyle mieszkań, ile w pozostałych pięciu ośrodkach razem, tj. Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Trójmieście i Łodzi.

W I półroczu 2007 r. utrzymała się wzrostowa tendencja średniej ceny metra kwadratowego mieszkania. W porównaniu z rokiem ubiegłym wzrost nie był już tak gwałtowny i wynosił średnio od 10 do 15%. Głównymi barierami wzrostu podaży - mniejszej o 3% w porównaniu z ubiegłym rokiem - był w tym czasie (jak i w poprzednich latach) brak planów zagospodarowania przestrzennego miast oraz problemy firm budowlanych w zakresie pogłębiającego się na rynku pracy deficytu wykwalifikowanej siły roboczej. Ocenia się, że w okresie dwóch lat wyjechało z Polski około 200 tys. osób zatrudnionych w branży budowlanej. Na wzrost cen nieruchomości w głównej mierze wpływały, niezmiennie od czasu przystąpienia Polski do UE, bardzo wysoki, niezrównoważony popyt, spowodowany m.in. szeroką dostępnością kredytów hipotecznych, wysokie ceny gruntów budowlanych (zwłaszcza objętych aktualnymi planami zagospodarowania przestrzennego), rosnące koszty budowy nowych mieszkań-głównie w zakresie robocizny oraz materiałów budowlanych. W I półroczu br. rozpoczęto budowę 86211 mieszkań w skali całego kraju, tj. 25871 mieszkań (o 42,9%) więcej niż w analogicznym okresie 2006r., natomiast w segmencie deweloperskim było to 33761 mieszkań (wobec 20384 mieszkań w analogicznym okresie ubiegłego roku). Największą aktywność deweloperzy przejawiali na rynkach dużych miast i aglomeracji: Warszawy, Wrocławia, Katowic i Trójmiasta.

Według szacunków GUS w końcu czerwca 2007r. w budowie było 661 tys. mieszkań, tj. o 7,7% więcej niż w czerwcu 2006r. W ślad za tym wzrostem odnotowano wzrost poziomu produkcji budowlano-montażowej o 29,6% w porównaniu do tego samego okresu ubiegłego roku.

Rynek mieszkaniowy w Warszawie

Warszawski rynek mieszkaniowy był najważniejszym rynkiem dla działalności deweloperskiej Spółki.

Do czynników stymulujących popyt na nowobudowane mieszkania w Warszawie zaliczyć można:

- starzejące się i niskiej jakości istniejące zasoby mieszkaniowe,
- pozytywne trendy migracyjne,
- rosnącą liczbę gospodarstw domowych,
- łatwy dostęp do kredytów mieszkaniowych.

Rynek warszawski jest nie tylko największym rynkiem mieszkaniowym, ale też najzamożniejszym regionem w Polsce. Stopa bezrobocia w województwie mazowieckim, w drugim kwartale br. należała do najniższych w kraju, osiągając poziom 8,8%. Przeciętne wynagrodzenie w Warszawie należy do najwyższych, znacznie przekraczając wartość średniej dla całego kraju.

Spółka postrzega warszawski rynek mieszkaniowy jako podstawowy obszar swojej działalności. Podobnie jak w latach ubiegłych Spółka prowadziła działalność budowlano-montażową w ramach realizacji mieszkaniowych projektów deweloperskich.

W najbliższym czasie perspektywy rozwoju rynku budownictwa mieszkaniowego są dobre. Do pozytywnych czynników mających wpływ na rozwój tego sektora gospodarki można zaliczyć: wzrost płac, utrzymującą się dostępność kredytów mieszkaniowych oraz duży popyt na nowe mieszkania. Do negatywnych, należą w I półroczu br. wzrost cen. materiałów budowlanych od 20% za wyroby betonowe do 80% za ceramikę budowlaną, pogłębiający się deficyt siły roboczej, słabe tempo powstawania planów zagospodarowania gruntów.

Rynek hotelarski

Rosnący po przystąpieniu Polski do UE ruch turystyczny generuje popyt na nowe hotele oraz modernizację istniejących obiektów turystycznych. Od 2004r. wartość i udział budownictwa hotelowego systematycznie rośnie. Jego wartość w 2005r. w porównaniu do roku

poprzedniego wzrosła o 54%. W 2007r. tendencja ta była kontynuowana. Szczególnie dynamiczny wzrost popytu dotyczy budowy pensjonatów i hoteli o niższym standardzie.

Hotelarstwo jest jedną z najszybciej rozwijających się dziedzin polskiej gospodarki. W 2006r. w Polsce było 3559 obiektów noclegowych, w tym skategoryzowane obiekty to: 1202 hotele, 144 motele i 395 pensjonatów. Według prognoz na koniec 2007 r. będzie już 1400 hoteli.

W strukturze polskich hoteli dominują obiekty średniej klasy – dwu- i trzygwiazdkowe. O potencjale rynku świadczy fakt, iż spośród 10 największych działających w skali globalnej grup hotelowych, w Polsce obecnych jest już osiem. W najbliższym czasie będą głównie powstawać hotele o średnim standardzie tzw. klasy ekonomicznej. Wpływ na to będzie miała m.in. zwiększająca się liczba osób o średnich dochodach, które będą szukały noclegu właśnie w takich obiektach.

Głównymi czynnikami wpływającymi na rozwój rynku hotelarskiego w Polsce są: rozwój tanich linii lotniczych, budowa sieci autostrad, pojawienie się oferty kredytów hipotecznych przeznaczonych na budowę obiektów hotelowych, wzrost dochodu Polaków, a także dobra koniunktura w polskiej gospodarce. Wraz ze wzrostem gospodarczym i związanym z tym rosnącym zapotrzebowaniem przedsiębiorstw na podnoszenie kwalifikacji pracowników, w hotelach o średnim standardzie będzie organizowanych więcej niż dotychczas szkoleń, treningów oraz imprez integracyjnych typu team-building.

Organizacja mistrzostw EURO 2012 w Polsce jest także czynnikiem, który zdynamizuje rozwój branży hotelarskiej.

3.

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA

Spółka realizuje wyznaczone cele strategiczne i operacyjne w zakresie:

- **umocnienia pozycji lidera na rynku mieszkaniowym** poprzez utrzymywanie wysokiej dynamiki wartości sprzedaży – za pierwsze półrocze 2007r. nastąpił wzrost wartości zawartych umów o 13% w stosunku do okresu ubiegłego,
- **pozyskiwania kolejnych gruntów** - powiększając zasoby „banku ziemi”, które pozwalają na wybudowanie ponad 7000 nowych mieszkań,
- **rozwijania działalności budowlano-montażowej** – ponosząc stałe nakłady na zakup nowych maszyn i urządzeń m.in.: betoniarek (6 szt.), ciągników siodłowych (3 szt.), naczep wywrotkowych (3 szt), koparko-ładowarek (2 szt.), ładowarek teleskopowych (2 szt), pompy do betonu (1 szt.) itp. oraz poprzez pozyskiwanie nowych sił podwykonawczych w tym, nawiązując współpracę z zagranicznymi podwykonawcami,
- **rozpoczynania realizacji nowych projektów** – inwestycji w Warszawie przy ul. Łukowskiej-Rezydencja Quatro, dalszych etapów osiedla Lazurowa, przy ul. Lazurowej, osiedla Osada Wiślana przy ul. Marcina z Wrocimowic, osiedla Górczewska Park przy ul. Górczewskiej i pierwszego etapu osiedla Uroczysko w Katowicach,
- **rozbudowy ośrodka wypoczynkowego „Czarny Potok” w Krynicy** – rozpoczęcie prac przygotowawczych do modernizacji obiektu,
- **rozwijania działalności na rynkach zagranicznych** - kontynuowano budowę osiedla Victoria Park w Kołomnie (Rosja). Utworzono biuro sprzedaży mieszkań J.W. Construction w Londynie. Zorganizowano także misje studialne za granicą (Bułgaria, Rumunia, Zjednoczone Emiraty Arabskie), których celem było zapoznanie się z konkretnymi ofertami współpracy przy realizacji projektów

mieszkaniowych i komercyjnych.

Działalność deweloperska

Działalność w zakresie realizacji mieszkaniowych projektów deweloperskich uznawana jest przez Spółkę za podstawowy obszar działalności gospodarczej.

Projekty zrealizowane według stanu na dzień 30 czerwca 2007r.

Nazwa projektu	Liczba projektów	Gmina/ dzielnica	Segment ryнку	Liczba mieszkań/ domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 30 czerwca 2007	Liczba mieszkań/ domów do sprzedaży*	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych, nie przekazanych klientom do dnia 30 czerwca 2007
<i>Batorego</i>	2	Ząbki k/Warszawy	Mieszkania popularne	46	46	-	-
<i>Drewnicka</i>	3	Ząbki k/Warszawy	Mieszkania popularne	220	220	-	-
<i>Kosynierów</i>	6	Marki k/Warszawy	Mieszkania popularne	596	596	-	-
<i>Szwolężerów</i>	3	Ząbki k/Warszawy	Mieszkania popularne	251	251	-	-
<i>Nowodwory</i>	8	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	502	502	-	-
<i>Dąbrówka Szlachecka</i>	5	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	395	395	-	-
<i>Kolonia F</i>	6	Ząbki k/Warszawy	Mieszkania popularne	424	424	-	-
<i>Kolonia D</i>	4	Ząbki k/Warszawy	Mieszkania popularne	887	887	-	-
<i>Buczynek</i>	17	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	1.777	1.777	-	-
<i>Pyry</i>	1	Warszawa / Ursynów	Mieszkania popularne	27	27	-	-
<i>Osiedle Jerolimskie</i>	8	Warszawa / Ursus	Mieszkania popularne	908	908	-	-
<i>Dąbrówka Wiślana</i>	16	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	2.187	2.183	4	-
<i>Dębowy Park I</i>	1	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	397	397	-	-
<i>Sochaczew</i>	1	Sochaczew	Mieszkania popularne	108	101	7	8
<i>Sady Rembertowskie I</i>	4	Warszawa / Praga Południe	Mieszkania popularne	412	412	-	-

Nazwa projektu	Liczba projektów	Gmina/ dzielnica	Segment ryнку	Liczba mieszkań/ domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 30 czerwca 2007	Liczba mieszkań/ domów do sprzedaży*	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych, nie przekazanych klientom do dnia 30 czerwca 2007
<i>Sady Rembertowskie II</i>	3	Warszawa / Praga Południe	Mieszkania popularne	441	438	3	368
<i>Targówek Plaza</i>	1	Warszawa / Targówek	Mieszkania popularne	169	169	-	-
<i>Dębowy Park II</i>	7	Warszawa / Białoleka	Mieszkania popularne	206	201	5	0
<i>Wojskowa</i>	4	Warszawa / Praga Płn.	Mieszkania popularne	56	55	1	0
<i>Osiedle Parkowa</i>	4	Gdynia	Mieszkania popularne	80	80	-	-
<i>Osiedle Victoria</i>	10	Radzymin	Mieszkania popularne	507	505	2	2
Mieszkania popularne ogółem	114			10.596	10.574	22	378
<i>Ogrody Bema</i>	12	Warszawa / Bemowo	Mieszkania o podwyższonym standardzie	873	870	3	0
<i>Grochowska</i>	1	Warszawa / Praga Północ	Mieszkania o podwyższonym standardzie	296	296	-	-
<i>Ostrobramska</i>	3	Warszawa / Praga Południe	Mieszkania o podwyższonym standardzie	459	459	-	1
<i>Mokotów Plaza I</i>	1	Warszawa / Mokotów	Mieszkania o podwyższonym standardzie	345	344	1	0
<i>Mokotów Plaza II</i>	2	Warszawa / Mokotów	Mieszkania o podwyższonym standardzie	788	786	2	588
<i>Marymoncka</i>	1	Warszawa / Bielany	Mieszkania o podwyższonym standardzie	35	34	1	10
Mieszkania o podwyższonym standardzie	20			2.796	2.789	7	599
<i>Elektoralna</i>	1	Warszawa / Śródmieście	Apartamenty o podwyższonym standardzie	159	152	7	-

