

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej**

**za okres od 1 stycznia 2009 roku  
do 30 czerwca 2009 roku**



## 1. Wprowadzenie.

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”).

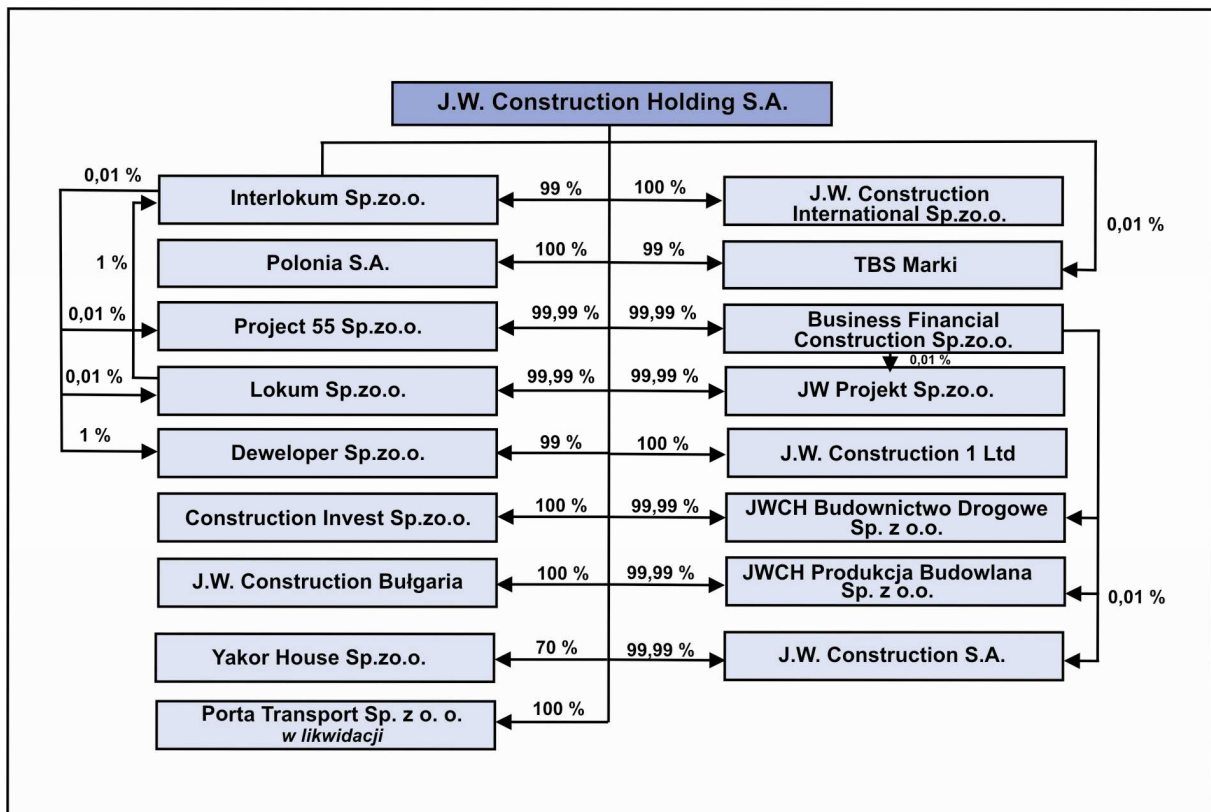
Rejestracja Spółki w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego nastąpiła w dniu 17 lipca 2001 r., wraz z rejestracją zmiany nazwy firmy spółki z uprzedniej Towarzystwo Budowlano – Mieszkaniowe Batory S.A. na obecną w brzmieniu J.W. Construction Holding S.A.

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 została dokonana, 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. Opis organizacji Grupy Kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.

Na dzień 30 czerwca 2009 r. struktura Grupy Kapitałowej Emitenta wyglądała w sposób następujący :



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

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

### JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

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 spółce. 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.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. w I półroczu 2009 roku.

