



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

**za okres od 1 stycznia 2014 roku
do 30 czerwca 2014 roku**



Ząbki, dn. 27 sierpnia 2014 r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2014 roku.

1. Wprowadzenie

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

Rejestracja Spółki w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego nastąpiła w dniu 16 lipca 2001 r., wraz z rejestracją zmiany 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 10.814.656 złotych i dzieli się na 54.073.280 akcji zwykłych na okaziciela serii A i B o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja.

2. Skład Grupy Kapitałowej Emitenta

Skład Grupy Kapitałowej Emitenta wraz z informacją jednostek podlegających konsolidacji znajduje się w Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.

3. Zasady sporządzania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zasady sporządzania sprawozdania skonsolidowanego zostały opisane w Sprawozdaniu finansowym w pkt. „Przyjęte 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 skonsolidowanego	30-06-2014		31-12-2013		30-06-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 404 126	337 457	1 407 507	339 387	1 447 378	334 329
Aktywa trwale	841 260	202 182	885 362	213 484	929 855	214 787
Aktywa obrotowe	562 866	135 275	522 145	125 903	517 522	119 542
Pasywa razem	1 404 126	337 457	1 407 507	339 387	1 447 378	334 329
Kapitał własny	519 133	124 765	513 374	123 788	508 476	117 453
Zobowiązania długoterminowe	556 198	133 672	589 186	142 068	655 007	151 300
Zobowiązania krótkoterminowe	328 796	79 020	304 946	73 531	283 894	65 577

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2014 do 30-06-2014		od 01-01-2013 do 30-06-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	116 942	27 987	181 324	43 029
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	88 645	21 215	142 657	33 854
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	28 297	6 772	38 666	9 176
Koszty sprzedaży	8 284	1 983	8 928	2 119
Koszty ogólnego zarządu	8 516	2 038	10 596	2 515
Zysk (strata) ze sprzedaży	22 771	5 450	22 594	5 362
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	23 241	5 562	24 308	5 769
Zysk (strata) brutto	9 105	2 179	6 254	1 484
Podatek dochodowy	3 154	755	1 108	263
Zysk (strata) netto	5 951	1 424	5 146	1 221

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2014 roku.

Pozycja bilansu Emitenta	30-06-2014		31-12-2013		30-06-2013	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 227 748	295 068	1 288 027	310 578	1 345 128	310 711
Aktywa trwałe	809 823	194 627	801 365	193 230	837 044	193 349
Aktywa obrotowe	417 925	100 441	486 662	117 347	508 084	117 362
Pasywa razem	1 227 748	295 068	1 288 027	310 578	1 345 128	310 711
Kapitał własny	533 439	128 203	533 665	128 681	526 316	121 574
Zobowiązania długoterminowe	425 963	102 373	459 263	110 741	546 856	126 318
Zobowiązania krótkoterminowe	268 345	64 492	295 099	71 156	271 956	62 819

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2014 do 30-06-2014		od 01-01-2013 do 30-06-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	115 325	27 600	150 479	35 710
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	94 502	22 617	119 158	28 277
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	20 822	4 983	31 321	7 433
Koszty sprzedaży	8 424	2 016	8 680	2 060
Koszty ogólnego zarządu	6 364	1 523	7 710	1 830
Zysk (strata) ze sprzedaży	4 399	1 053	18 839	4 471
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 779	2 340	18 192	4 317
Zysk (strata) brutto	12	3	5 527	1 312
Podatek dochodowy	237	57	1 000	237
Zysk (strata) netto	-226	-54	4 528	1 074

5. Opis działalności Grupy oraz najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2014r.

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

Sprawy korporacyjne

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie

W dniu 9 kwietnia 2014 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Emitenta, które podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w drodze oferty publicznej nowej emisji akcji serii C oraz praw do akcji serii C. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpi w ramach od 0,60 zł do 8.110.992,00 zł poprzez emisję nowych akcji zwykłych na okaziciela serii C w liczbie nie mniejszej niż 3 i nie większej niż 40.554.960 sztuk. Emisja nastąpi w drodze subskrypcji zamkniętej w drodze oferty publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. z dnia 28 czerwca 2013 r. Dz.U. z 2013 r. poz. 1382). Dotychczasowym akcjonariuszom Spółki przysługiwać będzie prawo poboru, przy czym za każdą jedną akcję Spółki posiadaną na koniec dnia prawa poboru akcjonariuszowi przysługiwać będzie 1 (jedno) prawo poboru. Uwzględniając liczbę emitowanych akcji serii C każde 4 (cztery) prawa poboru uprawniać będą do objęcia 3 (trzech) akcji serii C. Ułamkowe części akcji nie będą przydzielane. W przypadku, gdy liczba akcji serii C, przypadających danemu akcjonariuszowi z tytułu prawa poboru, nie będzie liczbą całkowitą, ulegnie ona zaokrągleniu w dół do najbliższej liczby całkowitej. Akcjonariusze, którym przysługuje prawo poboru mogą w terminie jego wykonania dokonać jednocześnie dodatkowego zapisu na akcje Serii C w liczbie nie większej niż wielkość emisji, w razie nie wykonania prawa poboru przez pozostałych akcjonariuszy. Akcje objęte dodatkowym zapisem, o którym mowa powyżej, Zarząd Spółki przydzieli proporcjonalnie do zgłoszeń. Akcje nie objęte w powyższym trybie (art. 436 § 2 i 3 k.s.h.) Zarząd Spółki przydzieli według swojego uznania, jednak po cenie nie niższej niż cena emisyjna (art. 436 § 4 k.s.h.).

Dzień Prawa Poboru akcji serii C ustalony został na dzień 4 czerwca 2014 r.

Akcje serii C uczestniczyć będą w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku, jaki przeznaczony będzie do podziału za rok obrotowy 2013 tj. od dnia 1 stycznia 2013 roku. W przypadku ustalenia dnia dywidendy za rok 2013 przed dniem rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji serii C przez właściwy sąd rejestrowy, akcje serii C uczestniczyć będą w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku, jaki przeznaczony będzie do podziału za rok obrotowy 2014 tj. od dnia 1 stycznia 2014 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2014 roku.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie

W dniu 15 maja 2014 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które dokonało zatwierdzeń sprawozdań finansowych Spółki jednostkowego, jak i skonsolidowanego za rok 2013, sprawozdań Zarządu z działalności Spółki, jaki Grupy Kapitałowej Spółki, udzieliło absolutorium członkom organów Spółki, dokonało podziału zysku poprzez przeznaczenie go w całości na kapitał zapasowy. Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło także uchwały w sprawie :

- ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej następnej wspólnej kadencji.
- powołania w skład Rady Nadzorczej :
 - Pana Jacka Murawskiego
 - Pana Andrzeja Podsiadło;
 - Pana Jarosława Króla.

W tym samym dniu Spółka otrzymała oświadczenia uprawnionego akcjonariusza o powołaniu w skład Rady Nadzorczej :

- Pana Józefa Wojciechowskiego
- Pana Józefa Oleksego
- Pana Marka Samarcewa

Rada Nadzorcza

W związku z wyżej opisanymi zdarzeniami w skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2014 r. wchodził:

- | | |
|---------------------|---------------------------------------|
| Józef Wojciechowski | – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| Jacek Murawski | – Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| Józef Oleksy | – Członek Rady Nadzorczej |
| Marek Samarcew | – Członek Rady Nadzorczej |
| Andrzej Podsiadło | – Członek Rady Nadzorczej |
| Jarosław Król | – Członek Rady Nadzorczej |

Zarząd Spółki

W dniu 30 maja 2014 r., w związku z upływem z dniem 1 czerwca 2014 roku dotychczasowej kadencji oraz ustaleniem przez Radę Nadzorczą liczby członków Zarządu Spółki na 4 osoby, Rada Nadzorcza powołała następujące osoby w skład Zarządu Spółki III wspólnej kadencji:

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| Pana Wojciecha Rajcherta | – Członka Zarządu |
| Panią Magdalenę Starzyńską | – Członka Zarządu |

W tym samym dniu Spółka otrzymała oświadczenia uprawnionego akcjonariusza o powołaniu w skład Zarządu III wspólnej kadencji następujących osób :

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| Pani Irminy Łopuszyńskiej | – Członka Zarządu |
| Pani Małgorzaty Ostrowskiej | – Członka Zarządu |

W związku z wyżej opisanymi zdarzeniami w skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2014 r. wchodził:

- | | |
|---------------------------|-------------------|
| Pani Irmina Łopuszyńska | – Członek Zarządu |
| Pani Magdalena Starzyńska | – Członek Zarządu |
| Pani Małgorzata Ostrowska | – Członek Zarządu |
| Pan Wojciech Rajchert | – Członek Zarządu |

Złożenie prospektu emisyjnego

W dniu 30 kwietnia 2014 r. Spółka złożyła w Komisji Nadzoru Finansowego Wniosek o zatwierdzenie prospektu emisyjnego w związku z ofertą publiczną i ubieganiem się o dopuszczenie papierów wartościowych do obrotu na rynku regulowanym.