Nazwa projektu	Liczba projektów	Gmina/ dzielnica	Segment rynku	Liczba mieszkań/ domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 30 czerwca 2007	Liczba mieszkań/ domów do sprzedaży*	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych, nie przekazanych klientom do dnia 30 czerwca 2007
<i>Lucka City</i>	1	Warszawa / Wola	Apartamenty o podwyższonym standardzie	359	353	6	-
Apartamenty o podwyższonym standardzie	2			518	505	13	-
<i>Dąbrówka Szlachecka</i>	13	Warszawa / Białołęka	Domy jednorodzinne	13	13	-	-
<i>Zielona Choszczówka</i>	75	Warszawa / Białołęka	Domy jednorodzinne	75	74	1	0
<i>Mickiewicza</i>	58	Marki k/Warszawy	Domy jednorodzinne	58	58	-	1
<i>Lisi Jar</i>	57	Marki k/Warszawy	Domy jednorodzinne	57	56	1	0
<i>Kwiatowe</i>	99	Lesznowola k/Warszawy / Nowa Iwiczna	Domy jednorodzinne	99	99	-	-
<i>Willa Józefina</i>	34	Piaseczno k/Warszawy	Domy jednorodzinne	34	28	6	21
Domy jednorodzinne ogółem	336			336	328	8	22
<i>Warszawska Wenecja</i>	1	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne (TBS)	654	654	-	-
<i>Lisi Jar</i>	1	Marki k/Warszawy	Mieszkania popularne (TBS)	224	222	2	-
<i>Marki</i>	11	Marki k/Warszawy	Mieszkania popularne (TBS)	192	192	-	-
<i>Sochaczew</i>	1	Sochaczew	Mieszkania popularne (TBS)	91	91	-	-
Mieszkania TBS-y	14			1.161	1.159	2	-
Ogółem	486			15.407	15.355	52	999

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

Projekty obecnie realizowane według stanu na dzień 30 czerwca 2007r.

Nazwa projektu	Ilość projektów	Gmina/ dzielnica	Segment rynku	Liczba mieszkań/ domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 30 czerwca 2007	Liczba mieszkań/ domów niesprzedanych	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych lecz nie oddanych do użytku do dnia 30 czerwca 2007
<i>Górczewska</i>	4	Warszawa / Bemowo	Mieszkania popularne	1410	1410	0	1410
<i>Osiedle Centrum</i>	4	Łódź	Mieszkania popularne	324	321	3	321
<i>Osiedle Leśne</i>	9	Gdynia	Mieszkania popularne	202	112	90	112
<i>Lazurowa I – IV</i>	23	Warszawa / Bemowo	Mieszkania popularne	609	550	59	550
<i>Lazurowa V</i>	2	Warszawa / Bemowo	Mieszkania popularne	60	55	5	55
<i>Osada Wiślana</i>	3	Warszawa/ Białołęka	Mieszkania popularne	108	107	1	107
<i>Osada Wiślana II</i>	5	Warszawa/ Białołęka	Mieszkania popularne	168	160	8	160
<i>Osada Wiślana III</i>	2	Warszawa/ Białołęka	Mieszkania popularne	128	83	45	83
<i>Lewandów Park I</i>	15	Warszawa/ Białołęka	Mieszkania popularne	631	628	3	628
<i>Lewandów Park II</i>	33	Warszawa/ Białołęka	Mieszkania popularne	1.274	1.210	64	1.210
<i>Osiedle Bursztynowe</i>	10	Warszawa / Praga Południe	Mieszkania popularne	322	261	61	261
<i>Zdziarska</i>	21	Warszawa/ Białołęka	Mieszkania popularne	572	395	177	395
<i>Katowice</i>	3		Mieszkania popularne	25	0	25	0
Mieszkania popularne ogółem	134			5.833	5292	541	5292
<i>Willa Konstancin</i>	3	Konstancin Jeziorna k/Warszawy	Mieszkania o podwyższony m standardzie	178	161	17	161
<i>Rezydencja Quatro</i>	1	Warszawa / Praga Południe	Mieszkania o podwyższony m standardzie	243	241	2	241
<i>Górczewska Park</i>	5	Warszawa/ Wola	Mieszkania o podwyższony m standardzie	335	191	144	191

Nazwa projektu	Ilość projektów	Gmina/ dzielnica	Segment rynku	Liczba mieszkań/ domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 30 czerwca 2007	Liczba mieszkań/ domów niesprzedanych	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych lecz nie oddanych do użytku do dnia 30 czerwca 2007
Mieszkania o podwyższonym standardzie ogółem	9			756	593	163	593
<i>Rezydencja na Skarpie</i>	1	Warszawa / Mokotów	Apartamenty o podwyższonym standardzie	261	258	3	258
<i>Aleja Ludwinowska</i>	17	Warszawa / Ursynów	Apartamenty o podwyższonym standardzie	68	13	55	13
Apartamenty o podwyższonym standardzie ogółem	18			329	271	58	271
Ogółem	161			6.918	6.156	762	6.156

Projekty obecnie realizowane według stanu na dzień 30 czerwca 2007r. (Rosja)

Nazwa projektu	Liczba projektów	Miasto	Liczba mieszkań/ domów	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych do dnia 30 czerwca 2007	Liczba mieszkań / domów niesprzedanych	Liczba mieszkań/ domów sprzedanych lecz nie oddanych do użytku do dnia 30 czerwca 2007
<i>Victoria Park I</i>	2	Kołomna k/Moskwy	348	245	103	245

Planowane projekty według stanu na dzień 30 czerwca 2007r.

Nazwa projektu	Gmina/ dzielnica	Segment rynku	Liczba lokali/ domów
<i>Lewandów Park III</i>	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	465
<i>Odkryta</i>	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	200
<i>Światowida</i>	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	223
<i>Zdziarska</i>	Warszawa / Białołęka	Mieszkania popularne	919 * (ogółem 1 491)
<i>Łódź Centrum II</i>	Łódź	Mieszkania popularne	432
<i>Łódź – Pogonowskiego</i>	Łódź	Mieszkania popularne	109
<i>Katowice</i>	Katowice	Mieszkania popularne	563
<i>Szczecin</i>	Szczecin	Mieszkania popularne	400
<i>Ożarów – Kręczki -Kaputy</i>	Ożarów Mazowiecki	Mieszkania popularne	1973

<i>Łeba</i>	Łeba	Mieszkania popularne	400
Mieszkania popularne ogółem			5.684
<i>Marymoncka II</i>	Warszawa / Bielany	Mieszkania o podwyższonym standardzie	23
<i>Górczewska Park</i>	Warszawa / Wola	Mieszkania o podwyższonym standardzie	555 * (ogółem 890)
<i>Aleja Ludwinowska II</i>	Warszawa / Ursynów	Mieszkania o podwyższonym standardzie	24
Mieszkania o podwyższonym standardzie ogółem			602
<i>Victoria Park II</i>	Kołomna k/Moskwy		782 (ogółem 1 130)
Ogółem			7.068

* ilość mieszkań niedopuszczonych do sprzedaży

Poniższa tabela przedstawia podsumowanie liczby projektów ukończonych, obecnie realizowanych oraz planowanych.

Stan zaawansowania projektu	Liczba projektów	Liczba mieszkań	Liczba mieszkań do sprzedania	Liczba mieszkań do przekazania klientom
Projekty ukończone	486	15.407	52	999
Projekty obecnie realizowane	163	7.266	865	6.401
Projekty planowane	116	7.068	7.068	-
Ogółem	765	29.741	7.985	7.400

Podpisane umowy z klientami za okres styczeń-czerwiec 2007r.

Miesiąc 2007r.	UMOWY ZAWARTE	
	Ilość	Wartość w zł
Styczeń	301	93 419 556,53
Luty	201	65 431 605,24
Marzec	196	70 778 279,39
Suma	698	229 629 441,16
Kwiecień	309	125 958 538,10
Maj	337	134 811 690,02
Czerwiec	239	90 357 956,75
Suma	885	351 128 184,87
styczeń-czerwiec	1583	580 757 626,03

Projekty wprowadzone do sprzedaży w I i II kwartale 2007r.

Lokalizacja	Ilość mieszkań w budynkach	Ilość mieszkań uruchomionych do sprzedaży	Sprzedaż I kwartał	Sprzedaż II kwartał	Sprzedaż razem I i II kwartał	Wprowadzenie do sprzedaży
I kwartał 2007						
Lazurowa V bud. 1,2	60	60	6	49	55	marzec 2007
Lewandów Park bud 30, 33	78	78	42	24	66	marzec 2007
Osada Wiślana bud. 4-10	296	296	204	39	243	marzec 2007
II kwartał 2007						
Zielona Dolina I bud 1-10, 14-24	572	572	0	395	395	kwiecień 2007
Górczewska Park bud A, B, C1, E1, E2 (całe osiedle - 886 mieszkań)	335	259	0	191	191	kwiecień 2007
Razem		1265	252	698	950	

Projekty w trakcie realizacji, rozpoczęte i planowane na dzień 30.06. 2007r.

Rezydencja na Skarpie- przez I półrocze br. trwały prace budowlane na osiedlu rozpoczęte na wiosnę 2006 r.

Katowice

- W marcu 2007 r. rozpoczęto prace budowlane na osiedlu Uroczysko.

Willa Konstancin (Konstancin)

- od kwietnia 2007r. trwają prace nad powiększeniem powierzchni użytkowo-mieszkalnej w zespole budynków wielorodzinnych (m.in. złożono stosowny wniosek do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego o zabudowę dodatkowej przestrzeni w poddaszach w nowoprojektowanych budynkach).

Osiedle Bursztynowe, Warszawa, ul. Korkowa

- zakończono prace projektowe

Osiedle Lazurowa V, Warszawa, ul. Lazurowa

- 5 stycznia 2007r. uzyskano decyzję w sprawie pozwolenia na budowę nr 02/2007 (uprawomocniona 23.01.2007r.).
- 31 stycznia 2007r. zgłoszono do PINB zamiar rozpoczęcia prac budowlanych z dniem 5 lutego 2007r.

Osiedle Lazurowa IVa, Warszawa, ul. Lazurowa

- 1 czerwca 2007 r. uzyskano decyzję zamienną w sprawie pozwolenia na budowę. Jej uprawomocnienie nastąpiło 28 czerwca 2007r.

Osiedle Lewandów Park, Warszawa, ul. Lewandów

- w marcu 2007r. został złożony wniosek o pozwolenie na budowę

Łeba

- w kwietniu 2007r. zakupiono teren o powierzchni około 5,4ha pod budownictwo wielorodzinne. Obecnie opracowywana jest koncepcja osiedla o zabudowie niskiej, kilkupiętrowej.

Osiedle Wiślana Aleja, Warszawa, ul. Odkryta

- 8 stycznia 2007r. nastąpiło uprawomocnienie decyzji w sprawie warunków zabudowy dla inwestycji.

Osiedla Osada Wiślana etap II, Warszawa, ul. Marcina z Wrocimowic

- 11 maja 2007r. uzyskano decyzję w sprawie pozwolenia na budowę dla II-etapu inwestycji.

Ożarów Mazowiecki (miejscowość Kręzki Kaputy)

- w maju 2007r. zakupiono działkę o powierzchni ponad 20,2 ha. Aktualnie trwają prace nad etapowaniem inwestycji oraz zmianami w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego.