---

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

Spółka JW Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 20 lutego 2004 r. pod numerem KRS 195210. Spółka posiada w spółce 99,99 % udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.155.000 zł i dzieli się na 5.778 udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy. JW Projekt Sp. z o.o. prowadzi działalność z zakresu architektury i projektowania.

Construction Invest Sp. z o.o. ( konsolidacja pełna)

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 spółce 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Construction Invest Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie zagospodarowania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek. Utworzenie Spółki miało na celu nabywanie nieruchomości, uzyskiwania pozwoleń na budowę, a następnie przenoszenia nieruchomości wraz z pozwoleniem na budowę na rzecz Spółki.

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

Spółka TBS Marki Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 28 listopada 2001r., pod numerem KRS 65232. Spółka posiada w TBS Marki 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 Białołęka” i „Sochaczew, ul. Piłsudskiego”.

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

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

Project 55 Sp. z o.o ( konsolidacja pełna).

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 spółce 99,99% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 3.528.500 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. ( konsolidacja pełna)

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 spółce 99% udziałów. Kapitał zakładowy Interlokum Sp. z o.o. wynosi 50.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Interlokum Sp. z o.o. jest spółką celową w ramach jej struktur została zrealizowana inwestycja „Skarpa IV”.

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

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

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

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

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

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.

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

JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 21 lutego 2008 r. pod numerem KRS 0000299665. Spółka posiada 99,95% udziałów w spółce. Kapitał

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. w I półroczu 2009 roku.

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

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

Polonia S.S.A. (poprzednio Klub Sportowy Piłkarski Polonia Warszawa S.S.A.) (nie podlega konsolidacji)  
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 spółce. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.544.000 zł i dzieli się na 5.000 imiennych akcji Serii A o wartości nominalnej 100 zł każda oraz 10.440 imiennych akcji serii B o wartości nominalnej 100 zł każda.

J.W. Construction 1 Ltd w likwidacji (nie podlega konsolidacji)  
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 (nie podlega konsolidacji)  
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.

### 3. Zasady sporządzania półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zasady sporządzania sprawozdania skonsolidowanego zostały opisane w Sprawozdaniu finansowym w pkt. „Przyjęty zasady (polityka) rachunkowości”.

### 4. Wybrane dane finansowe zawierające podstawowe pozycje skróconego sprawozdania finansowego za okres sześciu miesięcy.

Poniżej zaprezentowano wybrane dane finansowe zarówno ze skonsolidowanego jak i jednostkowego sprawozdania finansowego (również przeliczone na EURO).

| Pozycja bilansu<br>skonsolidowanego | 30-06-2009       |                | 31-12-2008       |                |
|-------------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|                                     | PLN              | EUR            | PLN              | EUR            |
| <b>Aktywa razem</b>                 | <b>1 627 088</b> | <b>364 034</b> | <b>1 778 373</b> | <b>530 193</b> |
| Aktywa trwałe                       | 427 588          | 95 666         | 472 361          | 140 827        |
| Aktywa obrotowe                     | 1 199 500        | 268 369        | 1 306 013        | 389 366        |
| <b>Pasywa razem</b>                 | <b>1 627 088</b> | <b>364 034</b> | <b>1 778 373</b> | <b>530 193</b> |
| Kapitał własny                      | 373 127          | 83 481         | 325 723          | 97 109         |
| Zobowiązania<br>długoterminowe      | 332 166          | 74 317         | 283 288          | 84 458         |
| Zobowiązania<br>krótkoterminowe     | 921 795          | 206 237        | 1 169 363        | 348 626        |

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. w I półroczu 2009 roku.

| Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego             | od 01-01-2009 do 30-06-2009 |               | od 01-01-2008 do 30-06-2008 |               |
|--|-----------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|
|  | PLN                         | EUR           | PLN                         | EUR           |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 331 153                     | 73 290        | 336 392                     | 96 724        |
| Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów           | 241 923                     | 53 542        | 256 671                     | 73 802        |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>                     | <b>89 230</b>               | <b>19 748</b> | <b>79 721</b>               | <b>22 923</b> |
| Koszty sprzedaży   | 8 414                       | 1 862         | 14 121                      | 4 060         |
| Koszty ogólnego zarządu                                      | 12 238                      | 2 709         | 14 896                      | 4 283         |
| Zysk (strata) ze sprzedaży                                   | 68 577                      | 15 177        | 50 704                      | 14 579        |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej                     | 69 064                      | 15 285        | 50 155                      | 14 421        |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>                                  | <b>57 813</b>               | <b>12 795</b> | <b>40 975</b>               | <b>11 782</b> |
| Podatek dochodowy  | 8 456                       | 1 871         | 5 958                       | 1 713         |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                   | <b>49 357</b>               | <b>10 924</b> | <b>35 017</b>               | <b>10 068</b> |

| Pozycja bilansu Emitenta     | 30-06-2009       |                | 31-12-2008       |                |
|------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|                              | PLN              | EUR            | PLN              | EUR            |
| <b>Aktywa razem</b>          | <b>1 426 976</b> | <b>319 262</b> | <b>1 459 221</b> | <b>435 043</b> |
| Aktywa trwałe                | 317 950          | 71 136         | 356 311          | 106 228        |
| Aktywa obrotowe              | 1 109 025        | 248 126        | 1 102 910        | 328 815        |
| <b>Pasywa razem</b>          | <b>1 426 976</b> | <b>319 262</b> | <b>1 459 221</b> | <b>435 043</b> |
| Kapitał własny               | 348 583          | 77 990         | 323 545          | 96 460         |
| Zobowiązania długoterminowe  | 201 639          | 45 114         | 144 049          | 42 946         |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 876 753          | 196 159        | 991 627          | 295 637        |

| Pozycja rachunku zysków i strat Emitenta                     | od 01-01-2009 do 30-06-2009 |               | od 01-01-2008 do 30-06-2008 |               |
|--|-----------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|
|  | PLN                         | EUR           | PLN                         | EUR           |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów | 215 583                     | 47 712        | 200 390                     | 57 619        |
| Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów           | 163 109                     | 36 099        | 155 872                     | 44 819        |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>                     | <b>52 473</b>               | <b>11 613</b> | <b>44 518</b>               | <b>12 800</b> |
| Koszty sprzedaży   | 7 465                       | 1 652         | 13 475                      | 3 875         |
| Koszty ogólnego zarządu                                      | 6 088                       | 1 347         | 10 127                      | 2 912         |
| Zysk (strata) ze sprzedaży                                   | 38 921                      | 8 614         | 20 916                      | 6 014         |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej                     | 37 964                      | 8 402         | 19 792                      | 5 691         |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>                                  | <b>32 427</b>               | <b>7 177</b>  | <b>12 662</b>               | <b>3 641</b>  |
| Podatek dochodowy  | 5 436                       | 1 203         | 2 500                       | 719           |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                                   | <b>26 991</b>               | <b>5 974</b>  | <b>10 162</b>               | <b>2 922</b>  |

Poziom uzyskanych wskaźników finansowych zarówno dla Spółki jak i dla całej Grupy utrzymuje się na zadowalającym i bezpiecznym poziomie. Wskaźnik rentowności netto sprzedaży jest wciąż na wysokim poziomie dla Grupy - 14 %, dla Emitenta – 12,5%.

Także wskaźniki płynności pokazują bezpieczeństwo w obszarze przepływów finansowych, jednocześnie odzwierciedlając zdolność Spółki i całej Grupy do obsługi bieżących zobowiązań.