Ustalenie ceny emisyjnej akcji serii C

Rada Nadzorcza Spółki działając na podstawie upoważnienia zawartego w § 3 ust. 1 pkt a) Uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 9 kwietnia 2014 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze oferty publicznej nowej emisji akcji serii C z prawem poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy i zmiany statutu Spółki, podjęła w dniu 30 maja 2014 r. uchwałę w sprawie ustalenia ceny emisyjnej akcji serii C emitowanych na podstawie ww. uchwały, w wysokości 3,15 zł (słownie: trzy złote, piętnaście groszy) za każdą akcję serii C.

Rejestracja spółek zależnych

W dniu 22 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował w Rejestrze Przedsiębiorców pod nr KRS 0000495145 spółkę pod firmą Łódź Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach. Kapitał zakładowy tejże spółki wynosił w chwili rejestracji

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2014 roku.

5.000 zł i dzielił się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta. Za pośrednictwem teźże spółki Emitent realizuje inwestycję w Łodzi Osiedle Centrum III.

W dniu 22 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował w Rejestrze Przedsiębiorców pod nr KRS 0000495351 spółkę pod firmą Zdziarska Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach. Kapitał zakładowy teźże spółki wynosi 5.000 zł i dzielił się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta. Za pośrednictwem teźże spółki Emitent zamierza realizować inwestycję w Warszawie przy ul. Zdziarskiej.

W dniu 23 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował w Rejestrze Przedsiębiorców pod nr KRS 0000495612 spółkę pod firmą Bałtycka Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach. Kapitał zakładowy teźże spółki wynosi 5.000 zł i dzielił się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta. Za pośrednictwem teźże spółki Emitent zamierza realizować inwestycję w Katowicach przy ul. Bałtyckiej.

W dniu 28 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował w Rejestrze Przedsiębiorców pod nr KRS 0000496087 spółkę pod firmą Berensona Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach. Kapitał zakładowy teźże spółki wynosi 5.000 zł i dzielił się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta. Za pośrednictwem teźże spółki Emitent zamierza realizować inwestycję w Warszawie przy ul. Berensona.

W dniu 22 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował w Rejestrze Przedsiębiorców pod nr KRS 0000495392 spółkę pod firmą Bliska Wola 1 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach. Kapitał zakładowy teźże spółki wynosi 5.000 zł i dzielił się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta. Za pośrednictwem teźże spółki Emitent zamierza realizować etap B1 inwestycji w Warszawie przy ul. Kasprzaka.

W dniu 29 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował w Rejestrze Przedsiębiorców pod nr KRS 0000495680 spółkę pod firmą Bliska Wola 2 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach. Kapitał zakładowy teźże spółki wynosi 5.000 zł i dzielił się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta. Za pośrednictwem teźże spółki Emitent zamierza realizować etap B2 inwestycji w Warszawie przy ul. Kasprzaka.

W dniu 23 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował w Rejestrze Przedsiębiorców pod nr KRS 0000495616 spółkę pod firmą Bliska Wola 3 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach. Kapitał zakładowy teźże spółki wynosi 5.000 zł i dzielił się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta. Za pośrednictwem teźże spółki Emitent zamierza realizować jeden z etapów inwestycji w Warszawie przy ul. Kasprzaka.

W dniu 24 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował w Rejestrze Przedsiębiorców pod nr KRS 0000495669 spółkę pod firmą Bliska Wola 4 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach. Kapitał zakładowy teźże spółki wynosi 5.000 zł i dzielił się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta. Za pośrednictwem teźże spółki Emitent zamierza realizować jeden z etapów inwestycji w Warszawie przy ul. Kasprzaka.

W dniu 29 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował w Rejestrze Przedsiębiorców pod nr KRS 0000495118 spółkę pod firmą Bliska Wola 5 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach. Kapitał zakładowy teźże spółki wynosi 5.000 zł i dzielił się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta. Za pośrednictwem teźże spółki Emitent zamierza realizować jeden z etapów inwestycji w Warszawie przy ul. Kasprzaka.

Podwyższenie kapitału zakładowego w spółkach zależnych

W dniu 21 marca 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Łódź Invest Spółka z o.o. z siedziba w Ząbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Annę Sota notariusza w Warszawie za nr Rep. A 3317/2014, o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 5.000 zł do kwoty 3.700.000 zł tj. o kwotę 3.695.000 zł w drodze utworzenia 73.900 nowych udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika. W dniu 10 kwietnia 2014 r. nastąpiła rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego przez Sąd.

W dniu 26 czerwca 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Dana Invest Spółka z o.o. z siedziba w Ząbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną Ewę Rokos przez notariusza w Warszawie za nr Rep. A 1339/2014, o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 5.765.000 zł do kwoty 6.265.000 zł tj. o kwotę 500.000 zł w drodze utworzenia 10.000 nowych udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika.

Zawarcie znaczącej umowy dotyczącej podwyższenia kapitału zakładowego spółki zależnej

Spółka w dniu 3 czerwca 2014 roku zawarła umowę z podmiotem zależnym spółką pod firmą J.W. Group Spółka

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2014 roku.

z ograniczoną odpowiedzialnością 1 SKA z siedzibą w Żąbkach („JWG”). Umowa dotyczy objęcia przez Spółkę 732 akcji nowej serii B emitowanych przez JWG na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 6 grudnia 2013 r. Objęcie akcji następuje w drodze subskrypcji prywatnej. Wartość nominalna każdej z obejmowanych akcji wynosi 41.000 zł a cena emisyjna wynosi 82.000 zł, łączna wartość nominalna obejmowanych akcji wynosi 30.012.000 zł a wartość emisyjna wynosi 60.024.000 zł. Spółka jest jedynym akcjonariusze w JWG.

Rejestracja przez Sąd podwyższenia kapitału w spółkach zależnych

W dniu 18 czerwca 2014 r. Sąd rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w spółce zależnej działającej pod firmą J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka Komandytowo Akcyjna z siedzibą w Żąbkach. Podwyższenie nastąpiło w kwoty 2.050.000 zł do kwoty 32.062.000 zł tj. o kwotę 30.012.000 zł w drodze emisji 732 akcji serii B imiennych zwykłych, wszystkie nowo utworzone akcje zostały objęte przez Emitenta. Podstawą podwyższenia była uchwała z dnia 6 grudnia 2013 Rep. A 15.874/2013 zaprotokołowana przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie. W dniu 18 maja 2014 r. Sąd rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego w spółce zależnej działającej pod firmą Dana Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Żąbkach. Podwyższenie nastąpiło w kwoty 5.000 zł do kwoty 5.765.000 zł tj. o kwotę 5.765.000 zł poprzez utworzenie nowych 115.200 udziałów, wszystkie nowo utworzone udziały zostały objęte przez Emitenta. Podstawą podwyższenia była uchwała z dnia 23 grudnia 2013 Rep. A 16.886/2013 zaprotokołowana przez Annę Sota notariusza w Warszawie.

Sprzedaż gruntu

W dniu 21 marca 2014 r. została zawarta umowa, za nr Rep. A 3310/2014, której przedmiotem była sprzedaż przez Emitenta na rzecz podmiotu zależnego spółki pod firmą Łódź Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Żąbkach działki gruntu oznaczonej nr 104/5 z obrębu S-9 położonej w Łodzi przy ul. Tymienieckiego 16 A o pow. 0,7014 ha dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LD1M/00111879/7. Wraz z nieruchomością sprzedaży podlegała także dokumentacja projektowa będąca podstawą wydania pozwolenia budowlanego na budowę budynków mieszkaniowych wielorodzinnych. Przedmiotowa umowa była kontynuacją działań Emitenta zmierzających do realizacji nowych inwestycji w wydzielonych spółkach celowych.

W dniu 3 kwietnia 2014 r. została zawarta umowa za nr Rep. A 3821/2014, której przedmiotem była sprzedaż przez Emitenta na rzecz podmiotu zależnego spółki pod firmą Dana Spółka z o.o. z siedzibą w Żąbkach działki gruntu oznaczonej nr 22/4 z obrębu 1026 położonej w Szczecinie przy Alei Wyzwolenia 50 o pow. 0,1022 ha dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ1S/00082677/6. Wraz z nieruchomością sprzedaży podlegała także dokumentacja projektowa będąca podstawą wydania pozwolenia na przebudowę i adaptację istniejącego budynku usługowego na hotel z centrum konferencyjnym i spa.

W dniu 16 maja 2014 została zawarta warunkowa umowa sprzedaży, pomiędzy J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. („Sprzedawca”) a Bliska Wola 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Nabywca”), za nr Rep. A 212/2014 zmieniona aktem notarialnym z dnia 30 maja 2014 r., Rep. A 591/2014 Na mocy umowy Sprzedawca sprzedał prawo użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Warszawie, przy ul. Kasprzaka 29/31 o pow. 17.827m², oznaczonych numerami: 3/13 i 3/12 za cenę w kwocie brutto 26.190.740,55 zł, pod warunkiem, że Miasto Stołeczne Warszawa nie wykona prawa pierwokupu. Sprzedawca zobowiązał się do sprzedaży w umowie przenoszącej własność wszelkich decyzji, porozumień oraz uzgodnień dotyczących ww. nieruchomości oraz dokumentacji projektowej, jak również przenieść na Nabywcę wszelkie prawa z decyzji nr 119/WOL/2014 wydanej z up. Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 3 kwietnia 2014 r.