Osiedle Ludwinowska Aleja, Warszawa, ul. Ludwinowska

- w czerwcu 2007r. uzyskano pozwolenia na budowę sieci wodociągowej i instalacji gazowej dla osiedla.

Sady Rembertowskie II, Warszawa, ul. Kramarska

- w pierwszej połowie 2007r. nastąpiło zakończenie procesu budowlanego i w związku z tym zawiadomiono 4 służby (Sanepid, Inspekcja Pracy, Straż Pożarna oraz Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska) o zakończeniu robót budowlanych.

Szczecin

- w czerwcu 2007r. rozpoczęto prace nad ostateczną wersją koncepcji dla całej inwestycji, polegającej na budowie w centrum Szczecina 30-piętrowego apartamentowca z częścią komercyjną na niższych piętrach.

Działalność budowlano-montażowa

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

W pierwszej połowie 2007r. rozpoczęto budowę następujących inwestycji:

Inwestycja	Termin rozpoczęcia	Ilość mieszkań
REZYDENCJA QUATRO	15.03.2007	224
OSADA WIŚLANA	01.03.2007	108
LAZUROWA II	22.03.2007	74
LAZUROWA III	16.04.2007	192
LAZUROWA IV	11.06.2007	89
CZARNY POTOK (Rozbudowa hotelu)	07.05.2007	
OSIEDLE UROCZYSKO (Katowice)	01.03.2007	25

Oprócz powyższych inwestycji firma prowadzi obecnie budowę na osiedlach:

1. Górczewska (Warszawa) – 1400 mieszkań
2. Rezydencja na Skarpie (Warszawa) - 258 mieszkań
3. Willa Konstancin (Konstancin Jeziorna) – 175 mieszkań
4. Ludwinowska Aleja (Warszawa) – 68 mieszkań
5. Centrum (Łódź) – 303 mieszkania
6. Lazurowa V (Warszawa) – 60 mieszkań
7. Leśne (Gdynia) – 202 mieszkania

Zakupy terenów pod nowe inwestycje:

- W okresie sprawozdawczym dokonano zakupów gruntów pod zabudowę wielorodzinną na terenie Dzielnicy Białołęka (inwestycje Lewandów Park III i Zielona Dolina), w Łebie oraz w Ożarowie Mazowieckim (miejscowość Kręczi Kaputy) o łącznej powierzchni ponad 29,1 ha.

Strategia w obszarze działalności budowlano-montażowej

Rozwój działalności budowlano-montażowej będzie związany ze zwiększeniem skali działalności w zakresie realizacji deweloperskich projektów mieszkaniowych zarówno na terytorium kraju jak i za granicą.

Strategia rozwoju w tym obszarze działalności zakłada:

- zawieranie kontraktów z renomowanymi firmami zajmującymi się generalnym wykonawstwem (zarówno z Polski jak i z zagranicy) oraz nawiązywanie współpracy odnośnie obsady na wykonawstwo na już planowane inwestycje.

Spółka podpisała kontrakty z firmami z Uzbekistanu, Tadżykistanu, Mongolii oraz Agencjami pracy z Ukrainy, Uzbekistanu. W pierwszej połowie 2007 roku w ramach tych kontraktów pracowało na budowach J.W. Construction 180 pracowników z Uzbekistanu i Tadżykistanu. Spółka nawiązała ponadto kontakty z przedsiębiorstwami budowlanymi i agencjami zatrudnienia z Bułgarii, Chin, Mongolii, Zjednoczonych Emiratów Arabskich, Ukrainy, Białorusi oraz Meksyku, które powinny zapewnić płynność zatrudnienia w drugiej połowie br. oraz w latach następnych.

- współpracę z lokalnymi firmami wykonawczymi, z którymi od lat Spółka zawiera długoterminowe umowy.
- dalszą rozbudowę wysokospecjalizowanych grup sił własnych zajmujących się realizacją usług budowlano-montażowych na roboty żelbetowe, wykończeniowe, elektryczne, sanitarne, drogowe i elewacyjne.
- uruchomienie i rozwój produkcji elementów prefabrykowanych dla budownictwa mieszkaniowego. W pierwszym półroczu br. uruchomiono linię produkcyjną w m. Teresin, która dostarcza półprefabrykaty zbrojeniowe. Rozpoczęto prace nad uruchomieniem zakładu prefabrykacji w Tłuszczu k/Warszawy, który będzie zajmował się wykonywaniem, w zautomatyzowanym procesie, niektórych elementów budowlanych w warunkach fabrycznych.
- zakup dwóch mobilnych węzłów betoniarskich do produkcji mieszanki betonowej na potrzeby realizowanych przez Spółkę inwestycji budowlanych. Celem nabycia węzłów jest uniezależnienie się od zewnętrznych dostawców mieszanek betonowych, zapewnienie terminowości dostaw i kontrola kosztów.
- wzmocnienie potencjału w zakresie funkcjonujących już wydziałów produkcji pomocniczej:

A. bazy sprzętu i transportu wzbogaconej o zakupy wysokiej klasy:

- koparek KOMATSU (2 szt.)
- betonowozów MERCEDES (6 szt.)
- koparko-ładowarek CASE (2 szt.)
- ładowarek teleskopowych CASE (2 szt.)
- ciągników siodłowych DAF (3 szt.+3 naczepy)
- pompy do betonu PUTZMEISTER (szt. 1)

B. sekcji żurawi wieżowych (aktualnie Spółka posiada 31 żurawi)

Posiadanie i rozbudowa tych wydziałów pozwala na uniezależnienie się w większym stopniu od rynku w zakresie wahań cen usług transportu pionowego i poziomego oraz korzystania ze sprzętu budowlanego.

Strategia J.W. Construction w obszarze działalności budowlano-montażowej poprzez kontrakty z generalnymi wykonawcami, tworzenie własnych grup robót, produkcję półprefabrykatów budowlanych i zakupy nowoczesnego sprzętu w znacznym stopniu uniezależni Spółkę od ryzyk związanych z działalnością w tym zakresie.

Działalność hotelarska

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

Wartość przychodu z tytułu sprzedaży usług hotelarskich w pierwszym półroczu 2007 r. zamknęła się kwotą 7.982.430 zł i była wyższa niż w analogicznym okresie ub. roku o 10%. Średnie obłożenie miejsc hotelowych w skali całej sieci kształtowało się na poziomie 30%.

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. Urozmaicono menu o potrawy regionalnej kuchni, podnosząc jednocześnie ceny usług hotelowych i gastronomicznych, średnio dla całej sieci, o

ok. 10%. Działania te znalazły swe odzwierciedlenie we wzroście przychodów sieci, stwarzając dobre podstawy do osiągnięcia zadawalających wyników na koniec 2007 r.

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

Poczyniono także plany na drugie półrocze br. obejmujące m.in.:

1. zakupy wyposażenia hotelowego (mebli, wykładzin, komputerów, sprzętu audio i wideo),
2. instalację klimatyzacji,
3. nowe aranżacje sal pozwalające na lepsze ich wykorzystanie.

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

Ryzyka w działalności operacyjnej Spółki

Czynniki ryzyka, na które w swej działalności Spółka była narażona w pierwszym półroczu br. to:

I. ryzyka makroekonomiczne, systematycznie występujące w gospodarce, niezależne od Spółki,

II. ryzyka specyficzne dla branży.

W przypadku większości realizowanych projektów mieszkaniowych Spółka pełniła funkcję dewelopera i generalnego wykonawcy. Sprawowała przez to pełną kontrolę nad całością procesu realizacji projektów i ograniczyła ryzyko wzrostu kosztów budowy ponad przyjęte założenia.

Do czynników mających wpływ na wzrost kosztów w pierwszym półroczu br. zaliczyć należy:

- wzrost cen materiałów budowlanych,

- wprowadzanie zmian w projekcie architektonicznym w trakcie budowy,
- opóźnienia i nieprawidłowe wykonanie prac przez podwykonawców,
- dalsze ograniczenie podaży siły roboczej (niwelowane częściowo aktywnością Spółki na rzecz pozyskania pracowników z zagranicy).

Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe realizowane przez Spółkę, projekty są obarczone określonymi ryzykami. Są to w szczególności: nieuzyskanie w planowanym przez Spółkę terminie pozwoleń niezbędnych do wykorzystania gruntów zgodnie z planami, wzrost kosztów spowodowany niekorzystnymi warunkami pogodowymi, niedobór materiałów lub sprzętu budowlanego, nieprzewidziane trudności techniczne, brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku lub budynków do użytkowania lub innych wymaganych zgód administracyjnych. Wystąpienie któregokolwiek z powyższych zdarzeń może spowodować nieplanowane zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu. W pierwszym półroczu br. Spółka podejmowała wiele działań na rzecz wyeliminowania powyższych zagrożeń lub ograniczenia ich do minimum. Dzięki tym wysiłkom założone cele inwestycyjne i wykonawcze zostały osiągnięte.

Informacje o znaczących umowach kredytu, pożyczek, poręczeń, gwarancji, w tym umowach z akcjonariuszami, umowach leasingowych Spółki

W I półroczu 2007r. Spółka zawarła następujące znaczące umowy kredytowe będące częściowym źródłem finansowania zakupów gruntów i realizacji nowych inwestycji:

1. umowa kredytu na kwotę 16.000.000 zł zawarta z Kredyt Bank S.A.

w dniu 9 marca 2007r.

W dniu 9 marca 2007r. zawarto z Kredyt Bankiem S.A. umowę kredytu inwestycyjnego na kwotę 16.000.000 zł. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie i refinansowanie kosztów zakupu działek gruntów położonych w Warszawie przy ul. Zdziarskiej, dzielnica Białołęka, ponad wymagany 30% udział własny. Termin spłaty kredytu wyznaczono na 30 czerwca 2009r.

2. umowa kredytu na kwotę 9.600.000 zł zawarta z Invest Bank S.A.

w dniu 3 kwietnia 2007r.

W dniu 3 kwietnia 2007r. zawarto z Invest Bank S.A. umowę kredytu obrotowego na kwotę 9.600.000 zł. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie 80% kosztów zakupu nieruchomości położonych w Łebie. Termin spłaty kredytu wyznaczono na 2 maja 2010r.

3. umowa kredytowa na kwotę 26.000.000 zł zawarta z Bankiem Ochrony

Środowiska S.A. w dniu 31.05.2007r.

W dniu 31 maja 2007r. zawarto z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu obrotowego na kwotę 26.000.000 zł. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie wydatków związanych z realizacją budowy budynku wielorodzinnego w Warszawie przy ul. Łukowskiej - Rezydencja Quarto. Termin spłaty kredytu wyznaczono na 31 lipca 2009r.

4. umowa kredytowa na kwotę 18.620.064 zł zawarta z Bank Millennium S.A. w

dniu 29.06.2007r.

W dniu 29 czerwca 2007r. zawarto z Bank Millennium SA umowę kredytu inwestycyjnego na kwotę 18.620.064 zł. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie nie więcej niż 80% przyszłej wartości rynkowej wynikającej z wyceny nieruchomości położonej w Ożarowie Mazowieckim. Spłata kredytu nastąpi w okresie 18 miesięcy od dnia uruchomienia środków.