**Wskaźniki finansowe Grupy Kapitałowej**

|   | <u>I półrocze 2009</u> |
|---|------------------------|
| Rentowność netto sprzedaży                  |                        |
| <u>wynik finansowy netto</u>                | 14,90%                 |
| przychody ze sprzedaży                      |                        |
| Wskaźnik płynności I                        |                        |
| <u>aktywa obrotowe ogółem</u>               | 1,30                   |
| zobowiązania krótkoterminowe                |                        |
| Wskaźnik płynności II                       |                        |
| aktywa obrotowe ogółem -<br><u>zapasy</u>   | 1,25                   |
| zobowiązania krótkoterminowe                |                        |
| Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym |                        |
| <u>kapitał własny</u>                       | 0,89                   |
| majątek trwały                              |                        |

**Wskaźniki finansowe Jednostki Dominującej**

|   | <u>I półrocze 2009</u> |
|---|------------------------|
| Rentowność netto sprzedaży                  |                        |
| <u>wynik finansowy netto</u>                | 12,52%                 |
| przychody ze sprzedaży                      |                        |
| Wskaźnik płynności I                        |                        |
| <u>aktywa obrotowe ogółem</u>               | 1,27                   |
| zobowiązania krótkoterminowe                |                        |
| Wskaźnik płynności II                       |                        |
| aktywa obrotowe ogółem -<br><u>zapasy</u>   | 1,26                   |
| zobowiązania krótkoterminowe                |                        |
| Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym |                        |
| <u>kapitał własny</u>                       | 1,12                   |
| majątek trwały                              |                        |

**5. Opis działalności Grupy oraz najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2009 r.**

J.W. Construction Holding S.A., jako Jednostka Dominująca w Grupie Kapitałowej w pierwszym półroczu 2009r., nadal umacniało pozycję lidera wśród deweloperów zarówno w Warszawie jak i w całym kraju dzięki realizacji wszystkich rozpoczętych dotychczas inwestycji zgodnie z przyjętymi wcześniej harmonogramami robót. W pierwszym półroczu 2009 r. realizowano jednocześnie 11 inwestycji obejmujących ponad 251 000 m<sup>2</sup> PUM z łączną liczbą 5 197 lokali .

Poniżej przedstawiono zestawienie prezentujące realizowane inwestycje w okresie I półrocza 2009 r.

| Lp. | Inwestycja                               | Ilość lokali |
|-----|--|--------------|
| 1   | „Osiedle Lazurowa” ul. Lazurowa          | 669          |
| 2   | „Górczewska Park” ul. Górczewska         | 890          |
| 3   | „Rezydencja Quatro” ul. Łukowska         | 243          |
| 4   | „Osiedle Lewandów I”                     | 631          |
| 5   | „Osiedle Lewandów II”                    | 1274         |
| 6   | „Osiedle Bursztynowe” ul. Korkowa        | 328          |
| 7   | „Wiślana Aleja” ul. Odkryta              | 200          |
| 8   | „Osada Wiślana” ul. Marcina z Wrocimowic | 404          |
| 9   | „Pyry II” Al. Ludwinowska                | 24           |
| 10  | „Lazurowe Ustronie” I etap               | 376          |
| 11  | „ Osiedle Victoria Park”, Rosja          | 158          |

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. w I półroczu 2009 roku.

Z wykazanych wyżej projektów w pierwszym półroczu uzyskano pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji:

- „Osiedle Lazurowa” w Warszawie - całość inwestycji obejmująca 669 lokali;
- „Osada Wiślana” etap I i II - łącznie 276 lokali
- „Górczewska Park” I etap obejmujący 6 budynków - 399 lokali

W pierwszym półroczu 2009 r. Spółka realizowała bardzo szeroki front robót, nie wstrzymując żadnej inwestycji. Kilka projektów zostało już ukończonych, a przy realizacji następnych nadal trwają intensywne prace budowlane. W ich wyniku w kolejnych kwartałach powstanie około 3000 lokali. Spółka posiada również gotowe do rozpoczęcia nowe projekty, jednak ze względu na szereg obecnie realizowanych prac, nie podjęto dotychczas decyzji o ich uruchomieniu.