W dniu 16 maja 2014 r. została zawarta warunkowa umowa sprzedaży, pomiędzy J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. („Sprzedawca”) a Bliska Wola 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Nabywca”), na nr Rep. A 207/2014. Na mocy umowy Sprzedawca sprzedał prawo użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Warszawie, przy ul. Kasprzaka 29/31 o pow. 7.120m², oznaczonych numerami: 3/17 i 3/18 za cenę w kwocie brutto 13.912.233,57 zł, pod warunkiem, że Miasto Stołeczne Warszawa nie wykona prawa pierwokupu. Sprzedawca zobowiązał się do sprzedaży w umowie przenoszącej własność wszelkich decyzji, porozumień oraz uzgodnień dotyczących ww. nieruchomości oraz dokumentacji projektowej, jak również przenieść na Nabywcę wszelkie prawa z decyzji nr 151/WOL/2014 wydanej z up. Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 5 maja 2014 r.

Umowy kredytowe

W dniu 29 stycznia 2014 r. Spółka zawarła z Bankiem BOŚ S.A. umowę o kredyt inwestycyjny na finansowanie zadań związanych z ochroną środowiska – refinansowanie nakładów związanych z realizacją sieci wodociągowo-kanalizacyjnych i oczyszczalni ścieków w Ożarowie Mazowieckim w wysokości 13.874.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 grudnia 2017 r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2014 roku.

Zawarcie aneksów do umów kredytowych

Dnia 19 lutego 2014 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym zawartej z Bankiem Millennium S.A. Na mocy aneksu ustalono termin spłaty kredytu na dzień 21 sierpień 2014 r.

W dniu 25 kwietnia 2014 r. i 12 maja 2014 r. Spółka zawarła Aneksy do umowy o kredyt rewalwingowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w wysokości 10.000.000 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Na mocy Aneksów przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 24 kwietnia 2015 r.

W dniu 24 kwietnia 2014 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym udzielony przez Plus Bank (dawniej zwany Invest Bank S.A.) w wysokości 15.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 25 kwietnia 2016 r.

W dniu 24 kwietnia 2014 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. w wysokości 10.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 27 kwietnia 2015 r.

Spłata kredytu

W dniu 27 lutego 2014r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego w wysokości 20.000.000 zł, przeznaczonego na refinansowanie kosztów wytworzenia 292 lokali mieszkalnych w inwestycji Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim udzielonego przez Getin Noble Bank S.A.

Pozwolenie na użytkowanie

W dniu 20 stycznia 2014 r. Spółka zgłosiła do PINB użytkowania 2 domów jednorodzinnych na Osiedlu Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim. Zgłoszenia zostały przyjęte bez zastrzeżeń przez PINB z dniem 5 luty 2014r.

W dniu 30 stycznia 2014 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie osiedla wielorodzinnego „Oaza Piątkowo” przy ul. Jaroczyńskiego w Poznaniu. Pozwolenie jest prawomocne.

Pozwolenia na budowę

W dniu 3 kwietnia 2014 r. Spółka J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA otrzymała pozwolenie na budowę zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej – budynek B1 z garażem podziemnym położonym w Warszawie przy ulicy Orдона. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 5 maja 2014 r. Spółka J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA otrzymała pozwolenie na budowę zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej – budynek B2 z garażem podziemnym położonym w Warszawie przy ulicy Orдона. Pozwolenie jest prawomocne.

Zawarcie znaczącej umowy przez podmioty zależne

W dniu 20 maja 2014 roku została zawarta umowa pomiędzy J.W. Construction Spółka z o.o. z siedzibą w Żąbkach („Wykonawca”) oraz J.W. Group Spółka z o.o. 1 SKA z siedzibą w Żąbkach („Zamawiający”), podmiotami zależnymi od Spółki, której przedmiotem jest kompleksowe wykonanie z materiałów Wykonawcy robót budowlano-montażowych budynku wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą w zakresie m.in.: nawierzchni dróg, parkingów, chodników z kostki betonowej, ogrodzenia zgodnie z pozwoleniem na budowę, projektem wykonawczym oraz zieleni i elementów zagospodarowania terenu na osiedlu przy ul. Kasprzaka (Etap B1) w Warszawie a także wykonaniem robót zewnętrznych poza terenem, drogi, sieci i central park oraz wyburzeniem obiektów istniejących wraz z uzyskaniem prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie zgodnie z Projektem Budowlano-architektonicznym, zgodnie z dokumentacją projektową zgodnie ze standardami wykończenia (Umowa).

Termin zakończenia realizacji robót przedmiotu Umowy został ustalony na dzień 15 lutego 2016 r., a termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie w terminie 60 dni od daty odbioru końcowego. Wynagrodzenie z tytułu wykonania Umowy zostało ustalone na kwotę 103.001.918,00 zł (słownie: sto trzy miliony jeden tysięcy dziewięćset osiemnaście złotych) netto jako wynagrodzenie ryczałtowe oparte o zakres robót.

Zawarcie aneksu do znaczącej umowy

W dniu 30 czerwca 2014 r. Spółka zawarła aneks do umowy zawartej w dniu 24 października 2011 r. z Wroński Sp. jawna z siedzibą w Lesznie koło Kartuz o wartości 61.600.000 zł netto Przedmiotem Umowy jest wybudowanie przez Wykonawcę w systemie generalnego wykonawstwa, na nieruchomości położonej w Gdyni przy ul. Leśnej, Parkowej i Spacerowej osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami i parkingami oraz niezbędną infrastrukturą, z materiałów własnych Wykonawcy. Strony Aneksem zmieniły zapis dotyczący terminu wygaśnięcia Umowy w przypadku nie uzyskania przez Spółkę ostatecznej decyzji zawierającej pozwolenia na budowę przynajmniej jednego Etapu inwestycji, poprzez jego zmianę z dnia 30 czerwca 2014 r. na dzień 31 grudnia 2014 r. W przypadku wygaśnięcia Umowy Strony zrzekły się wszelkich roszczeń wynikających z Umowy jak i przepisów ogólnych o odszkodowaniu.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2014 roku.

Wypłata odsetek

W dniu 24 stycznia 2014 r. Spółka dokonała wypłaty odsetek od obligacji:

- 1) wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 26 kwietnia 2012 r. w liczbie 9.500 sztuk o wartości nominalnej 10.000 zł każda i łącznej wartości 95.000.000 zł oznaczonych w systemie KDPW kodem PLJWC0000043
- 2) wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 12 grudnia 2012 r. w liczbie 1.057 sztuk o wartości nominalnej 100.000 zł każda i łącznej wartości 105.700.000 zł, oznaczonych w systemie KDPW kodem ISIN PLJWC0000050

W dniu 25 kwietnia 2014 r. Spółka dokonała wypłaty odsetek od obligacji wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 26 kwietnia 2012 r. w liczbie 9.500 sztuk o wartości nominalnej 10.000 zł każda i łącznej wartości 95.000.000 zł oznaczonych w systemie KDPW kodem PLJWC0000043.

W dniu 28 kwietnia 2014 r. Spółka dokonała wypłaty odsetek od obligacji wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 12 grudnia 2012 r. w liczbie 1.057 sztuk o wartości nominalnej 100.000 zł każda i łącznej wartości 105.700.000 zł, oznaczonych w systemie KDPW kodem ISIN PLJWC0000050.

Wykup części wartości obligacji

W dniu 28 kwietnia 2014 r. Spółka dokonała częściowego wykupu wartości każdej z obligacji wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 12 grudnia 2012 r. w liczbie 1.057 sztuk o wartości nominalnej 100.000 zł każda i łącznej wartości 105.700.000 zł, oznaczonych w systemie KDPW kodem ISIN PLJWC0000050. Wykup obejmował 10 % wartości nominalnej każdej obligacji tj. 10.000 zł o łącznej wartości 105.70.000 zł. Wykup 10 % wartości każdej z obligacji wynikał z warunków emisji obligacji. Obecnie wartość nominalna każdej z 1.057 obligacji wynosi 90.000 zł a wartość zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wynosi 95.130.000 zł.

Realizowane inwestycje

W I półroczu 2014 r. były realizowane następujące inwestycje:

Lp.	Inwestycje mieszkaniowe	Ilość lokali
1	Bliska Wola – Etap B, Etap B1, Warszawa – Bliska Wola 1 Sp. z o.o.	673
2	Bliska Wola – Etap A, Warszawa – J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	156
3	Nowe Tysiąclecie, Katowice – Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	149
4	Centrum III – Łódź ul. Tymienieckiego – Łódź Invest Sp. z o.o.	96
5	Rezydencja Redłowo – Gdynia – Seahouse Sp. z o.o.	52
6	Villa Campina - domy	8

Lp.	Inwestycja hotelowa	Powierzchnia ogółem
1	Stara Dana – Szczecin – rewitalizacja istniejącego obiektu	5 077

W I półroczu 2014 Grupa realizowała 5 inwestycji mieszkaniowych na łączną liczbę 1.126 lokali o powierzchni 53 278 m² oraz domy jednorodzinne. Front prowadzonych prac obejmował inwestycje na terenie całego kraju: Bliska Wola – Etap A i B1 w Warszawie, Osiedle Nowe Tysiąclecia w Katowicach, Osiedle Łódź Centrum w Łodzi, Rezydencję Redłowo w Gdyni, oraz domy jednorodzinne – Villa Campina k. Ożarów Mazowieckiego.