Spłaty kredytów

Spółka w okresie I półrocza br. spłaciła zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów:

- inwestycyjnego w PKO BP na kwotę 28 mln zł,

Program emisji obligacji Spółki

W dniu 17 listopada 2006r. Spółka zawarła z BRE Bank S.A. umowy dotyczące wdrożenia programu emisji obligacji. BRE Bank został powołany do działania w charakterze agenta emisji, agenta płatniczego, depozytariusza oraz dealera. Maksymalna wartość programu wynosi 250.000.000 zł. Okres programu, tj. okres w którym mogą być emitowane obligacje, wynosi trzy lata, tj. do 17 listopada 2009r. Obligacje mogą być emitowane w transzach nie mniejszych niż 3.000.000 zł. Obligacje nie są przeznaczone do emisji w ramach oferty publicznej. Postanowienia szczegółowe zawarte w umowach nie odbiegają od zwyczajowych standardów rynkowych.

Zgodnie z powyższymi umowami Spółka zobowiązała się do nie zawierania innych umów w celu emisji instrumentów dłużnych o podobnym charakterze do przedmiotowych obligacji bez zgody BRE Bank S.A., jak też nie emitować innych dłużnych papierów wartościowych zabezpieczonych obciążeniami na jej majątku lub dochodach, chyba że takie same zabezpieczenia ustanowione zostaną dla przedmiotowych obligacji.

Na dzień 30 czerwca 2007r., Spółka wyemitowała 14 transz krótkoterminowych obligacji na łączną kwotę 301.000.000 zł, z czego dotychczas, zgodnie z warunkami emisji, wykupiono obligacje za 130.000.000 zł, z czego na dzień 30.06.2007 r., zgodnie z warunkami emisji, wykupiono obligacje za 105.000.000 zł.

Obligacje emitowane były w następujących seriach:

- 29 listopada 2006r. obligacje dyskontowe o łącznej wartości nominalnej 25 mln zł, o terminie wykupu 31 stycznia 2007r.
- 20 grudnia 2006 r. obligacje dyskontowe o łącznej wartości nominalnej 10 mln zł, o terminie wykupu 21 marca 2007r.
- 4 stycznia 2007 r. obligacje dyskontowe o łącznej wartości nominalnej 15 mln zł, o terminie wykupu 7 luty 2007r.
- 15 stycznia 2007r. obligacje dyskontowe o łącznej wartości nominalnej 10 mln zł, o terminie wykupu 12 października 2007r.
- 22 stycznia 2007 r. obligacje dyskontowe o łącznej wartości nominalnej 10,5 mln zł, o terminie wykupu 22 października 2007r.
- 31 stycznia 2007 r. obligacje dyskontowe o łącznej wartości nominalnej 25 mln zł, o terminie wykupu 27 kwietnia 2007r.
- 7 lutego 2007 r. obligacje dyskontowe o łącznej wartości nominalnej 15 mln zł, o terminie wykupu 21 marca 2007r.
- 21 marca 2007 r. obligacje dyskontowe o łącznej wartości nominalnej 10 mln zł, o terminie wykupu 14 września 2007r.
- 21 marca 2007 r. obligacje dyskontowe o łącznej wartości nominalnej 15 mln zł,

o terminie wykupu 22 czerwca 2007r.

- 11 kwietnia 2007 r. obligacje dyskontowe o łącznej wartości nominalnej 40 mln zł, o terminie wykupu 11 kwietnia 2008r.
- 27 kwietnia 2007r. obligacje dyskontowe o łącznej wartości nominalnej 25 mln zł, o terminie wykupu 27 lipca 2007r.
- 27 kwietnia 2007r. obligacje dyskontowe o łącznej wartości nominalnej 10 mln zł, o terminie wykupu 25 kwietnia 2008r.
- 18 maja 2007r. obligacje dyskontowe o łącznej wartości nominalnej 24,5 mln zł, o terminie wykupu 16 maja 2008r.
- 20 czerwca 2007r. obligacje dyskontowe o łącznej wartości nominalnej 66 mln zł, o terminie wykupu 19 czerwca 2008r.

Do końca 2007 r. planuje się wykup obligacji w przypadających terminach.

Program zakupu papierów dłużnych przez Spółkę

Spółka w dniu 27 czerwca 2007r. zawarła z BRE Bank S.A. umowę dotyczącą sprzedaży papierów dłużnych SCTRSC0717800064 /BON – 355284 wyemitowanych przez BRE Bank Hipoteczny S.A. Umowa obejmuje sprzedaż 600 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł., co stanowi łączną wartość nominalną 60.000.000 zł. Termin wykupu papierów dłużnych 25 lipca 2007r.

Nieruchomości

Nabycie nieruchomości w Katowicach

Na podstawie umów zawartych w dniu 11 stycznia 2007r. Spółka kupiła nieruchomości położone w Katowicach o łącznej powierzchni 44.463 m²., natomiast na podstawie odrębnej umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego AiR Dom sp. z o.o. przeniosła na rzecz J.W. Construction Holding S.A. dokumentację budowlaną.

Umowa nabycia nieruchomości w Łebie

W dniu 5 kwietnia 2007r. Spółka w wykonaniu zawartej uprzednio umowy warunkowej oraz umowy przedwstępnej nabyła zabudowaną nieruchomość składającą się z działki o powierzchni 36.367m²; udziału w niezabudowanej nieruchomości, składającej się z działki o

powierzchni 19.749m²; oraz udziału składającego się z działki o powierzchni 23.452m². Zakup powyższy finansowany był w części za pomocą kredytu inwestycyjnego Invest Bank S.A w kwocie 9.600.000 zł.

Umowa nabycia nieruchomości w miejscowości Kręczki Kaputy (okolice Ożarowa Mazowieckiego).

W dniu 14 maja 2007r., w wykonaniu warunkowej umowy kupna, w związku z otrzymanym oświadczeniem z Agencji Nieruchomości Rolnych o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu, Spółka zawarła umowę przeniesienia własności nieruchomości położonej w miejscowości Kręczki Kaputy o łącznej powierzchni 202.392m².

W okresie I półrocza 2007 r. Spółka nabyła grunty na niżej wymienione inwestycje o łącznej powierzchni 292.503 m².

Inwestycja	Powierzchnia w m2
Lewandów I	8479
Lewandów II	3641
Lewandów III	32 289
Zielona Dolina	45 702
Ożarów Mazowiecki (miejscowość Kręczki Kaputy)	202 392

Informacje o znaczących umowach z akcjonariuszami według stanu na 30.06.2007r.

W dniu 25 czerwca 2007r. Spółka zbyła 490 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy w spółce działającej pod firmą Hotel 500 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, na rzecz Józefa Wojciechowskiego, posiadającego uprzednio 51% udziałów tej spółki. Zbywane udziały stanowią 49 % kapitału zakładowego spółki pod firmą Hotel 500 Sp. z o.o. i uprawniają do takiej samej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki. Spółka pod firmą Hotel 500 Sp. z o.o. dotychczas nie prowadziła działalności. Udziały zostały zbyte po cenie równej wartości nominalnej zbywanych udziałów.

Umowy leasingowe

W ramach rozwoju i modernizacji parku maszyn budowlanych, pojazdów transportowych oraz samochodów dla kadry zarządzającej, zawarto umowy leasingowe na finansowanie zakupu tego sprzętu. Łącznie wydatki na ten cel w okresie I półrocza 2007r. według kursu na poziomie 1 Euro = 3,80 zł wyniosły 9.035.200 zł, w tym za łączną kwotę 6.480.180 zł dokonano najważniejszych zakupów jak: betonowozy Mercedes, ładowarki teleskopowe

Case, koparko-ładowarki Case, suwnice Abus, ciągniki siodłowe DAF, pompa do betonu Putzmeister oraz samochód dostawczy Fiat Ducato.

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

W Spółce w okresie styczeń-czerwiec br. nie odnotowano takich umów.

Informacje o znaczących działaniach i osiągnięciach Spółki

Najważniejszym wydarzeniem w I półroczu br. był debiut Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie i pierwsze notowanie 4 czerwca br., które stało się bezprecedensowym sukcesem w 14 letniej historii firmy. J.W. Construction odnotowana została jako druga co do wielkości oferta nieprywatyzacyjna w historii polskiego rynku kapitałowego. Popyt na akcje firmy w ofercie publicznej 15-krotnie przekroczył podaż, co oznaczało, że inwestorzy indywidualni, którzy zapisali się na akcje otrzymali ich znacznie mniej, niż gotowi byli kupić-redukcja wyniosła bowiem aż 98,1%.

Skuteczny system sprzedaży oraz marketing są kluczowymi elementami dla działalności i rozwoju firmy. Z tego powodu od początku swojej działalności Spółka nadaje funkcjonowaniu profesjonalnego działu sprzedaży i działalności marketingowej priorytetowy charakter.

Do znaczących wydarzeń I półrocza 2007r. w zakresie sprzedaży należy zaliczyć:

1. skutecznie realizowaną politykę intensyfikowania sprzedaży, która pozwoliła na osiągnięcie wyniku na poziomie 1583 zawartych umów z klientami, o łącznej wartości 580 757 626,03 zł. W analogicznym okresie ubiegłego roku wartość podpisanych umów stanowiła kwotę 513 817 812,98 zł.
2. wprowadzenie do sprzedaży nowych inwestycji, które stanowią istotne wzbogacenie portfela oferowanych mieszkań.
3. rozbudowę sieci własnych salonów sprzedaży mieszkań, zlokalizowanych w prestiżowych punktach miasta oraz biur handlowych mieszczących się w miejscach budowy realizowanych projektów, których usługi są dostępne dla klientów 6 dni w tygodniu.

W styczniu br. rozpoczęło działalność biuro handlowe na Osiedlu Willa Józefina w podwarszawskim Józefosławiu. 23 czerwca br. otwarto kolejny 6. już salon sprzedaży mieszkań w Warszawie przy ul. Świętokrzyskiej 20, natomiast w lipcu 2007r. Spółka dokonała otwarcia biura sprzedaży mieszkań w Londynie.

W marcu 2007r. oddano do eksploatacji pierwszy z planowanych 6. budynków w podmoskiewskiej Kołomnie. Budynek posiadający od 7 do 9 kondygnacji i liczący 192 mieszkań, o powierzchni ogólnej 11.315 m² z podziemnymi garażami, jest pierwszym tej klasy budynkiem w Kołomnie, stając się wizytówką Spółki na tym rynku.

W zakresie działalności marketingowej do najważniejszych wydarzeń w okresie I półrocza br. można zaliczyć:

1. prace nad Prospektem Emisyjnym Spółki i organizację spotkań oraz przedsięwzięć marketingowych związanych z IPO.
2. organizację, przygotowanie i koordynację kampanii reklamowych w związku z wprowadzeniem do sprzedaży nowych inwestycji (18 imprez promocyjnych i wizerunkowych) .
3. koordynacja działań związanych z funkcjonowaniem Klubu Sportowego Piłkarskiego Polonia Warszawa S.A. i J.W. Construction AZS Politechniki Warszawskiej S.A.

Do innych istotnych działań zrealizowanych w I półroczu 2007r., które mają duży wpływ na usprawnienie i poprawę jakości obsługi klienta Spółki, trzeba zaliczyć:

- wprowadzenie nowych procedur jakościowych w działach: Obsługi Klienta, Napraw Gwarancyjnych, Zarządzania Nieruchomościami oraz Księgowości Czynszowej,
- rozpoczęcie wdrożenia kolejnego etapu systemu CALL CENTER mającego na celu polepszenie jakości obsługi klientów Spółki,
- rozpoczęcie wdrożenia kolejnych modułów Systemu PIVOTAL CRM (windykacja).