W miesiącu sierpniu 2009r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie dla kolejnych sześciu budynków na inwestycji „Górczewska Park” (491 lokali). W miesiącu wrześniu bieżącego roku Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji „Rezydencja Quatro” przy ul. Łukowskiej ( 243 lokale), inwestycji „Pyry II” ( 24 lokale) oraz dla ostatniego etapu inwestycji „Osada Wiślana” przy ul. Marcina z Wrocimowic (128 lokali).

Trwają nadal przygotowania do komercjalizacji projektów biurowych – dwóch w Warszawie oraz jednego w centrum Szczecina. Kontynuowane są prace związane z projektowaniem oraz pozyskiwaniem odpowiednich pozwoleń i decyzji umożliwiających rozpoczęcie tych inwestycji. Projekt przy ul. Badyłarskiej w Warszawie posiada już decyzję o pozwoleniu na budowę i obecnie trwa proces pozyskania finansowania na jego realizację.

Obecnie Grupa posiada bank ziemi pozwalający na wybudowanie około 15000 lokali.

Poniżej przedstawiono wybrane planowane projekty, możliwe do uruchomienia w najbliższych miesiącach.

| Inwestycja   | Miasto /Dzielnica    | Liczba lokali / Powierzchnia usługowa usług |
|--|----------------------|---|
| Badyłarska - Biurowiec                                     | Warszawa             | 4 269                                       |
| Pileckiego - Biura/Hotel                                   | Warszawa             | 17 500                                      |
| Szczecin, al. Wyzwolenia                                   | Szczecin             | 29 000                                      |
| Światowida   | Warszawa / Białołęka | 196   |
| Antoniewska  | Warszawa / Mokotów   | 200   |
| Lewandów Park III, ul. Lewandów                            | Warszawa / Białołęka | 787   |
| Zielona Dolina I, ul. Zdziarska/Ostródzka                  | Warszawa / Białołęka | 596   |
| Zielona Dolina II, ul. Zdziarska/Ostródzka                 | Warszawa / Białołęka | 909   |
| Berensona  | Warszawa / Białołęka | 170   |
| Osiedle domów jednorodzinnych - „Lazurowe Ustronie” I etap | Ożarów Mazowiecki    | 71 domów                                    |

Grupa kontynuuje również działania związane z rozwojem Spółek z Grupy realizując strategiczne cele, którymi są:

- zmniejszenie stopnia uzależnienia od zewnętrznych podwykonawców poprzez rozbudowę i wzmocnienie własnych sił wykonawczych - w ramach wydzielonej spółki budowlanej J.W. Construction S.A.
- obniżenie 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 ( J.W. Projekt Sp. z o.o.) oraz pozyskiwaniu pozwoleń na budowę, co pozwoli w płynny sposób rozpocząć kolejne inwestycje w przyszłości.

Spółki z Grupy mają także możliwość pozyskiwania kontraktów zewnętrznych na rynku ogólnobudowlanym.

Zarówno w minionym półroczu, jak i w poprzednich okresach prowadzono działalność hotelarską. Segment ten jest rozwijany poprzez rozbudowę i modernizację hotelu czterogwiazdkowego do kategorii „Resort & Spa” w Krynicy Górskiej. Prace budowlane na tym obiekcie rozpoczęte były w poprzednich latach i nadal są realizowane.

Dodatkowo w okresie objętym sprawozdaniem, miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

#### Zawarcie umowy o kredyt

W dniu 09.01.2009 r. Jednostka Dominująca 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 31.03.2009 r. Jednostka Dominująca podpisała umowę kredytową z Bankiem PKO BP. S.A. o kredyt obrotowy nieodnawialny w wysokości 17 300 000 zł., przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 31.08.2010 r.

W dniu 29.05.2009 r., Jednostka Dominująca zawarła z Bankiem Millennium S.A. Aneks nr 1 do umowy o kredyt na zakup gruntu w Ożarowie. Na mocy aneksu przesunięto całkowitą spłatę kredytu do dnia 30.11.2010 r.