Równolegle z realizowanymi inwestycjami mieszkaniowymi, Grupa prowadziła prace budowlane nad inwestycją hotelową – Stara Dana w Szczecinie o powierzchni ogólnej 5.077 m².

Inwestycje planowane

W perspektywie lat 2014-2016 Grupa zamierza w oparciu o posiadany bank ziemi przystąpić do realizacji 27 nowych projektów deweloperskich i wprowadzić do sprzedaży 5.863 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 283,4 tys. m². Szczególnie rok 2014 będzie okresem zwiększonych przerobów, w którym to planowane jest uruchomienie budowy ponad 2.300 lokali (114 tys. m² PUM). Oznacza to, iż razem z już realizowanymi inwestycjami, w tym roku w ofercie powinno znaleźć się ponad 2.800 lokali. W roku 2015 i 2016 Grupa Kapitałowa ma potencjał na uruchomienie następnych budów na około 3.500 lokali (173 tys. m² PUM oraz 71 tys. m² powierzchni komercyjnej).

W przypadku wszystkich planowanych na lata 2014-2016 projektów deweloperskich Grupa Kapitałowa jest właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym gruntu. W znacznej części planowanych projektów przeprowadziła także prace projektowe i przygotowawcze. Planowane projekty mieszkaniowe przewidziane do realizacji w latach 2014-2016 zostały zaprezentowane w poniższej tabeli.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2014 roku.

Charakterystyka planowanych do realizacji w latach 2014-2016 projektów deweloperskich:

Lp.	Nazwa projektu	Segment rynku	Lokalizacja	PUM (m ²)	Powierzchnia usługowa i komercyjna (m ²)	Liczba lokali ogółem	Początek sprzedaży (kwartał / rok)
1	Bliska Wola etap B1	Mieszkania o podwyższonym standardzie	Warszawa	29 679	689	673	sprzedaż rozpoczęta
2	Bliska Wola etap B2	Mieszkania o podwyższonym standardzie	Warszawa	12 960		291	III 2014
3	Zielona Dolina II etap II	Mieszkania popularne	Warszawa	23 888	1 598	549	IV 2014
4	Zielona Dolina II etap I	Mieszkania popularne	Warszawa	12 772		315	2015
5	Berensona	Mieszkania popularne	Warszawa	11 277	440	263	IV 2014
6	Osada Wiślana dz. 67/1	Mieszkania popularne	Warszawa	1 088		21	III 2014
7	Katowice BAŁTYCKA etap I	Mieszkania popularne	Katowice	4 182		71	IV 2014
8	Gdynia ul. Sochaczewska	Mieszkania popularne	Gdynia	3 478		51	III 2014
9	Łódź Centrum III	Mieszkania popularne	Łódź	4 886		96	III 2014
10	Gdynia Bernardowo Park etap I	Mieszkania popularne	Gdynia	11 471		196	IV 2014
11	Lewandów 4 (dz.53/6)	Mieszkania popularne	Warszawa	3 230		90	IV 2014
12	Domy Ożarów Anita i Margarita	Domy jednorodzinne, w tym domy energooszczędne	Ożarów Mazowiecki	4 983		31	sprzedaż rozpoczęta
13	Bliska Wola III etap C	Mieszkania o podwyższonym standardzie	Warszawa	20 941	19 244	479	III 2015
14	Bliska Wola IV etap D	Mieszkania o podwyższonym standardzie	Warszawa	23 600	35 100	527	I poł. 2016
15	Bliska Wola V etap E	Mieszkania o podwyższonym standardzie	Warszawa	33 000	17 300	733	II poł. 2016
16	Zielona Dolina III	Mieszkania popularne	Warszawa	2 248		54	I 2015
17	Katowice Nowe Tysiąclecie, II etap bud. B1	Mieszkania popularne	Katowice	7 085		149	2015
18	Katowice Nowe Tysiąclecie, III etap bud. A2, B2, B3	Mieszkania popularne	Katowice	16 175		329	2016
19	Katowice Bałtycka Etap II	Mieszkania popularne	Katowice	5 309		79	2016

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2014 roku.

Lp.	Nazwa projektu	Segment rynku	Lokalizacja	PUM (m ²)	Powierzchnia usługowa i komercyjna (m ²)	Liczba lokali ogółem	Początek sprzedaży (kwartał / rok)
20	Katowice Bałtycka Etap III	Mieszkania popularne	Katowice	4 996		86	2016
21	Odkryta II	Mieszkania popularne	Warszawa	4 158		82	2015
22	Aluzyjna I	Mieszkania popularne	Warszawa	1 850		32	2015
23	Aluzyjna II	Mieszkania popularne	Warszawa	3 670		68	2015
24	Lewandów III	Mieszkania popularne	Warszawa	7 501		129	II 2015
25	Antoniewska	Mieszkania popularne	Warszawa	13 763		221	2016
26	Nowodworska	Zabudowa szeregową	Warszawa	1 903		12	2016
27	Gdynia ul. Spokojna / Leśna etap II	Mieszkania popularne	Gdynia	13 500		236	2016
	Razem			283 593	74 371	5 863	

Cele i perspektywy rozwoju

Priorytetem dla Spółki pozostają projekty deweloperskie, które przynoszą szybki zwrot zainwestowanych środków. Ofertę mieszkaniową Spółka dedykuje wszystkim Klientom, w tym z grupy średniozamożnych, stąd planowanie i realizacja inwestycji w cenowo atrakcyjnych lokalizacjach – dostosowanych do finansowych możliwości potencjalnych nabywców, inwestycje w Centrum stolicy – „Bliska Wola” i szereg inwestycji na warszawskie Białoleśce – na przykład „Zielona Dolina”. Spółka oferuje pomoc przy uzyskaniu kredytów hipotecznych. W ramach oferty finansowania proponowane są programy dostosowane do możliwości finansowych odbiorców oferty. Spółka, dzięki wieloletniej, owocnej współpracy z największymi bankami posiada zróżnicowaną ofertę kredytową opartą o preferencyjne warunki, dedykowane tylko dla Klientów Spółki.

Spółka planuje wzrost sprzedaży w najbliższym roku i kolejnych latach na poziomie 1500 – 2000 rocznie. Będzie to możliwe głównie dzięki wprowadzeniu do oferty nowych projektów, przede wszystkim z cieszącą się ogromnym zainteresowaniem Klientów inwestycji „Bliska Wola” w Warszawie. Dobrym prognostykiem tempa sprzedaży jest fakt funkcjonowania od początku bieżącego roku rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych”, który poprzez dopłaty ułatwia młodym ludziom zakup pierwszego mieszkania na rynku pierwotnym.

Oferta mieszkaniowa Grupy Kapitałowej będzie koncentrować się na mieszkaniach popularnych, w tym mieszkaniach popularnych o podwyższonym standardzie, o małym i średnim metrażu, które w opinii Spółki oraz według raportów rynkowych nadal stanowią najbardziej poszukiwany typ mieszkań w Polsce. Wynika to przede wszystkim z ich uniwersalności oraz dostępności cenowej. Małe i średnie mieszkania w dużych aglomeracjach są najczęściej kupowane jako tzw. „pierwsze mieszkanie” bądź jako „mieszkanie pod wynajem”. Potwierdza to również dotychczasowe doświadczenie Spółki, które wskazuje, iż ten rodzaj mieszkań w każdej nowo rozpoczętej inwestycji sprzedaje się najszybciej. Z tego też względu zamiarem Grupy Kapitałowej jest budowa małej i średniej wielkości oraz dostępnych cenowo mieszkań, charakteryzujących się wysoką jakością i adresowanych do szerokiej grupy klientów. W planowanych projektach deweloperskich średni metraż pojedynczego lokalu w przypadku mieszkań wynosić będzie 47,7 m². Koncentracja Grupy Kapitałowej na segmencie małych i średnich mieszkań pozwala także na lepsze dopasowanie oferty do aktualnego programu „Mieszkanie dla Młodych”. Biorąc pod uwagę aktualne wskaźniki przeliczeniowe kosztu na 1 m² dla ustalenia maksymalnej ceny nabycia mieszkania kwalifikującego się do udziału w programie szacujemy, że w planowanych inwestycjach około jedna trzecia mieszkań będzie spełniać kryteria tego programu.

Uzupełnieniem oferty produktowej Grupy będą projekty obejmujące mieszkania o podwyższonym standardzie oraz apartamenty. Projekty te charakteryzować będzie wyższy standard wykończenia lokali oraz obecność powierzchni handlowo-usługowych w budynkach wielorodzinnych.

Segment domów jednorodzinnych, pomimo iż jest obecny w ofercie Grupy Kapitałowej, nie będzie istotnym elementem strategii produktowej w najbliższych latach. Cechuje się on odmiennym profilem klienta oraz techniką sprzedaży i nie zawsze pozwala osiągać marże porównywalne do osiąganych na sprzedaży mieszkań.