W okresie od stycznia do czerwca 2007r. Spółka nadawała również duże znaczenie wzmocnieniu już dobrze rozwiniętej działalności budowlano-montażowej, co związane jest ze zwiększaniem skali działalności w zakresie realizacji deweloperskich projektów mieszkaniowych zarówno na terenie kraju jak i za granicą. Wśród znaczących zdarzeń w okresie sprawozdawczym, szczegółowo opisanych w rozdziale 3 niniejszego sprawozdania,

ukierunkowanych na wzmocnienie istniejącego potencjału budowlano-montażowego Spółki, należy wymienić działania, które polegały m.in. na:

- zawieraniu kontraktów z renomowanymi firmami zajmującymi się generalnym wykonawstwem (zarówno z Polski jak i z zagranicy) oraz nawiązywaniu współpracy w zakresie obsady na wykonawstwo na już planowane inwestycje
- uruchomieniu linii produkcyjnej w miejscowości Teresin/k Sochaczewa, która dostarcza półprefabrykaty zbrojeniowe,
- wzbogaceniu bazy sprzętu i transportu poprzez zakupy wysokiej klasy i jakości maszyn budowlanych oraz pojazdów samochodowych w ramach rozwoju i modernizacji parku maszynowego Spółki.

Ponadto, w I półroczu br. zrealizowano inne istotne zadania i podjęto działania Spółki, takie jak:

- opracowanie dokumentacji projektowej (etapu projektu budowlanego) 58 budynków wielorodzinnych o łącznej PUM = 90.043,05m².
- założenie kolejnych projektów dla nowych inwestycji, realizowanych w SAP zgodnie z wdrożoną koncepcją PS. Przedsięwzięcia te dotyczyły osiedli: Lazurowa, Osada Wiślana, Rezydencja Quatro, Bursztynowe, Aleja Ludwinowska, Lewandów Park, Górczewska Park.
- zaktualizowanie budżetów dla realizowanych i planowanych inwestycji, z uwzględnieniem zmian cen rynkowych jakie nastąpiły w okresie pierwszego półrocza br.
- przygotowanie materiałów w zakresie prognoz finansowych i rentowności projektów w związku z wejściem Spółki na GPW:
 - rekalkulacje rentowności prowadzonych i przyszłych inwestycji.
 - controlling kosztów stałych funkcjonowania przedsiębiorstwa.

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

umiejętności pracowników, zapewnienie wszechstronnej atrakcyjności oferty oraz bezpieczeństwo środków powierzonych przez klientów.

System zarządzania został podporządkowany następującym celom:

- dążeniu do racjonalnego kosztowo spełnienia oczekiwań klientów,
- rygorystycznej kontroli procesu inwestycyjnego,
- stosowaniu procedur opartych na najlepszych praktykach i doskonaleniu kwalifikacji pracowników.

W ramach tych działań dbano również, by proces inwestycyjny był zgodny z wymaganiami ochrony środowiska.

4.

KADRY

W celu zapewnienia wysokiej jakości oferowanych usług Spółka zatrudnia wysoko wykwalifikowanych specjalistów m.in. w branżach: projektowej, realizacyjnej i sprzedaży. Wspomaga ich rozwój zawodowy poprzez organizację szkoleń oraz dofinansowanie nauki w szkołach wyższych.

Wzorem lat ubiegłych na bieżąco dostosowywano strukturę zatrudnienia do aktualnych wymogów i rosnącej skali zadań inwestycyjnych. Należy podkreślić, iż niekorzystne zjawisko ogólnego deficytu pracowników zatrudnianych przy pracach budowlanych występujące na polskim rynku zmotywowało Spółkę, mając przy tym na względzie rozszerzenie skali działalności zarówno w kraju jak i za granicą, do podjęcia działań ukierunkowanych na wzmocnienie zatrudnienia w celu zachowania jego płynności w II półroczu br. i w przyszłości. Aby złagodzić wyżej wymienione ryzyko rynkowe, podjęto rozmowy z zagranicznymi partnerami na rzecz zatrudnienia obcokrajowców, którzy odbyli staż na budowach Spółki. Proces ich rekrutacji nie został jeszcze zakończony i będzie kontynuowany. Zatrudnienie w Spółce wynosiło na dzień 30 czerwca 2007 r. 945 osób.

Zatrudnienie wg rodzaju umowy i funkcji przedstawiają poniższe tabele:

Rodzaj umowy	Stan na dzień 30.06.2007r.
o pracę	945
zlecenie	155
o dzieło	9
Razem	1109

Funkcje	Stan na 30.06.2007r.
Zarząd	8
Dyrekcja	32
Administracja	385
Inni pracownicy	520
Razem	945

W pierwszym półroczu 2007r. zorganizowano 22 szkolenia, w których udział wzięło 99 pracowników.

Program szkoleń obejmował zagadnienia związane z:

- bezpieczeństwem budynków i budowy
- nowym prawem budowlanym
- oddziaływaniem inwestycji na środowisko
- montażem rusztowań
- podatkami
- zarządzaniem
- nauką języka angielskiego.

5. INFORMATYZACJA SPÓŁKI

Nakłady na informatyzację poniesione w I półroczu 2007r. miały na celu doskonalenie wcześniej wdrożonego zintegrowanego systemu informatycznego. Główne prace skupiły się na obszarach:

- przygotowania i realizacji inwestycji,
- obsługi posprzedażnej klienta,
- planowania przepływów finansowych.

Trwały również prace koncepcyjne nad dalszą rozbudową systemu telefonicznej obsługi klienta (*Contact Center*) oraz modernizacją i rozbudową systemów wspomagających zaplecze biurowe (tzw. *backoffice*). Produktywne uruchomienie systemów, zarówno rozbudowanego systemu *Contact Center* oraz zmodernizowanych systemów *backoffice*'owych planowane jest na IV kwartał 2007 r.

Dodatkowo, wśród kadry managerskiej został wdrożony system pozwalający na bezprzewodowy dostęp do poczty elektronicznej przy pomocy dedykowanych urządzeń mobilnych. Rozwiązanie, dzięki zastosowaniu technologii *push*, pozwala na natychmiastowe dostarczenie wiadomości z systemu pocztowego do urządzenia mobilnego. Wdrożenie tego systemu wpłynęło znacząco na:

- poprawę komunikacji wewnętrznej,
- usprawnienie pracy grupowej,
- ulepszenie obsługi poczty elektronicznej,
- poprawę obiegu dokumentów.

Nakłady finansowe na informatyzację w I półroczu 2007 r. przedstawiały się następująco:

KATEGORIA WYDATKÓW	w tys. zł
Licencje oprogramowania	41
Usługi wdrożeniowe i pozostałe	0
Zakupy sprzętu komputerowego (w tym budowa sieci rozległej)	98
Opłaty okresowe (asysta techniczna oprogramowania, outsourcing, telekomunikacja)	778
RAZEM	917

6.

OCHRONA ŚRODOWISKA

Spółka ma uregulowane sprawy formalno-prawne związane z ochroną środowiska, a wszystkie zrealizowane inwestycje dostosowane są do norm obowiązujących w tym zakresie. Na terenach powstałych inwestycji Spółka rozwija i dba o zielone tereny rekreacyjne. Spółka współpracowała także z wyspecjalizowanymi firmami zajmującymi się sprzątnięciem i wywozem nieczystości oraz administrowaniem osiedli.

Spółka i podmioty z Grupy na bieżąco płać wymagane podatki i opłaty środowiskowe oraz przygotowują raporty o oddziaływaniu swoich przedsięwzięć na środowisko zgodnie z art. 51 ustawy Prawo ochrony środowiska. W każdym kwartale br. Spółka składała stosowne informacje i wносиła opłaty za korzystanie ze środowiska. Prowadzona była ewidencja wytwarzanych odpadów a raporty w tej sprawie dostarczano odpowiednim instytucjom (Urząd Marszałkowski i Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska).

W ramach systemu zarządzania jakością ISO 9001 Spółka stosuje wewnętrzną procedurę „Gospodarka odpadami”, zgodnie z którą prowadzone są działania w zakresie maksymalnego zmniejszenia ilości wytwarzanych odpadów, ich segregacji w miejscu powstawania oraz maksymalnego odzysku i wykorzystania. Działania te są wykonywane już na etapie projektowania. Ziemia gruntowa jest wykorzystywana do ukształtowania terenu. Odpady jak: drewno, stal, odpady betonu, styropianu i wełna mineralna są w pełni wykorzystywane. Styropian jest przekazywany również odbiorcom zewnętrznym.

Każda budowa przed rozpoczęciem realizacji ma opracowany program gospodarki odpadami, który jest zatwierdzany przez upoważniony do tego Urząd.

W okresie I półrocza 2007 r. zatwierdzone zostały programy gospodarki odpadami na następujące budowy:

- Osada Wiślana,

- Aleja Ludwikowska,
- Lazurowa.

W I półroczu br. rozpoczęto przygotowania programów gospodarki odpadami dla projektów: Lewandów Park, Rezydencja Quatro oraz os. Bursztynowe.

7.

DEBIUT GIEŁDOWY I PRZEBIEG REALIZACJI OFERTY

Z początkiem 2007r. uruchomiono przygotowania do debiutu Spółki na GPW. W związku z tym przedsięwzięciem podjęto działania w celu opracowania Prospektu Emisyjnego przy udziale pionów i działów merytorycznych Spółki. Od lutego 2007r. realizowano również działania marketingowe związane z tym wydarzeniem, w tym m.in:

- przygotowano nową stronę korporacyjną i stronę relacji inwestorskich. Powstanie nowej strony korporacyjnej w Internecie było podyktowane potrzebą jej unowocześnienia, uporządkowania informacji dla klientów i inwestorów oraz nowego wizerunku firmy jako spółki publicznej.
- zorganizowano konferencje związane z IPO.
- koordynowano działania z agencją zewnętrzną odpowiedzialną za przygotowanie IPO.

Spółka uzyskała zatwierdzenie Prospektu Emisyjnego w dniu 9 maja 2007r. Pierwsze notowanie akcji Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych odbyło się w dniu 4 czerwca 2007r.

Poniżej przedstawiono szczegółowe informacje na temat Oferty przeprowadzonej na podstawie Prospektu Emisyjnego Spółki z dnia 9 maja 2007r. wraz ze zmianami.

1. **Data rozpoczęcia i zakończenia oferty:** Oferta rozpoczęła się w dniu 17 maja 2007r. zakończyła się w dniu 29 maja 2007r.
2. **Data przydziału:** Przydziału Akcji Oferowanych dokonano w dniu 30 maja 2007r.
3. **Liczba akcji objętych subskrypcją i sprzedażą:** Ofertą Subskrypcji objętych było 3.448.280 akcji serii B Spółki, Ofertą Sprzedaży objętych było 7.500.000 akcji serii A Spółki.
4. **Stopy redukcji w poszczególnych transzach:** Stopy redukcji wyniosły:
 - a) w Transzy Kierowanej - 0%;

- b) w Transzy Inwestorów Kwalifikowanych - 0%;
 - c) w Transzy Inwestorów Indywidualnych – 98,1%.
5. **Liczba akcji na które złożono zapisy w ramach subskrypcji i sprzedaży:** Łączna liczba Akcji Oferowanych na które złożono zapisy wyniosła 79.598.455 akcji, w tym w Transzy Kierowanej 2.781.011 akcji, w Transzy Inwestorów Indywidualnych 70.031.063 i w Transzy Inwestorów Kwalifikowanych 6.786.381 akcji.
6. **Liczba akcji przydzielonych w ramach przeprowadzonej subskrypcji i sprzedaży:** Łączna liczba przydzielonych Akcji Oferowanych wyniosła 10.948.280 akcji w tym 3.448.280 akcji oferowanych w ramach Oferty Subskrypcji oraz 7.500.000 akcji oferowanych w ramach Oferty Sprzedaży.
7. **Cena po jakiej akcje były obejmowane i nabywane:** Cena Emisyjna i Cena Sprzedaży wyniosła 71,00 zł za każdą Akcję Oferowaną.
8. **Liczba osób, które złożyły zapisy na akcje objęte subskrypcją i sprzedażą w poszczególnych transzach:** Liczba osób, które złożyły zapisy na Akcje Oferowane objęte Ofertą Subskrypcji i Ofertą Sprzedaży wyniosła 12.807, w tym:
- a) w Transzy Kierowanej – 1.619
 - b) w Transzy Inwestorów Kwalifikowanych – 148
 - c) w Transzy Inwestorów Indywidualnych – 11.040
9. **Liczba osób, którym przydzielono akcje w ramach przeprowadzonej subskrypcji i sprzedaży w poszczególnych transzach:** Liczba osób, którym przydzielono Akcje Oferowane w ramach Oferty Subskrypcji i Oferty Sprzedaży wyniosła 12.541, w tym:
- a) w Transzy Kierowanej – 1.619
 - b) w Transzy Inwestorów Kwalifikowanych – 148
 - c) w Transzy Inwestorów Indywidualnych – 10.774
10. **Nazwy firm subemitentów, którzy objęli akcje w ramach wykonywania umów o subemisję:** nie dotyczy, umowy o subemisję nie były zawarte.
11. **Wartość przeprowadzonej subskrypcji i sprzedaży:** Wartość przeprowadzonej Oferty Subskrypcji wyniosła: 244.827.880 zł, wartość Oferty Sprzedaży wyniosła: 532.500.000 zł, łączna wartość oferty wyniosła 777.327.880 zł.