W dniu 24.06.2009 r., Jednostka Dominująca zawarła z Bankiem Millennium S.A. Aneks nr 12 do umowy o kredyt krótkoterminowy w rachunku bieżącym, na mocy którego przedłużono kredyt do dnia 24.12.2009 r.

#### Spłata kredytu

W dniu 04.02.2009 r. Jednostka Dominująca zawarła Aneks nr 12 do umowy o kredyt obrotowy z Invest Bankiem S.A. Na mocy aneksu w dniu 25.02.2009 r., zostało spłacone częściowe zadłużenie – 7 500 000 zł., a dla pozostałej części zadłużenia - 7 500 000 zł., przesunięto termin spłaty na dzień 25.01.2010 r.

W dniu 22.04.2009 r., został spłacony kredyt w wysokości 2, 8 mln zł., zaciągnięty w BZ WBK S.A.

W dniu 01.07.2009 został spłacony kredyt w Invest Bank S.A. w wysokości 4,5 mln zł. zaciągnięty na realizację inwestycji w Katowicach.

Ponadto po okresie sprawozdawczym Jednostka Dominująca dokonała spłaty trzech znaczących kredytów w łącznej wysokości 101,7 mln zł, odpowiednio jak niżej :

- w Banku Millennium S.A. wysokości 53,3 mln zł , który był przeznaczony na realizację inwestycji „Osiedle Lazurowa” ,
- w BOS BANK S.A. w wysokości 26 mln zł., który był przeznaczony na realizację inwestycji „Rezydencja Quatro” ..
- w BRE BANK S.A. kredytu obrotowego w wysokości 22,4 mln zł .

#### Nabycie gruntu

W dniu 23.02.2009 r. Jednostka Dominująca nabyła nieruchomość położoną w Warszawie w dzielnicy Białołęka o powierzchni 8504 m<sup>2</sup>.

W dniu 05.06.2009 r. Jednostka Dominująca nabyła nieruchomość położoną w Warszawie w dzielnicy Mokotów o powierzchni 15.763 m<sup>2</sup>.

## **6. Opis podstawowych zagrożeń i ryzyka związanych z pozostałymi miesiącami 2009 roku.**

Poniżej opisano ryzyka i zagrożenia dla działalności Spółki oraz Grupy w kolejnych miesiącach 2009 roku.

### **Ryzyko stóp procentowych**

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

Jedynymi zobowiązaniami długoterminowymi są zobowiązania TBS Marki – spółki z Grupy z tytułu zaciągniętych kredytów z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na zupełnie odrębnych zasadach, regulowanych przez Ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

### **Ryzyko walutowe**

W skali Grupy spółkami, które nie zawierają transakcji w PLN są spółki prawa rosyjskiego J.W. Construction International w Kołomnie pod Moskwą oraz YAKOR HOUSE Sp. z o.o. w Soczi, a także spółka prawa bułgarskiego J.W. Construction Bułgaria EOOD. Prowadzone w Rosji rozliczenia nie wymagały dodatkowych zabezpieczeń z uwagi na to, że zarówno przychody jak i koszty są ewidencjonowane w tej samej walucie, a spółka bułgarska nie rozpoczęła jeszcze swojej działalności.

### **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 nadal liczyć się z mniejszą dostępnością kredytów hipotecznych związaną pośrednio z zaostrzonymi warunkami przyznawania kredytów, m.in. w związku z odnotowaną na rynku sytuacją w zakresie kredytów hipotecznych. W efekcie skutkuje to w dalszym ciągu zmniejszonym popytem na mieszkania.

### **Ryzyko płynności**

Grupa przywiązuje szczególną wagę do zachowania równowagi pomiędzy finansowaniem swojej działalności inwestycyjnej, a terminową spłatą zobowiązań. Zachowanie płynności uwarunkowane jest prowadzoną polityką



kredytową banków w zakresie udzielania kredytów zarówno hipotecznych jak i inwestycyjnych. Brak finansowania ze strony banków może mieć wpływ na popyt na mieszkania i tym samym na przepływy gotówkowe.

#### Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

#### Ryzyko związane z przeszacowaniem cen nieruchomości

W przypadku znaczącego dyskonta cen nieruchomości może wystąpić ryzyko sprzedaży mieszkań po cenach niższych niż wcześniej zakładano.

#### 7. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej Emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

W okresie I półrocza 2009 roku Spółka zbyła wszystkie akcje w spółce pod firmą J.W. Construction Akademicki Związek Sportowy Politechniki Warszawskiej S.A. z siedzibą w Warszawie w związku z zakończeniem współpracy i sponsorowania drużyny siatkarskiej. Spółka ta nie podlegała konsolidacji zarówno w bieżącym jak i poprzednim okresie.

Poza powyższym w strukturze organizacyjnej grupy kapitałowej Emitenta w okresie sprawozdawczym nie zaszły żadne istotne zmiany.

#### 8. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości realizacji wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie półrocznym w stosunku do wyników prognozowanych.

Zarząd J.W. Construction Holding S.A. nie publikuje prognoz finansowych zarówno dla Spółki jak i Grupy Kapitałowej.

#### 9. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na wybrane dni wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.

Stan na dzień 31.12.2008 r. –

| Akcjonariusz        | 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 S.A.            | 25.448.300               | 46,52 %                      | 25.448.300    | 46,52 %  |

Stan na dzień 30.06.2009 r.

| Akcjonariusz        | 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 S.A.            | 25.448.300               | 46,52 %                      | 25.448.300    | 46,52 %  |

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. w I półroczu 2009 roku.

Stan na dzień 28.08.2009 r.

| Akcjonariusz        | 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 S.A.            | 25.448.300               | 46,52 %                      | 25.448.300    | 46,52 %  |

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły żadne zmiany w stanie posiada znaczących pakietów akcji.

**10. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na określony dzień, odrębnie dla każdej z osób.**

Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta przez osoby zasiadające w organach spółki

Stan na dzień 31.12.2008 r.

| osoba               | Funkcja                        | Liczba posiadanych akcji |
|---------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Józef Wojciechowski | Przewodniczący Rady Nadzorczej | 19.385.213               |

Stan na dzień 30.06.2009 r.

| osoba               | Funkcja                        | Liczba posiadanych akcji |
|---------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Józef Wojciechowski | Przewodniczący Rady Nadzorczej | 19.385.213               |

Stan na dzień 28.08.2009 r.

| osoba               | Funkcja                        | Liczba posiadanych akcji |
|---------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Józef Wojciechowski | Przewodniczący Rady Nadzorczej | 19.385.213               |

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły żadne zmiany.

**11. Sprawy sądowe powyżej 10% kapitałów własnych Emitenta.**

Spółka, ani żaden podmiot od niego zależny nie jest stroną żadnych postępowań toczących się przed sądem lub organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość przekraczałyby 10 % wartości kapitałów własnych Emitenta.

**12. Informacja o zawarciu przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązаныmi jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na innych warunkach niż rynkowe.**

Wszelkie transakcje zawierane przez Spółkę lub podmioty od niej zależne zawierane są na warunkach rynkowych.