Dzięki odpowiednio prowadzonej polityce sprzedażowej w I półroczu 2014 roku Spółka utrzymała atrakcyjną z punktu widzenia Klientów ofertę. Nabywcy oprócz lokali gotowych z wcześniej zakończonych inwestycji, mogli wybierać mieszkania z nowych, atrakcyjnych cenowo i lokalizacyjnie projektów wprowadzonych do sprzedaży. Stabilny poziom sprzedaży i zrealizowany dobry wynik jest dowodem na to, że została przyjęta prawidłowa strategia rozwoju, w której Spółka kieruje głównie swoją ofertę do klienta zainteresowanego mieszkaniem z sektora popularnego. Dobre relacje Spółki z bankami pozwoliły na zaoferowanie klientom specjalnych, wcześniej wynegocjowanych, najlepszych na rynku warunków udzielanego kredytu. Dodatkowo, dzięki wprowadzeniu programu „Mieszkanie dla Młodych” i utrzymujących się na niskim poziomie stopach procentowanych, Spółka nie obawia się o swoje plany sprzedażowe. W tym roku Spółka planuje wprowadzić kolejny etap inwestycji w centrum Warszawy – Bliska Wola, etap B2. Poza tą inwestycją planowane są kolejne w stolicy, ale także i innych miastach Polski, co powinno przełożyć się na uzyskanie satysfakcjonującego wyniku sprzedażowego.

W związku z powyższym, działalność Spółki w zakresie budownictwa mieszkaniowego w dalszym ciągu będzie rozwijana poprzez uruchamianie nowych inwestycji z segmentu mieszkań popularnych. Będzie się ona opierała na atrakcyjnych cenowo lokalizacjach, jak również na dostosowaniu wielkości sprzedawanych mieszkań do popytu zgłaszanego przez Nabywców.

Od początku 2014 roku Spółka realizuje inwestycje kapitałowe w spółki celowe, które odpowiadają za poszczególne inwestycje mieszkaniowe zarówno w Warszawie, jak i w innych dużych aglomeracjach Polski m.in. Katowicach, Gdyni i Łodzi. W spółkach celowych Spółka J.W. Construction Holding S.A. posiadała 100% udziałów. Spółka świadczy, za wynagrodzeniem, usługi administracyjne, a na części inwestycji usługi deweloperskie na rzecz spółek celowych. Spółka również jest odpowiedzialna za marketing i sprzedaż lokali.

Zamierzeniem Spółki jest, aby każdy projekt deweloperski realizowany był przez powołaną dla danego projektu spółkę celową. Pozwoli to na większą przejrzystość realizacji projektu i transparentność przepływów pieniężnych, jak również ułatwi pozyskanie finansowania ze strony banków, które preferują taki system realizacji inwestycji deweloperskich. Część spółek została już założona a J.W. Construction Holding S.A. jest na etapie przepisywania pozwoleń na budowę i przenoszenia do nich gruntów. Realizacja przedmiotowych inwestycji finansowana jest ze środków własnych, wpływów od Klientów w przypadku rachunku powierniczego otwartego oraz z uzyskanego kredytu bankowego. Spółka na początkowym etapie przedsięwzięcia inwestycyjnego dokonuje transakcji sprzedaży gruntów oraz pozostałych poniesionych nakładów związanych m.in. z dokumentacją projektową i przygotowaniem inwestycji.

W ramach spółek celowych Spółka planuje uruchomić kolejne projekty mieszkaniowe na warszawskiej Białołęce m.in. przy ulicy Zdziarskiej, Lewandów i Berensona oraz kontynuować następne etapy budów przy ulicy Kasprzaka – „Bliska Wola”. Dodatkowo Spółka pracuje nad rozpoczęciem w najbliższych okresach kolejnych projektów mieszkaniowych w Katowicach przy ul. Bałtyckiej i przy ul. Tysiąclecia – kolejne etapy oraz w Gdyni przy ulicy Spokojnej i Sochaczewskiej.

Zagrożenia dla rynku nieruchomości, a tym samym bezpośredniego otoczenia, Grupa upatruje w coraz bardziej utrudnionym dostępie do źródeł finansowania zakupu mieszkań przez indywidualnych nabywców, co może mieć znaczne przełożenie na popyt. Od stycznia 2014 roku zgodnie z wymogami KNF została wdrożona w bankach nowa rekomendacja S zawierająca wytyczne do oceny zdolności kredytowej m.in.:

- wprowadzono wymóg posiadania przynajmniej 5 % wkładu własnego;
- skrócono okres kredytowania – obecnie nie może przekroczyć 35 lat (dotychczas było nawet 50 lat);
- zniknęło ograniczenie mówiące o tym, że suma rat kredytu nie może przekroczyć 50% dochodu (gdy jest on poniżej przeciętnego) lub 65% dochodu. Banki same wyznaczają sobie maksymalny poziom tego wskaźnika. Jednak nie oznacza to łatwiejszego dostępu do kredytów. Po pierwsze banki dotychczas nie wykorzystywały tego limitu. Poza tym rekomendacja co prawda znosi ograniczenie, ale jednocześnie wymaga, aby banki ze szczególną ostrożnością podchodziły do osób, u których relacja długu do dochodu przekracza 40%;
- liczenie zdolności kredytowej na 25 lat zostało podwyższone do 30 lat. Powoduje to, że przy kredycie na 30 lat osoba, przy kredycie na 300.000 zł będzie mogła uzyskać o 30.000 zł więcej;
- banki przestały udzielać kredyty w walutach wymiennalnych.

Dodatkowo od 1 lipca 2014 roku weszły w życie zmiany w regulacjach udzielania mieszkaniowego kredytu hipotecznego i mieszkaniowego kredytu budowlano-hipotecznego, zgodnie z którymi nie jest możliwe udzielanie kredytu złotówkowego osobie osiągającej dochody w walucie obcej – wynika to z Rekomendacji S.

Generalnym założeniem strategii Grupy w segmencie hotelarskim i komercyjnym jest ograniczenie i przesunięcie w czasie planowanych projektów. Spółka, pomimo iż nie postrzega działalności hotelarskiej jako wiodącej w ramach Grupy Kapitałowej, zamierza jednak utrzymać obecny potencjał w tym zakresie jako element dywersyfikacji działalności. Strategia Grupy w obszarze działalności hotelarskiej zakłada utrzymanie sieci hoteli turystycznych „Hotel 500”. Ze względu na lokalizację obiektów hotelowych w pobliżu dużych miast oraz w bezpośrednim sąsiedztwie dróg tranzytowych, planowane jest utrzymanie profilu hoteli nakierowanego na klienta korporacyjnego poszukującego obiektów z funkcjami konferencyjnymi oraz klientów indywidualnych podróżujących transportem drogowym.

Strategia działania hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju opiera się na wykorzystaniu potencjału obiektu w zakresie obsługi dużych imprez konferencyjnych, jak również przyciągnięciu turystów oczekujących komfortowych warunków pobytu i usług dodatkowych oferowanych przez centrum SPA.

Jedynym prowadzonym obecnie projektem w segmencie hotelarskim jest budowa hotelu „Stara Dana” w Szczecinie. Budowa została rozpoczęta na przełomie 2013 i 2014 roku. Projekt polega na rewitalizacji istniejącego pięciopiętrowego budynku znajdującego się w centrum Szczecina. Inwestycja jest współfinansowana środkami z funduszy europejskich tj. z pożyczki w ramach inicjatywy JESSICA.

W zakresie segmentu komercyjnego Grupa Kapitałowa nie zamierza w najbliższych latach przeprowadzać nowych istotnych inwestycji.

Istotnym elementem w strategii rozwoju działalności Grupy Kapitałowej jest ramię wykonawcze – J.W. Construction Sp. z o.o. W procesie wykonawczym Grupa zamierza kontynuować praktykę oparcia się na wykonawcach zewnętrznych, wyłanianych w drodze negocjacji, nad którymi nadzór pełnić będzie spółka J.W. Construction Sp. z o.o. W strategii Grupa zakłada wykorzystanie w procesie budowy posiadanego przez J.W. Construction Sp. z o.o. parku maszyn budowlanych oraz produkowanych materiałów i prefabrykatów budowlanych.

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

Najistotniejsze czynniki mogące mieć wpływ na wyniki Spółki:

- ożywienie gospodarcze od 2013 r – przesłanki odwrócenia negatywnych tendencji na rynku mieszkaniowym
- niski poziom stóp procentowych – obniżony koszt obsługi kredytu dla nabywców
- stabilne ceny materiałów i usług budowlanych – możliwość bardziej efektywnego zarządzania poziomem marży
- zmiany w rządowych projektach wsparcia rynku mieszkaniowego
- zwiększenie skali realizowanych projektów deweloperskich na bazie posiadanych gruntów
- ograniczenie i przesunięcie w czasie projektów komercyjnych i hotelowych
- planowane pozyskanie środków w drodze podwyższenie kapitału poprzez emisję Akcji Serii C

Zwiększenie skali realizowanych projektów deweloperskich na bazie posiadanych gruntów

W perspektywie do roku 2016 wpływ na możliwość realizacji założonych nadwyżek gotówkowych oraz wyników finansowych będzie miała terminowa realizacja przez Grupę Kapitałową strategii zwiększenia liczby uruchamianych projektów deweloperskich. Grupa J.W. Construction Holding zamierza wykorzystać zgromadzony w latach poprzednich znaczący potencjał w postaci banku ziemi, na który składa się kilkadziesiąt gruntów przeznaczonych na projekty deweloperskie i znacząco zintensyfikować realizację nowych projektów mieszkaniowych. Jednocześnie Grupa nie wyklucza selektywnego i realizowanego w ograniczonej skali pozyskiwania nowych gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach.