12. **Łączne określenie wysokości kosztów zaliczonych do kosztów emisji:** W związku z faktem, iż rozliczanie kosztów Oferty nie zostało przez Spółkę zakończone, Spółka poinformuje o ostatecznie poniesionych kosztach niezwłocznie po ich podliczeniu.
13. **Średni koszt przeprowadzenia subskrypcji i sprzedaży:** informacja na temat średniego kosztu przeprowadzenia Oferty zostanie podana do publicznej wiadomości wraz z informacją wskazaną w punkcie 12 niniejszego raportu.

8. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY

Podstawowe dane finansowe

Rachunek zysków i strat

	za okres 01-01-2007 do 30-06-2007	za okres 01-01-2006 do 30-06-2006
Rachunek zysków i strat		
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:	227 465 886,10	383 587 235,60
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:	165 643 862,31	275 174 870,59
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	61 822 023,79	108 412 365,01
Koszty sprzedaży	11 368 351,24	12 196 440,85
Koszty ogólnego zarządu	11 511 364,49	9 401 937,34
Zysk (strata) ze sprzedaży	38 942 308,06	86 813 986,82
Pozostałe przychody operacyjne	3 976 781,13	1 834 010,87
Pozostałe koszty operacyjne	2 239 061,75	5 903 320,47
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	40 680 027,45	82 744 677,21
Przychody finansowe	2 459 709,38	1 571 557,18
Koszty finansowe	11 033 891,80	7 278 685,28
Zysk (strata) brutto	32 105 845,03	77 037 549,11
Podatek dochodowy	4 970 905,92	4 915 395,00
Podatek odroczony	1 530 239,13	9 674 200,24
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-26 877,10	0,00
Zysk (strata) netto	25 631 577,08	62 447 953,86

Bilans

AKTYWA	30-06-2007	31-12-2006
AKTYWA TRWAŁE	329 925 044,80	329 174 125,39
AKTYWA OBROTOWE	1 033 145 763,60	552 909 438,94
A k t y w a r a z e m	1 363 070 808,41	907 545 142,50

PASYWA		
KAPITAŁ WŁASNY	426 349 132,22	193 449 998,31
Zysk/ strata netto	25 631 577,08	132 017 400,08
Kapitał mniejszości	0,00	0,00
Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych	0,00	0,00
ZOBOWIĄZANIA	936 721 676,19	695 970 765,15
Zobowiązania długoterminowe	351 427 831,00	350 433 884,70
Zobowiązania krótkoterminowe	585 293 845,19	345 536 880,45
P a s y w a r a z e m	1 363 070 808,41	907 545 142,50

Przychody ze sprzedaży

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	I poł.2007	I poł. 2006
Przychody ze sprzedaży produktów	199 687 928,50	347 178 440,70
Przychody ze sprzedaży usług	23 915 139,51	29 880 700,62
Przychody ze sprzedaży towarów	3 862 818,09	6 528 094,29
Wartość przychodów, razem	227 465 886,10	383 587 235,61

W analizowanym okresie Grupa osiągnęła spadek przychodów ze sprzedaży. Skokowy wzrost lub spadek przychodów w Spółce jest związany ze sposobem rozpoznania wyniku. Grupa stosuje MSR 11 do rozpoznania wyniku z działalności deweloperskiej. Przyjmując zasadę ostrożności Grupa stosuje metodę „zerową” w pierwszej fazie realizowanego projektu, do momentu osiągnięcia poziomu stanu zaawansowania powyżej 50% przychodów i 40% kosztów. W momencie osiągnięcia określonych progów Grupa rozpoznaje przychody i koszty z marżą. Dopiero w tym momencie Spółka rozpoczyna realizować wynik na sprzedaży na poszczególnych projektach. W związku ze sposobem rozpoznawania wyniku w poszczególnych okresach skokowo może pojawiać się wynik na sprzedaży. Stan zaawansowania obecnie realizowanych projektów wskazuje na osiągnięcie wymaganych poziomów w drugiej połowie roku co pozwoli osiągnąć Grupie planowane wyniki.

Przychody ze sprzedaży produktów dotyczyły działalności deweloperskiej i wyniosły w latach 2006-2007 odpowiednio 90,50% i 87,79% przychodów ogółem.

Przychody ze sprzedaży usług w latach 2006 – 2007 ukształtowały się na poziomie 29,9 i 23,9 mln zł. Na ten wynik złożyły się m.in. przychody osiągnięte przez Spółkę z tytułu usług hotelarskich oraz zarządzania nieruchomościami.

Przychody z tytułu sprzedaży towarów stanowiły niewielką część przychodów ze sprzedaży i były wynikiem przede wszystkim realizowanej sprzedaży materiałów do podwykonawców Spółki. Wielkość tych przychodów jest stosunkowo niska i mają one marginalne znaczenie dla wyników finansowych osiągniętych przez Spółkę.

Struktura przychodów ze sprzedaży

Przychody z tytułu sprzedaży produktów i usług w podziale na segmenty	I poł.2007	I poł. 2006
	223 603 068,01	377 059 141,31
działalność deweloperska	205 155 138,31	364 034 382,41
działalność hotelarska	8 451 632,10	8 157 354,48
budownictwo społeczne	5 386 598,03	4 867 404,42
budownictwo	4 609 699,57	0,00

Struktura przychodów z tytułu sprzedaży produktów i usług przedstawia się następująco: I poł. 2007r. działalność deweloperska 91,75%, działalności hotelarska 3,78%, budownictwo społeczne 2,41% usługi budowlane 2,06%. Analogicznie I poł. 2006 roku działalność deweloperska 96,55%, działalność hotelarska 2,16%, budownictwo społeczne 1,29%, w 2006 roku Grupa nie świadczyła usług budowlanych poza Grupę.

Przychody z tytułu sprzedaży produktów - lokali wg segmentów geograficznych	I poł.2007	I poł. 2006
	199 687 928,50	347 178 440,70
Warszawa i okolice	165 707 166,66	345 798 632,41
Gdynia	11 414 300,82	1 379 808,29
Łódź	16 004 701,40	0,00
Rosja	6 561 759,62	0,00

Spółka osiąga główne przychody z działalności deweloperskiej z projektów realizowanych w Warszawie i okolicach. W I poł 2007r. przychody stanowiły 82,98% przychodów ze sprzedaży lokali, w I poł 2006 99,60%. W roku 2007 Grupa po raz pierwszy osiągnęła przychody z projektu realizowanego w Rosji.

Przychody z tytułu usług w podziale na segmenty	I poł.2007	I poł. 2006
	23 915 139,51	29 880 700,62
Działalność hotelarska	8 451 632,10	8 157 354,48
zarządzanie nieruchomościami	5 386 598,03	6 988 827,83
Budownictwo	5 544 795,04	0,00
Pozostałe	4 532 114,34	14 734 518,31

Przychody z tytułu sprzedaży usług hotelarskich wg segmentów geograficznych	I poł.2007	I poł. 2006
	8 451 632,10	8 157 354,48
Warszawa i okolice	2 871 772,61	2 789 383,61
Tarnowo	1 932 528,87	1 876 950,26
Stryków	2 378 113,41	2 129 590,58
Cieszyn	446 183,44	376 535,35

Święta Lipka	353 832,65	282 340,82
Krynica Górska	469 201,12	702 553,86

Działalność hotelarska stanowi marginalny udział w przychodach Spółki (ok. 4%).
Największe przychody z tej działalności osiągają hotele położone w Zegrzu i Strykowie.
W poszczególnych latach przychody z tej działalności utrzymują się na podobnym poziomie.

	I poł.2007	I poł. 2006
Koszt własny sprzedaży	165 643 862,31	275 174 870,59
Koszt sprzedanych produktów	143 990 025,93	246 636 846,42
Koszt sprzedanych usług	17 853 290,26	20 895 767,09
Koszt sprzedanych towarów	3 800 546,12	7 642 257,09
Koszty sprzedaży	11 368 351,24	12 196 440,85
Koszty ogólnego zarządu	11 511 364,49	9 401 937,34
Pozostałe przychody operacyjne	3 976 781,13	1 834 010,87
Pozostałe koszty operacyjne	2 239 061,75	5 903 320,47
Zysk operacyjny	40 680 027,45	82 744 677,21

Charakter podstawowej działalności prowadzonej przez Grupę powoduje, iż największą część kosztu własnego sprzedaży stanowią koszty sprzedanych produktów, które w latach 2006 – 2007 stanowiły odpowiednio 89,63% i 86,93% kosztu własnego sprzedaży.

	I poł.2007	I poł. 2006
Przychody finansowe	2 459 709,38	1 571 557,18
Koszty finansowe	11 033 891,80	7 278 685,28
Zysk przed opodatkowaniem	32 105 845,03	77 037 549,11
Zysk netto	25 631 577,08	62 447 953,86

Za pierwsze półrocze 2006 i 2007 zysk netto Spółki przyjmował wartości od 62,4 mln zł w 2006r. do 25,6 mln zł w 2007r.. Skokowy wzrost i spadek zysku jest związany ze sposobem rozpoznawania wyniku (MSR 11). Stopień zaawansowania poszczególnych inwestycji na dzień bilansowy nie pozwalał na rozpoznanie wyniku na tych projektach w rachunku zysków i strat. W drugiej połowie roku zostanie osiągnięty wymagany poziom na kilku projektach, co pozwoli osiągnąć znaczny wzrost przychodów, kosztów i zrealizowanie wyniku na realizowanych projektach.

Koszty finansowe, wykazywane bezpośrednio w rachunku wyników, wynikają przede wszystkim z kosztów obsługi zadłużenia odsetkowego związanego z zaciągniętymi kredytami obrotowymi, emisją obligacji a także kosztów obsługi umów leasingowych. Odsetki z tytułu zaciągniętych kredytów, które można bezpośrednio przypisać produkcji w toku (przede wszystkim na finansowanie gruntów i budowy), są kapitalizowane w bilansie jako część kosztu produkcji w toku. Ta zasada rachunkowości została przyjęta z powodu długiego cyklu realizacji projektów deweloperskich, który przeciętnie trwa nie krócej niż dwa lata od momentu kupna gruntu.