| NAZWA SPÓŁKI                                      | Należności od jednostek powiązanych |              | Zobowiązania wobec jednostek powiązanych |              |
|---|-------------------------------------|--------------|--|--------------|
|   | 30-06-2009                          | 31-12-2008   | 30-06-2009                               | 31-12-2008   |
| REM S.A.  | 528 196,63                          | 668 954,44   | 1 580,99                                 | 0,00         |
| Załubice Development Sp. z o.o.                   | 1 163 501,64                        | 824 914,84   | 0,00                                     | 337 557,93   |
| Zakład Produkcji Marmurów Promar Sp.z o.o.        | 1 788 165,44                        | 1 726 643,20 | 307 512,82                               | 318 414,94   |
| Zakład Produkcji Szalunków J.W. System Sp. z o.o. | 246 588,35                          | 272 145,10   | 135 794,14                               | 364 196,26   |
| Zakład Produkcji Metalowej Metalcon Sp. z o.o.    | 5 260 689,75                        | 5 263 885,83 | 1 235 638,53                             | 1 652 420,71 |
| J.W.Agro Sp. z o.o.                               | 3 719 426,53                        | 3 580 990,28 | 0,00                                     | 0,00         |
| Interlokum Sp. z o.o.                             | 285 000,00                          | 4 124 054,95 | 5 659 689,04                             | 3 831 814,57 |
| Project 55 Sp. z o.o.                             | 0,00                                | 6 251 953,71 | 11 536 349,25                            | 9 624 633,40 |
| Lokum Sp. z o.o.                                  | 4 131 004,47                        | 4 206 852,88 | 29 240,53                                | 0,00         |
| Construction Invest Sp. z o.o.                    | 3 541 546,14                        | 3 433 912,12 | 0,00                                     | 0,00         |

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. w I półroczu 2009 roku.

|  |               |               |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| TBS Nowy Dom Sp. z o.o.                    | 9 040,26      | 8 447,34      | 1 000,00      | 1 000,00      |
| JW. Construction International Sp. z o.o.  | 9 762 923,79  | 7 806 330,77  | 0,00          | 0,00          |
| TBS Marki Sp. z o.o.                       | 0,00          | 0,00          | 20 778 768,06 | 19 304 785,00 |
| Business Financial Construction Sp. z o.o. | 0,00          | 0,00          | 2 607 941,61  | 2 647 292,19  |
| JW. Projekt Sp. z o.o.                     | 1 738 074,58  | 1 008 569,79  |               | 1 348 796,99  |
| J.W.Consulting J.W. 3 S.K.A                | 8 296,00      | 5 541,50      | 94 939 654,05 | 32 495 700,00 |
| J.W.Consulting J.W. 4 S.K.A                | 8 296,00      | 5 368,00      | 9 491 572,85  | 9 491 572,85  |
| Stadnina Mazowiecka Sp. z o.o.             | 5 137 843,06  | 4 986 621,30  | 0,00          | 0,00          |
| Yakor House Sp.z o.o.                      | 5 706 469,03  | 6 888 497,03  | 0,00          | 0,00          |
| JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.        | 1 743 492,44  | 887 472,26    | 3 920,99      | 0,00          |
| JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.        | 6 162 335,66  | 4 533 769,73  | 7 947,27      | 26 356,63     |
| J.W.Construction Bułgaria EOOD             | 29 994 937,41 | 35 153 265,81 | 0,00          | 0,00          |
| JW. Construction SA                        | 4 232 978,15  | 1 387 055,05  | 67 512 348,34 | 95 891 250,88 |


**13. Informacja o udzieleniu przez Emitenta lub spółkę zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.**

Nie dotyczy.

**14. Inne informacje które są istotne, zdaniem emitenta, do oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian , oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta.**

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

Podpisy Członków Zarządu

|  |  |
|--|--|
| Robert Wójcik<br>Vice Prezes Zarządu   | Podpis<br>V-ce Prezes Zarządu<br>J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A.<br>Robert Wójcik             |
| Barbara Czyż<br>Vice Prezes Zarządu    | Podpis<br> |
| Grażyna Szafarowska<br>Członek Zarządu | Podpis<br>CZŁONEK ZARZĄDU<br>Grażyna Szafarowska   |
| Tomasz Panabażys<br>Członek Zarządu    | Podpis<br>Członek Zarządu<br>Tomasz Panabażys<br>CZŁONEK ZARZĄDU                             |
| Piotr Ciszewski<br>Członek Zarządu     | Podpis<br>Piotr Ciszewski  |
| Wojciech Rajchert<br>Członek Zarządu   | Podpis<br>CZŁONEK ZARZĄDU<br>Wojciech Rajchert   |

Ząbki, 28 sierpnia 2009 r.