W 2014 roku Grupa Kapitałowa zamierza uruchomić 10 projektów deweloperskich, z których największe to: Bliska Wola - etap B1, Bliska Wola - etap B2, Zielona Dolina II etap I, Berensona, Gdynia ul Spokojna / Leśna etap I. Grupa spodziewa się, że na przełomie 2014 i 2015 planowane inwestycje deweloperskie pozwolą jej zwiększyć ofertę o ponad 2.300 lokali, którą to wielkość zamierza utrzymać w latach 2015-2016. Powinno to umożliwić zwiększenie liczby zawieranych umów przedwstępnych do poziomu około 1500 - 2000 rocznie.

W perspektywie lat 2014-2016 Grupa Kapitałowa zamierza w oparciu o posiadany bank ziemi przystąpić do realizacji 27 nowych projektów deweloperskich i wprowadzić do sprzedaży 5.863 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 283,4 tys. m². Szczególnie rok 2014 będzie okresem zwiększonych przerobów, w którym to planowane jest uruchomienie budowy ponad 2.300 lokali (114 tys. m² PUM). Oznacza to, iż razem z już realizowanymi inwestycjami, w tym roku w ofercie powinno znaleźć się ponad 2.800 lokali. W roku 2015 i 2016 Grupa Kapitałowa ma potencjał na uruchomienie następujących budów na około 3.500 lokali (173 tys. m² PUM).

Grupa zamierza lokalizować nowe projekty deweloperskie przede wszystkim w dużych miastach Polski. Tradycyjnie najwięcej inwestycji deweloperskich planowane jest do uruchomienia na rynku warszawskim, na którym Grupa od lat jest jednym z największych deweloperów. W okresie 2014-2016 planowana jest realizacja w Warszawie i okolicy 18 projektów, obejmujących 4.570 lokali i domów jednorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej 216 tys. m². Grupa ocenia, że w aglomeracji warszawskiej zlokalizowanych będzie około 70% wszystkich planowanych do 2016 roku inwestycji mieszkaniowych. Ponadto 9 kolejnych projektów mieszkaniowych obejmujących 1.293 mieszkania o łącznej powierzchni 71 tys. m² realizowanych będzie w Łodzi, Katowicach i Gdyni.

W przypadku wszystkich planowanych na lata 2014-2016 projektów deweloperskich Grupa Kapitałowa jest właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym gruntu. W znacznej części planowanych projektów przeprowadziła

także prace projektowe i przygotowawcze.

Model finansowania dla każdej nowej inwestycji deweloperskiej oparty będzie o rachunek powierniczy, w tym przede wszystkim o tzw. „rachunek powierniczy otwarty”. W zależności od wielkości projektu i warunków umowy z bankiem, ustalona struktura finansowania wymaga zaangażowania od 20% do 30% środków własnych Grupy Kapitałowej (tzw. wkład własny). W przypadku części planowanych projektów deweloperskich Grupa Kapitałowa posiada już wymagany wkład własny w postaci wniesionych gruntów i nakładów poniesionych na projekt architektoniczny i przygotowanie inwestycji. Dla części pozostałych projektów, pomimo że Grupa dysponuje już gruntem i projektem, to według posiadanej wyceny, wkład własny nadal wymaga uzupełnienia do poziomu 20%-30%. Na ten cel Spółka planuje przeznaczyć co najmniej 68,6% środków pieniężnych, które pozyskane zostaną poprzez emisję Akcji Serii C.

Ponadto Spółka planuje podjąć intensywne działania w kierunku sprzedaży aktywów niepracujących, które pozwolą na uwolnienie dodatkowej gotówki. Środki pozyskane w ten sposób zostaną przeznaczone na kolejne projekty deweloperskie, w tym planowane do uruchomienia w latach 2015 i 2016.

Ograniczenie i przesunięcie w czasie projektów komercyjnych i hotelowych

Ze względu na wysoką kapitałochłonność oraz długi okres zwrotu projektów komercyjnych generalnym założeniem strategii Grupy Kapitałowej w segmencie hotelarskim i komercyjnym jest ograniczenie i przesunięcie w czasie planowanych projektów. Spółka, pomimo iż nie postrzega działalności hotelarskiej jako wiodącej w ramach Grupy Kapitałowej, zamierza jednak utrzymać obecny potencjał w tym zakresie jako element dywersyfikacji działalności. Strategia Grupy w obszarze działalności hotelarskiej zakłada utrzymanie sieci hoteli turystycznych „Hotel 500”. Ze względu na lokalizację obiektów hotelowych w pobliżu dużych miast oraz w bezpośrednim sąsiedztwie dróg tranzytowych, planowane jest utrzymanie profilu hoteli nakierowanego na klienta korporacyjnego poszukującego obiektów z funkcjami konferencyjnymi oraz klientów indywidualnych podróżujących transportem drogowym.

Strategia działania hotelu „Czarny Potok Resort & SPA” w Krynicy Zdroju opiera się na wykorzystaniu potencjału obiektu w zakresie obsługi dużych imprez konferencyjnych, jak również przyciągnięciu turystów oczekujących komfortowych warunków pobytu i usług dodatkowych oferowanych przez centrum SPA.

Jedynym prowadzonym obecnie projektem w segmencie hotelarskim jest budowa hotelu „Stara Dana” w Szczecinie. Budowa została rozpoczęta na przełomie 2013 i 2014 roku. Projekt polega na rewitalizacji istniejącego pięciopiętrowego budynku znajdującego się w centrum Szczecina. „Stara Dana” według projektu będzie spełniać funkcje obiektu hotelarskiego, w którym znajdzie się 107 pokoi, restauracja, sala wielofunkcyjna i mini SPA. Planowana powierzchnia ogólna netto to 5 077 m². Planowany termin zakończenia inwestycji to koniec II kwartału 2015 r.

W zakresie segmentu komercyjnego Grupa Kapitałowa nie zamierza w najbliższych latach przeprowadzać nowych istotnych inwestycji. Aktualnie dysponuje jednym obiektem komercyjnym w Warszawie „Jerozolimskie Point”, o powierzchni 4,1 tys. m² z przeznaczeniem na pomieszczenia biurowe. Zamiarem Spółki jest wynajęcie obiektu jednemu najemcy. Aktualnie trwa proces komercjalizacji tego obiektu. Ewentualną realizację następnych obiektów komercyjnych Grupa rozpocznie nie wcześniej niż w 2015 roku. Zgodnie z planem zagospodarowania następnych etapów inwestycji przy ul. Kasprzaka w Warszawie, obiekty biurowe (w sumie ok. 71 tys. PU), stanowiąc mają ekran akustyczny dla powstającej w tej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Spółka nie wyklucza realizacji tego projektu przy współpracy z partnerem zewnętrznym lub całkowitej odsprzedaży gruntu.

W związku z dojściem do skutku emisji akcji serii C, emitowanych na podstawie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki nr 3 z dnia 9 kwietnia 2014 r., o łącznej wartości 109,6 mln zł, Emitent spodziewa się, że planowane wpływy z emisji umożliwią realizację w znacznym stopniu głównych celów emisji przedstawionych w Prospekcie Emisyjnym opublikowanym w dniu 17 lipca 2014 roku, obejmujących finansowanie bądź refinansowanie wkładów własnych w części realizowanych lub planowanych projektach deweloperskich oraz konwersję części zadłużenia finansowego z tytułu obligacji JWX0116. W ocenie Emitenta emisja akcji serii C przyczyni się do poprawy wskaźników struktury bilansu oraz zwiększy możliwość zaciągania długu bankowego na realizację nowych projektów deweloperskich. W efekcie emisja akcji serii C umożliwi bardziej efektywną realizację strategii rozwoju Emitenta i Grupy Kapitałowej związanej z koncentracją na projektach deweloperskich.

6. Zdarzenia, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe, nieujęte w tym sprawozdaniu, a mogące w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta

Zawarcie aneksów do umów kredytowych

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2014 roku.

W dniu 1 lipca 2014 r. Spółka J.W. Construction Sp. z o.o. zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. w wysokości 7.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 4 lipca 2015 r.

Dnia 20 sierpnia 2014 r. Spółka podpisała aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym zawartej z Bankiem Millennium S.A. Na mocy aneksu ustalono termin spłaty kredytu na dzień 21 lutego 2015 r.

Zatwierdzenie prospektu emisyjnego

W dniu 14 lipca 2014 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny spółki J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”) sporządzony w formie jednoczęściowego dokumentu w związku z ofertą publiczną na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej akcji serii C oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji serii C, praw do akcji serii C oraz praw poboru akcji serii C (dalej zwany „Prospektem”). Prospekt został udostępniony do publicznej wiadomości w dniu 17 lipca 2014 roku.