Aktywa obrotowe

	I poł.2007	2006
Aktywa obrotowe	1 033 145 763,60	552 909 438,94
Zapasy	27 726 259,02	55 112 331,62
Kontrakty budowlane	593 045 810,97	403 563 559,20
Należności z tytułu dostaw i usług, oraz pozostałe należności	63 104 793,01	40 181 969,62
Pozostałe aktywa obrotowe	86 536 405,52	16 671 134,01
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	262 732 495,08	37 380 444,49

Analiza aktywów obrotowych za lata 2006 – 2007 wskazuje, iż stanowiły one 60,92% aktywów ogółem w 2006 roku, 75,80% w 2007r..

Poziom pozostałych aktywów zanotował wyraźny wzrost w pierwszej połowie 2007r., jest to związane z zakupem papierów dłużnych (stan na 30.06.2007 60 mln). Znaczny wzrost środków pieniężnych związany jest z wpływem środków z publicznej emisji akcji.

Zdecydowanie największą pozycją w strukturze aktywów obrotowych były w analizowanym okresie kontrakty budowlane z udziałem w latach 2006-2007 odpowiednio 72,99% i 57,40%. Pozycja ta związana jest bezpośrednio z realizacją projektów deweloperskich a jej wahania wynikają z różnych faz zaawansowania realizowanych projektów w danym momencie. Pozycja ta kształtuje się w poszczególnych okresach bardzo różnie i jest uzależniona od kilku czynników min. ilość projektów realizowanych w danym okresie i stopień ich zaawansowania.

Aktywa trwałe

	I poł.2007	2006
Aktywa ogółem	1 363 070 808,41	907 545 142,50
Aktywa trwałe	329 925 044,80	329 174 125,39
Wartości niematerialne i prawne	11 980 827,21	12 522 507,31
Wartość firmy jednostek podporządkowanych	16 801 419,29	16 801 419,29

Rzeczowe aktywa trwałe	274 894 189,94	271 957 093,53
Inne aktywa finansowe	4 980 744,50	5 033 744,50
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 932 933,60	11 267 297,35
Należności długoterminowe	12 039 005,94	11 592 063,41
Pozostałe długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	295 924,33	0,00

Znaczącą część aktywów trwałych Grupy stanowią rzeczowe aktywa trwałe. Głównie w ich skład wchodzi grunty, hotele, biurowiec w którym mieści się siedziba Spółki, majątek TBS Marki tj. osiedla zarządzane przez tą spółkę, sprzęt budowlany i inne wyposażenie wykorzystywane przez Grupę w jej działalności. W 2006r. stanowiły one 36,27% aktywów ogółem, w 2007r. 24,20%.

Kapitały własne i zobowiązania

	I poł.2007	2006
Kapitał własny i zobowiązania ogółem	1 363 070 808,41	907 545 142,50
Kapitał podstawowy	10 939 656,00	10 250 000,00
Kapitał własny	426 349 132,22	193 449 998,31
Zobowiązania ogółem	936 721 676,19	695 970 765,15
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	351 427 831,00	350 433 884,70
Rezerwa na zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 824 860,01	33 659 800,12
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	585 293 845,19	345 536 880,45
Kontrakty budowlane	174 347 377,89	105 538 118,54
Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów	12 138 669,28	10 459 736,99

Największą część zobowiązań na dzień 30 czerwca 2007r. stanowiły zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek –323,1 mln zł (w tym krótkoterminowe – 101,1 mln zł), emisji obligacji – 196 mln zł, na drugim miejscu plasowały się kontrakty budowlane – 174,3 mln zł, jako część zobowiązań krótkoterminowych.

Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikały przede wszystkim z różnicy pomiędzy momentem rozpoznania przychodów do celów rachunkowych a momentem ich rozpoznania do celów podatkowych.

Wielkość i struktura kapitału obrotowego oraz zapotrzebowanie na fundusze obrotowe

	I poł 2007	2006
Aktywa obrotowe	1 033 145 763,60	552 909 438,94
Zapasy	27 726 259,02	55 112 331,62
Kontrakty budowlane	593 045 810,97	403 563 559,20
Należności z tytułu dostaw i usług	63 104 793,01	40 181 969,62
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	262 732 495,08	37 380 444,49

Inne aktywa finansowe	66 782 789,19	6 683 595,25
Zobowiązania krótkoterminowe	585 293 845,19	345 536 880,45
Kapitał obrotowy	447 851 918,42	207 372 558,50
Udział zapasów w aktywach obrotowych	2,68%	9,97%
Udział kontraktów budowlanych w aktywach obrotowych	57,40%	72,99%
Udział należności w aktywach obrotowych	6,11%	7,27%
Udział środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz innych aktywów finansowych w aktywach obrotowych	31,89%	7,97%

Kapitał obrotowy na koniec pierwszego półrocza 2007r. wyniósł 447,8 mln i wskazywał na dalszy wzrost tej pozycji. Dynamiczny wzrost kapitału obrotowego w roku 2007 spowodowany był głównie wzrostem aktywów obrotowych, w tym głównie kontraktów budowlanych* i wartości środków pieniężnych (w tym lokat).

Udział wszystkich pozycji aktywów obrotowych, w tym głównie kontraktów budowlanych* i zapasów uzależniony jest od poszczególnych cykli inwestycyjnych realizowanych projektów. Powyższe odzwierciedla specyfikę branży budowlanej. W zależności od stanu zaawansowania rozpoczętych inwestycji (począwszy od startu budowy poprzez stan „zero”, stan surowy otwarty, stan surowy zamknięty i koniec budowy) i co za tym idzie ponoszonych nakładów i uzyskiwanych zaliczek wzrastają bądź maleją okresowo poszczególne pozycje aktywów obrotowych.

**kontrakty budowlane w aktywach- nakłady poniesione na projekty rozpoczęte (produkcja w toku), wartość niesprzedanych lokali (wyroby gotowe), zaliczki na dostawy, krótkoterminowe rozliczenia (min. niezafakturowane należności).*

Struktura finansowania aktywów

	I poł. 2007	2006
Aktywa ogółem	1 363 070 808,41	907 545 142,50
Kapitał własny	426 349 132,22	193 449 998,31
Zobowiązania ogółem	936 721 676,19	695 970 765,15
Zobowiązania długoterminowe (w tym rezerwy na zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego)	351 427 831,00	350 433 884,70
Kredyty i pożyczki długoterminowe */ oraz obligacje	221 899 390,98	220 845 904,84
Zobowiązania krótkoterminowe	585 293 845,19	345 536 880,45
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe oraz obligacje	297 166 609,69	142 982 788,49
Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym	31,28%	21,32%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	68,72%	76,69%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	82,43%	181,15%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	137,28%	178,62%
Wskaźnik zadłużenia do kapitału	219,71%	359,77%

W 2007r. odnotowano wzrost zobowiązań ogółem, z głównie z tytułu zobowiązań krótkoterminowych, w tym zobowiązań z tytułu emisji obligacji.

**/ W tym wartość kredytów i pożyczek TBS Marki 108,69 mln, które zostały udzielone przez KFM (spłata na specjalnych zasadach z czynszów klientów).*

9.

SZCZEGÓLNE ZDARZENIA

W zakresie spraw korporacyjnych do najważniejszych zdarzeń zalicza się w okresie styczeń-czerwiec 2007r.:

- 01.02.2007r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które wyraziło zgodę na wniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci Oddział „Zakład Produkcji Rolnej” jako aport do spółki pod firmą J.W. Agro Sp. z o.o.
- 16.02.2007r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło następujące uchwały dotyczące:
 - zmiany Statutu Spółki
 - zmiany w składzie Rady Nadzorczej
 - przyjęcia Regulamin Walnych Zgromadzeń i Regulaminu Rady Nadzorczej.

Odwołani zostali dotychczasowy Przewodniczący Rady Nadzorczej Józef Wojciechowski oraz dotychczasowi członkowie Rady Nadzorczej Maciej Gnoiński i Katarzyna Szajnwald. Na nową trzyletnią kadencję został powołany Józef Wojciechowski ponownie na funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz na członków Rady Nadzorczej: Henryk Pietraszkiewicz, Jacek Obłękowski, Roman Kobyliński i Marek Dariusz Rocki.

Wyrażono ponadto zgodę na emisję akcji w drodze oferty publicznej, dematerializację akcji Spółki oraz ubieganie się o dopuszczenie akcji Spółki do publicznego obrotu.

- 20.04.2007r. odbyły się dwa Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia. Pierwsze z nich przyjęło w Spółce program motywacyjny, uchwaliło emisję warrantów subskrypcyjnych z prawem poboru akcji serii C, warunkowe podwyższenie kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii C.

Drugie z nich, podjęło uchwałę o połączeniu Spółki ze spółkami zależnymi J.W. Industries Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach oraz Abimel Trading Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach poprzez przeniesienie majątku tych spółek na J.W. Construction Holding S.A.

- 7.05.2007r. Zarząd Spółki podjął uchwałę, w której postanawia przyjąć i stosować zasady ładu korporacyjnego, o których mowa w Uchwale nr 44/1062/2004 Rady GPW z dnia 15.12.2004r. Potwierdzeniem tego postanowienia jest wydanie oświadczenia Spółki w zakresie przestrzegania zasad ładu korporacyjnego zawartych w „Dobrych praktykach w spółkach publicznych 2005”.
- 11.05.2007r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwały w sprawie :
 - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy,
 - udzielenia absolutorium członkom organów Spółki,
 - podziału zysku Spółki za rok 2006,
 - przyjęcia skonsolidowanego sprawozdania grupy kapitałowej J.W. Construction Holding S.A. za 2006r.
- w okresie 17 – 30.05.2007r. Spółka przeprowadziła we współpracy z CDM Pekaio SA publiczną ofertę sprzedaży akcji. W dniu 4.06.2007r. akcje Spółki zadebiutowały na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.
- 27.06.2007r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału zakładowego Spółki. Wysokość kapitału zakładowego według stanu na 30.06.2007r. wynosi 10.939.656 zł
- 29.06.2007r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował połączenie Spółki z podmiotami zależnymi J.W. Industries Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach oraz z Abimel Trading Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach (uchwała NWZ z dnia 20.04.2007r.)

W zakresie prac budowlanych najważniejsze wydarzenia w okresie sprawozdawczym to:

- 5.01.2007r. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę kolejnego etapu os. LAZUROWA V (uprawomocniona 23.01.2007r.) .
- 11.05.2007r. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla kolejnego etapu os. OSADA WIŚLANA (uprawomocnienie-lipiec 2007r.)

- 1.06.2007r. uzyskanie prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę kolejnego etapu os. LAZUROWA IV
- Zakończenie realizacji inwestycji Osiedle Victoria – Radzymin (przeniesienie własności większości lokali mieszkalnych).

Rozpoczęto przekazywanie klientom lokali w inwestycjach:

- Marymoncka,
- Mokotów Plaza Budynek A i B,
- Sady Rembertowskie.

Postępowania Sądowe

Od 1 stycznia do 30 czerwca 2007r. poza postępowaniami wskazanymi w Prospekcie Emisyjnym Spółka i pozostałe podmioty z Grupy nie były stroną ani uczestnikiem żadnego istotnego postępowania sądowego lub arbitrażowego, który mógłby samodzielnie lub łącznie z innymi postępowaniami, istotnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy lub wyniki jej działalności.

Ponadto w ramach już toczących się postępowań związanych z inwestycją w Łodzi przy ul. Tymienieckiego wniesione zostało kolejne powództwo przeciwko Spółce.

W sprawach wskazanych w Prospekcie Emisyjnym Spółki dotyczących postępowań sądowych i arbitrażowych nastąpiły następujące wydarzenia:

Sprawy z powództwa podmiotów z Grupy

Emitent przeciwko Królewskiemu Portowi Żerań Sp. z o.o. o zapłatę 6.392.264 zł.

Zgodnie z zawiadomieniem Sądu Spółka przedłożyła żądane dokumenty celem sporządzenia przez biegłego sądowego opinii. co do wartości usług wykonanych przez Spółkę w ramach inwestycji Królewski Port Żerań .

Sprawy, w których podmioty z Grupy są Pozwanymi

1. Techma Kraków Sp. z o.o. przeciwko Spółce i Gminie Miejskiej Kraków o zapłatę 1.440.000,00 zł. Spółka złożyła odpowiedź na apelację wnosząc o jej oddalenie w całości. Sprawa jest w toku.
2. "TEZET" - Janusz Zarzycki przeciwko Spółce – wartość przedmiotu sporu 327.270,08 zł Postępowanie jakie zostało wytoczone przeciwko Spółce po dacie zatwierdzenia Prospektu Emisyjnego. Powód dochodzi roszczeń z tytułu wierzytelności pozwanej

nabytych od N-S Inwestycje Sp. z o.o. i dotyczy inwestycji w Łodzi ul. Tymienieckiego. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. Od nakazu został wniesiony sprzeciw. Spółka oczekuje wyznaczenia terminu rozprawy.

3. AWIGA Sp. z o.o. przeciwko Spółce – wartość przedmiotu sporu 1.035.693,00 zł

Odbyła się pierwsza rozprawa sądowa. Kolejny termin nie został jeszcze wyznaczony

4. AWIGA Sp. z o.o. przeciwko Spółce – wartość przedmiotu 293.729,13 zł.

W dniu 13 kwietnia 2007r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił zażalenie powoda na postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 16 lutego 2007r. w sprawie nadania klauzuli wykonalności. Termin rozprawy apelacyjnej przed Sądem Apelacyjnym w Warszawie wyznaczono na dzień 22 sierpnia 2007r.

5. Jedyńka Poznań Sp. z o.o. przeciwko Spółce – wartość przedmiotu sporu 613.776,00 zł. Powód wniósł skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego od orzeczenia Sądu Apelacyjnego oddalającego powództwo w całości.

6. Jedyńka Poznań Sp. z o.o. przeciwko Spółce – wartość sporu 335.171,00 zł

Powód wniósł skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego od wyroku Sądu Apelacyjnego oddalającego powództwo w całości.

Postępowanie w związku z niezgodnością z planem zagospodarowania przestrzennego pensjonatu w Sopocie

Prezydent Miasta Sopot wydał pozwolenie na budowę. Decyzja została zaskarżona przez właścicieli sąsiedniej działki. Skarga ta nie została jeszcze merytorycznie rozpoznana przez Wojewodę Pomorskiego.

SZCZEGÓLNE ZDARZENIA PO DNIU 30 CZERWCA 2007 (po dacie bilansowej)

Uzyskano pozwolenia na budowę poniższych inwestycji:

- Górczewska Park (Warszawa)– 20 lipca br. odebrano decyzję w sprawie pozwolenia na budowę zespołu budynków wielorodzinnych (886 mieszkań).
- Lewandów I- 31 sierpnia 2007 r. uzyskano pozwolenie na budowę zespołu budynków wielorodzinnych (ponad 630 mieszkań).

Strukturę akcjonariatu według stanu na dzień 31 sierpnia 2007 r. przedstawia poniższa tabela*:

Podmiot	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	18.557.808	33,93 %	18.557.808	33,93 %
EHT S.A.	25.448.300	46,52 %	25.448.300	46,52 %
Inni	10.692.172	19,55 %	10.692.172	19,55 %

*Udziały w kapitale zakładowym oraz w liczbie głosów zostały zaokrąglone do dwóch cyfr po przecinku. Józef Wojciechowski za pośrednictwem spółki pod firmą Famhold S.A. kontroluje spółkę pod firmą EHT S.A.

Zawarcie nowych umów kredytowych

- **umowa kredytu na kwotę na kwotę 30 000 000 zł zawarta z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. w dniu 17 września 2007r.**

W dniu 17 września 2007 r. zawarto z Bankiem Ochrony Środowiska umowę kredytu obrotowego odnawialnego rewolwingowego na kwotę 30 000 000zł. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie wydatków związanych z realizacją inwestycji „Górczewska Park” . Termin spłaty kredytu wyznaczono na 30 grudnia 2009 r.

Ponadto uzyskano pozytywną decyzję kredytową na kwotę 4,5 mln zł. dotyczącą częściowego finansowania rozpoczętej już budowy w Katowicach.

Spłaty kredytów w sierpniu 2007 r.

- inwestycyjnego w Fortis Bank na kwotę 3,5 mln zł,
- obrotowego w Invest Bank na kwotę 15 mln zł,
- obrotowego w Invest Bank na kwotę 6 mln zł.

Obligacje

- w terminie 27.07.2007r - wykupiono obligacje o wartości 25 mln zł
- w terminie 14.09.2007r – wykupiono obligacje o wartości 10 mln zł

Inwestycje w papiery dłużne

1. Spółka w dniu 2 lipca 2007 r. zawarła z BRE Bank S.A. umowę dotyczącą sprzedaży papierów dłużnych SCTRSC0718300108 / BON - 355651 wyemitowanych przez BRE

Leasing Sp. z o.o. Umowa obejmuje sprzedaż 500 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł., co stanowi łączną wartość nominalną 50.000.000 zł. Termin wykupu papierów dłużnych 3 września 2007 r.

2. Spółka w dniu 2 lipca 2007 r. zawarła z BRE Bank S.A. umowę dotyczącą sprzedaży papierów dłużnych SCTRSC0718300106 / BON - 355649 wyemitowanych przez FCE CREDIT POLSKA S.A. Umowa obejmuje sprzedaż 600 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł., co stanowi łączną wartość nominalną 60.000.000 zł. Termin wykupu papierów dłużnych 3 października 2007 r.

3. Spółka w dniu 9 sierpnia 2007 r. zawarła z BRE Bank S.A. umowę dotyczącą sprzedaży papierów dłużnych SCTRSC0722100091/BON-358521 wyemitowanych przez BRE Bank Hipoteczny S.A. Umowa obejmuje sprzedaż 300 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł., co stanowi łączną wartość nominalną 30.000.000 zł. Termin wykupu papierów dłużnych 28 września 2007 r.

4. Spółka w dniu 9 sierpnia 2007 r. zawarła z BRE Bank S.A. umowę dotyczącą sprzedaży papierów dłużnych SCTRSC0722100091/BON-358520 wyemitowanych przez BRE Bank Hipoteczny S.A. Umowa obejmuje sprzedaż 300 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł., co stanowi łączną wartość nominalną 30.000.000 zł. Termin wykupu papierów dłużnych 12 września 2007 r.

5. Spółka w dniu 31 sierpnia zawarła z BRE Bank S.A. umowę dotyczącą sprzedaży papierów dłużnych SCTRSC072430013/BON-360166 wyemitowanych przez BRE Leasing Sp. z o.o.. Umowa obejmuje sprzedaż 500 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł., co stanowi łączną wartość nominalną 50.000.000 zł. Termin wykupu papierów dłużnych 14 września 2007 r.

6. Spółka w dniu 12 września zawarła z BRE Bank S.A. umowę dotyczącą sprzedaży papierów dłużnych SCTRSC0725500018/BON-361099 wyemitowanych przez BRE Bank Hipoteczny S.A. Umowa obejmuje sprzedaż 500 sztuk obligacji o wartości nominalnej 100.000 zł., co stanowi łączną wartość nominalną 50.000.000 zł. Termin wykupu papierów dłużnych 08 listopada 2007 r.

Wedle stanu na dzień 24 września 2007 r. , Spółka dokonała inwestycji w krótkoterminowe papiery dłużne na łączną kwotę 330 mln. zł. z czego dotychczas wykupiono 190 mln zł.

Nabycie nieruchomości

- **Kolejna umowa nabycia nieruchomości w miejscowości Kręczki Kaputy (okolice Ożarowa Mazowieckiego).**

W dniu 27 sierpnia 2007 r. został zawarty, z osobą fizyczną, akt notarialny (Rep A. nr 118886/2007) przenoszący własność nieruchomości położonej w gminie Ożarów Mazowiecki obręb PGR Kręczki Kaputy o numerze ewidencyjnym 3/3, o powierzchni 7 ha 700 m².. Umowa przenosząca własność została zawarta w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 13 sierpnia w związku z nieskorzystaniem przez Oddział Terenowy Agencji Nieruchomości Rolnych w Warszawie z przysługującego mu prawa pierwokupu.

- **Umowy nabycia nieruchomości w Warszawie przy ul. Berensona**

Spółka w okresie od 01 sierpnia 2007 r. do dnia 24 września 2007 r. zawarła szereg umów nabycia nieruchomości od osób fizycznych, położonych w Warszawie dzielnicy Białołęka rejon ul. Berensona. Na podstawie zawartych umów zostało nabyte łącznie 22.039 m².

SPOŁECZNY WIZERUNEK BIZNESU

W I półroczu 2007r., podobnie jak w latach poprzednich, Spółka angażowała się w działalność prospołeczną. Udzielała wsparcia finansowego i rzeczowego przedsięwzięciom organizowanym przez instytucje programowo powołane do wspierania środowisk poszkodowanych oraz osobom zwracającym się o doraźną pomoc w trudnych sytuacjach życiowych.

Spółka była m.in. Partnerem Oficjalnym XII Międzynarodowego Pikniku Lotniczego Góraszka 2007 podczas, którego Fundacja „Polskie Orły” - organizator imprezy - zbierała środki pieniężne na cele charytatywne. Spółka przekazała na rzecz organizatora Pikniku 80 000 zł.

Udzielono wsparcia finansowego Specjalnemu Ośrodkowi Szkolno – Wychowawczemu w podwarszawskich Markach, organizatorowi zajęć dla dzieci i młodzieży. Obdarowano także Stowarzyszenie Pomocy Dzieciom „Przytul Mnie” budujące świetlicę stowarzyszenia, w której odbywają się zajęcia dla dzieci w wieku szkolnym z terenu Łodzi.

W realizację społecznej misji firmy wpisało się również zaangażowanie kapitałowe i rzeczowe w działalność stołecznych klubów sportowych: KSP Polonia Warszawa i AZS Politechnika Warszawska. W pierwszym przypadku Spółka objęła 100 % akcji klubu, w drugim zaś 75%. Podjęte działania na rzecz poprawienia wyników sportowych i widoczne efekty tych przedsięwzięć były szeroko komentowane w mediach. W świetle pozytywnych opinii na ten temat, zarząd Spółki przyjął plan odbudowy prestiżu tych zasłużonych dla Warszawy klubów, który był realizowany w pierwszym półroczu 2007r.

Podpisy Członków Zarządu

Ryszard Matkowski Prezydent Holdingu	<i>Podpis</i>
Jerzy Zdrzałka Prezes Zarządu	<i>Podpis</i>
Barbara Czyż Członek Zarządu	<i>Podpis</i>
Grażyna Szafarowska Członek Zarządu	<i>Podpis</i>
Irmina Łopuszyńska Członek Zarządu	<i>Podpis</i>
Bożena Malinowska Członek Zarządu	<i>Podpis</i>
Tomasz Panabażys Członek Zarządu	<i>Podpis</i>
Wojciech Rajchert Członek Zarządu	<i>Podpis</i>

Ząbki, 21 września 2007 r.

Spis treści

1. Wizytówka jednostki	2
2. Sytuacja w branży	7
3. Działalność operacyjna	11
4. Kadry	33
5. Informatyzacja Spółki	35
6. Ochrona środowiska	37
7. Debiut giełdowy i przebieg oferty	39
8. Sytuacja finansowa	42
9. Szczególne zdarzenia	50
10. Społeczny wizerunek biznesu	57