Ustalenie daty pierwszego notowania praw poboru akcji serii C

W dniu 17 lipca 2014 r. Spółka otrzymał komunikat Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. zawierający informacje dotyczące notowania praw poboru akcji serii C Emitenta na GPW:

Przebieg oferty :

Zgodnie z prospektem Spółka przeprowadziła ofertę publiczną sprzedaży akcji serii C w następujących terminach:

04 czerwca 2014 r. - Dzień Prawa Poboru

17 lipca 2014 r. - Publikacja Prospektu

Od 18 lipca 2014 r do dnia 31 lipca 2014 r. – Przyjmowanie zapisów podstawowych i zapisów dodatkowych w ramach wykonywania prawa poboru

W dniu 21 sierpnia 2014 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przydziału akcji serii C na które zostały złożone zapisy. Przydział akcji objął 34.786.163 akcje serii C o łącznej wartości nominalnej 6.957.232,60 zł.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że emisja akcji na okaziciela serii C emitowanych na podstawie uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 9 kwietnia 2014 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego spółki o kwotę nie niższą niż 0,60 zł i nie większą niż 8.110.992,00 zł, w drodze emisji nie mniej niż 3 i nie więcej niż 40.554.960 akcji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 0,20 zł każda, z zachowaniem prawa poboru, doszła do skutku. W ramach emisji zostało subskrybowanych i opłaconych 34.786.163 akcji po cenie emisyjnej wynoszącej 3,15 zł za jedną akcję. Łączna wartość wszystkich opłaconych akcji wyniosła 109.576 tys. zł, z czego akcje o wartości 80.661 tys. zł zastały opłacone w drodze potrącenia wierzytelności.

Nabycie przez Spółkę obligacji własnych

W dniu 25 lipca 2014 r. Spółka, nabyła od spółki pod firmą EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu (akcjonariusza Spółki oraz podmiotu zależnego od Pana Józefa Wojciechowskiego) 3.970 obligacji serii JWX0116 o wartości nominalnej 10.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 39.700.000 zł, wyemitowanych w dniu 24 kwietnia 2013 r. (Obligacje). Obligacje zostały nabyte na podstawie umowy sprzedaży, jednostkowa cena nabycia obligacji wynosiła 10.175,56 zł i uwzględnia wartość emisyjną oraz odsetki za okres od początku II okresu odsetkowego do dnia zakupu. Obligacje zostały nabyte w celu ich umorzenia. Nabycie Obligacji nastąpiło w związku z emisją przez Spółkę akcji serii C i realizacją jednego z celów emisyjnych określonych w prospekcie emisyjnym.

Wyplata odsetek

W dniu 25 lipca 2014 r. Spółka dokonała wypłaty odsetek od obligacji wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 26 kwietnia 2012 r. w liczbie 9.500 sztuk o wartości nominalnej 10.000 zł każda i łącznej wartości 95.000.000 zł oznaczonych w systemie KDPW kodem PLJWC0000043

W dniu 25 lipca 2014 r. Spółka dokonała wypłaty odsetek od obligacji wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 12 grudnia 2012 r. w liczbie 1.057 sztuk o wartości nominalnej 90.000 zł każda i łącznej wartości 95.130.000 zł, oznaczonych w systemie KDPW kodem ISIN PLJWC0000050

W dniu 18 lipca 2014 r. Spółka dokonała wypłaty odsetek od obligacji wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 24 kwietnia 2013 r. w liczbie 9.120 sztuk o wartości nominalnej 10.000 zł każda i łącznej wartości 91.200.000 zł.

Umowy sprzedaży gruntów

W dniu 3 lipca 2014 r. została zawarta umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego pomiędzy J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. („Sprzedawca”) a Bliska Wola 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Nabywca”), Rep. A Nr 1555/2014. Na mocy umowy Sprzedawca w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy warunkowej sprzedaży z dnia 16 maja 2014 roku Rep. A Nr 212/2014,

zmienionej w dniu 30 maja 2014 roku za Rep. A Nr 591/2014, przeniósł na rzecz Nabywcy, prawo użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w m.st. Warszawie, przy ulicy Kasprzaka 29/31, o powierzchni 17.827 m², oznaczonych w ewidencji: nr 3/13 i nr 3/12 z obrębu 6-05-05, objęte księgą wieczystą Kw Nr WA4M/00440538/1, za cenę w kwocie brutto 26.190.740,55. Sprzedawca w przedmiotowej zbył na rzecz Nabywcy wszelkie decyzje, porozumienia oraz uzgodnienia dotyczące ww. nieruchomości wraz dokumentacją projektowej, oraz wszelkie prawa z decyzji nr 119/WOL/2014 wydanej z up. Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 3 kwietnia 2014 r. Ponadto, Sprzedawca ustanowił na działce gruntu nr 3/6, o powierzchni 0,4389 ha, położonej w Warszawie przy ulicy Kasprzaka, objętej Kw Nr WA4M/00440028/3, na rzecz każdego z użytkowników wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Kasprzaka 29/31, o powierzchni 17.827 m², stanowiącej działki gruntu oznaczone nr 3/13 i nr 3/12 z objętej księgą wieczystą Kw Nr WA4M/00440538/1, nieodpłatną i na czas nieoznaczony służebność gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu oraz prawie poprowadzenia przez tę nieruchomość infrastruktury technicznej i przyłączenia się do tej infrastruktury.

W dniu 3 lipca 2014 została zawarta umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego pomiędzy J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. („Sprzedawca”) a Bliska Wola 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Nabywca”), Rep. A Nr 1562/2014. Na mocy umowy Sprzedawca w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy warunkowej sprzedaży z dnia 16 maja 2014 roku Rep. A Nr 207/2014 przeniósł na rzecz Nabywcy prawo użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w m.st. Warszawie, przy ulicy Kasprzaka 29/31, o powierzchni 7.120 m², oznaczonych w ewidencji: nr 3/17 i nr 3/18 z obrębu 6-05-05, objęte księgą wieczystą Kw Nr WA4M/00440539/8, za cenę w kwocie brutto 13.912.233,57. Sprzedawca w przedmiotowej zbył na rzecz Nabywcy wszelkie decyzje, porozumienia oraz uzgodnienia dotyczące ww. nieruchomości wraz dokumentacją projektowej, oraz wszelkie prawa z decyzji nr 151/WOL/2014 wydanej z up. Prezydenta m.st. Warszawy w dniu 5 maja 2014 r. Ponadto, Sprzedawca ustanowił na działce gruntu nr 3/6 o powierzchni 0,4389 ha, położonej w Warszawie przy ulicy Kasprzaka, objętej Kw Nr WA4M/00440028/3, na rzecz każdego z użytkowników wieczystego położonej w Warszawie przy ulicy Kasprzaka 29/31, o powierzchni 7.120 m², oznaczonych w ewidencji: nr 3/17 i nr 3/18, objęte księgą wieczystą Kw Nr WA4M/00440539/8, nieodpłatną i na czas nieoznaczony służebność gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu oraz prawie poprowadzenia przez tę nieruchomość infrastruktury technicznej i przyłączenia się do tej infrastruktury.

W dniu 3 lipca 2014 r została zawarta umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego pomiędzy J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 S.K.A. („Sprzedawca”) a Bliska Wola 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Nabywca”), Rep. A nr 1569/2014. Na mocy umowy Sprzedawca zbył na rzecz Nabywcy z nieruchomości objętej Kw Nr WA4M/00440028/3, prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości położonej w m.st. Warszawie, w dzielnicy Wola, w województwie mazowieckim, przy ulicy Kasprzaka 29/31, stanowiącej działki gruntu nr 3/5 o powierzchni 4 m² i nr 3/6 o powierzchni 4.389 m² za cenę w kwocie brutto 6.448.149,54 złotych.

Podwyższenie kapitału w spółkach zależnych

W dniu 31 lipca 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Dana Invest Spółka z o.o. z siedziba w Ząbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Krzysztofa Kruszewskiego notariusza w Warszawie za nr Rep. A 1761/2014, o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 6.265.000 zł do kwoty 7.465.000 zł tj. o kwotę 1.200.000 zł w drodze utworzenia 24.000 nowych udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika.

W dniu 7 lipca 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Nowe Tysiąclecie Spółka z o.o. z siedziba w Ząbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. A 1633/2014, o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 3.275.000 zł do kwoty 8.675.000 zł tj. o kwotę 5.400.000 zł w drodze utworzenia 108.000 nowych udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika.

W dniu 4 sierpnia 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Bliska Wola 1 Spółka z o.o. z siedziba w Ząbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. A 2660/2014, o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 5.000 zł do kwoty 14.270.350 zł tj. o kwotę 14.265.350 zł w drodze utworzenia 285.307 nowych udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika.

W dniu 21 sierpnia 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Bliska Wola 2 Spółka z o.o. z siedziba w Ząbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. A 3072/2014, o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 5.000 zł do kwoty 6.805.000 zł tj. o kwotę 6.800.000 zł w drodze utworzenia 136.100 nowych udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika.

Rejestracja spółek zależnych

W dniu 24 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował w Rejestrze Przedsiębiorców pod nr KRS 0000517637 spółkę pod firmą Lewandów Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach. Kapitał zakładowy tejże spółki wynosi 5.000 zł i dzieli się

na 100 udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta. Za pośrednictwem tejże spółki Emitent zamierza realizować inwestycję w Warszawie w rejonie ul. Lewandów.

W dniu 25 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował w Rejestrze Przedsiębiorców pod nr KRS 0000517232 spółkę pod firmą Sochaczewska Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach. Kapitał zakładowy tejże spółki wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta. Za pośrednictwem tejże spółki Emitent zamierza realizować inwestycję w Gdyni w rejonie ul. Sochaczewskiej.

W dniu 28 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował w Rejestrze Przedsiębiorców pod nr KRS 0000517718 spółkę pod firmą MT Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach. Kapitał zakładowy tejże spółki wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta. Za pośrednictwem tejże spółki Emitent zamierza realizować inwestycję w Warszawie w rejonie ul. Mikołaja Trąby.

W dniu 16 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował w Rejestrze Przedsiębiorców pod nr KRS 0000517057 spółkę pod firmą Parkowa Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach. Kapitał zakładowy tejże spółki wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta. Za pośrednictwem tejże spółki Emitent zamierza realizować inwestycję w Gdyni w rejonie ul. Parkowej.

W dniu 16 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował w Rejestrze Przedsiębiorców pod nr KRS 0000517060 spółkę pod firmą Osada Wiślana Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach. Kapitał zakładowy tejże spółki wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta. Za pośrednictwem tejże spółki Emitent zamierza realizować inwestycję w Warszawie w rejonie ul. Marcina z Wrocimowic.

7. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

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

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

Ryzyko stóp procentowych

Spółki z Grupy Kapitałowej pozyskuje finansowanie na realizację swoich projektów w oparciu o kredyty ze zmienną stopą procentową. W zdecydowanej większości są to kredyty zaciągnięte na czas trwania budowy danej inwestycji – przeciętnie na okres 2 do 3 lat. Jednocześnie Spółka posiada obligacje oprocentowane wg zmiennej rynkowej stopy. Znaczące obniżki stóp bazowych w ostatnim roku wpłyną pozytywnie na poziom kosztów finansowych.

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.

Ryzyko płynności

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

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

Ryzyko konkurencji na rynku

W ostatnim okresie zwiększyła się konkurencja na rynku usług budowlanych. Sytuacja ta spowodowana jest z jednej strony zmniejszeniem wolumenu obrotów na rynku budownictwa mieszkaniowego. Z drugiej strony napływ funduszy unijnych zachęcił zagraniczne firmy do walki o zlecenia w naszym kraju. W świetle takich

uwarunkowań trudniej będzie pozyskać zewnętrzne zlecenia na prace montażowe, jak i prefabrykaty budowlane. Istnieje również zagrożenie, że zwiększona konkurencja znajdzie odzwierciedlenie w marżach osiągniętych na zewnętrznych kontraktach budowlanych.

8. 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 I półroczu bieżącego roku był kontynuowany trend w jaki Spółka zamierza realizować poszczególne nowe inwestycje. W okresie sprawozdawczym w ramach spółek celowych zostały rozpoczęte prace w następujących projektach:

- Osiedle Centrum III w Łodzi w ramach spółki celowej Łódź Invest Sp. z o.o. (budowa osiedla wielorodzinnego z lokalami przeznaczonymi do sprzedaży);
- Stara Dana w Szczecinie w ramach spółki celowej Dana Invest Sp. z o.o. (przebudowa i adaptacja istniejącego budynku na hotel z częścią konferencyjną).

Ponadto kontynuowane były projekty:

- Rezydencja Orłowo w Gdyni w ramach spółki celowej Seahouse Sp. z o.o. (budowa osiedla wielorodzinnego z lokalami przeznaczonymi do sprzedaży);
- Osiedle Tysiąclecie w Katowicach (etap A) w ramach spółki celowej Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. (budowa osiedla wielorodzinnego z lokalami przeznaczonymi do sprzedaży);

W przygotowaniu było uruchomienie projektów:

- Osiedle Kasprzaka (etap B1) w Warszawie w ramach spółki celowej Bliska Wola 1 Sp. z o.o. (budowa osiedla wielorodzinnego z lokalami przeznaczonymi do sprzedaży);
- Osiedle Kasprzaka (etap B2) w Warszawie w ramach spółki celowej Bliska Wola 2 Sp. z o.o. (budowa osiedla wielorodzinnego z lokalami przeznaczonymi do sprzedaży).

Powyższe działania powodują iż w ramach Spółki pojawia się majątek w postaci udziałów w spółkach celowych oraz tamże realizowana jest produkcja budowlana.

9. 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.

10. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu za półrocze 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 27.08.2014 r.

<i>Akcjonariusz</i>	<i>Liczba posiadanych akcji</i>	<i>Udział w kapitale zakładowym</i>	<i>Liczba głosów</i>	<i>Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu</i>
Józef Wojciechowski	16.181.566	29,93 %	16.181.566	29,93 %
EHT S.A.	18.568.300	34,34 %	18.568.300	34,34 %

Pan Józef Wojciechowski kontroluje Spółkę EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu.

W okresie sprawozdawczym zaszły następujące zmiany :

W dniu 16 czerwca 2014 Pioneer Pekao Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. zawiadomił Spółkę o zmniejszeniu, w dniu 9 czerwca 2014 r., poniżej progu 5 % udziału w kapitale zakładowym Spółki.

W dniu 5 czerwca 2014 r. Pan Józef Wojciechowski zawiadomił Spółkę o zwiększeniu posiadanego udziału w kapitale zakładowym Spółki o 1,42 % co odpowiadało 767.853 akcjom.

11. 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 27.08.2014 r.

<i>Osoba</i>	<i>Funkcja</i>	<i>Liczba posiadanych akcji</i>
--------------	----------------	---------------------------------

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2014 roku.

Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	16.181.566
---------------------	--------------------------------	------------

W dniu 5 czerwca 2014 r. Pan Józef Wojciechowski zawiadomił Spółkę o zwiększeniu posiadanych akcji Spółki o 767.853 akcji.

12. Sprawy sądowe powyżej 10% kapitałów własnych Emitenta

Na dzień 30 czerwca 2014 r. Spółka była stroną postępowań wytoczonych z jej powództwa na łączną kwotę 118.121.732,42 zł. Postępowaniem wytoczonym przez Spółkę o największej wartości, która przekraczała 10 % kapitałów własnych Spółki, jest postępowanie wszczęte w dniu 26 kwietnia 2012 r. poprzez złożenie pozwu przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie („Pozwany”) o zobowiązanie Pozwanego do złożenia oświadczenia woli w zakresie nabycia od Spółki prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr 2/6 o pow. 3,2605 ha, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA4M/00413015/1 („Nieruchomość”) za cenę netto wynoszącą 91.130.975 zł wraz z odsetkami od dnia 8 stycznia 2010r. Spółka złożyła pozew na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ.U.2003.80.717) w związku z uchwaleniem przez Pozwanego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Olbrachta (zatwierdzony uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LVI/1669/2009, który wszedł w życie z dniem 3 sierpnia 2009 r.) („Plan”). Nieruchomość w Planie została przeznaczona pod Trasę N-S. W okresie kiedy Spółka nabyła Nieruchomość nie obowiązywał dla niej żaden plan zagospodarowania. Z chwilą i w wyniku uchwalenia Planu nastąpiło istotne ograniczenie możliwości korzystania przez Spółkę z Nieruchomości, w związku z czym Spółka ma prawo żądania wykupu Nieruchomości przez Pozwanego.

Spółka wystąpiła do Pozwanego z wnioskiem o podjęcie działań zmierzających do dobrowolnego wykupienia Nieruchomości przez Pozwanego jednakże spotkała się z odmową.

W ocenie Spółki roszczenie jest w pełni zasadne i zasługuje na zasądzenie zgodnie z powództwem Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2014 r. Spółka była stroną postępowań wytoczonych przeciwko niej na łączną kwotę 57.250.807,65 zł. Postępowaniem o największej wartości jest postępowanie wytoczone Spółce w dniu 19 grudnia 2012 r. przez Oriens Capital Management AG z siedzibą w Szwajcarii. Wartość przedmiotu roszczenia wynosi 14.360.615,21 zł. Powód dochodzi od Spółki odszkodowania za niewykonanie i nienależyte wykonanie umowy oraz zwrot wydatków poniesionych na poczet wykonania umowy i kosztów poniesionych w związku z wykonaniem zlecenia nabycia nieruchomości. Powód nabył dochodzone roszczenie w drodze przelewu wierzytelności od spółki pod firmą Develo Spółka z o.o. z siedziba w Katowicach.

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

Informacje na temat transakcji z podmiotami powiązanymi zostały zawarte w sprawozdaniu finansowym w Nocie 30 „*Transakcje z podmiotami powiązanymi*”.

14. 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.

15. 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.

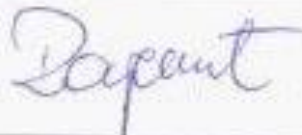


Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2014 roku.

Podpisy Członków Zarządu

Podpis osoby sporządzającej Sprawozdanie Finansowe

Irmína Łopuszyńska Członek Zarządu Główny Księgowy	Podpis 
--	--

Podpisy Członków Zarządu

Wojciech Rajchert Członek Zarządu	Podpis 
Magdalena Starzyńska Członek Zarządu	Podpis 
Małgorzata Ostrowska Członek Zarządu	Podpis 

Ząbki, 27 sierpnia 2014 r.