



# **Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej**

**za okres od 1 stycznia 2015 roku  
do 30 czerwca 2015 roku**



Ząbki, dn. 26 sierpnia 2015 r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2015 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 17.771.888,60 złotych i dzieli się na 88.859.443 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja. Kapitał dzieli się na akcje serii A i B w liczbie 54.073.280 sztuk oraz serii C w liczbie 34.786.163 sztuki.

## 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	30-06-2015		31-12-2014		30-06-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 510 398</b>	<b>360 099</b>	<b>1 450 246</b>	<b>340 250</b>	<b>1 404 126</b>	<b>337 457</b>
Aktywa trwałe	904 080	215 545	904 779	212 275	841 260	202 182
Aktywa obrotowe	606 318	144 554	545 467	127 975	562 866	135 275
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 510 398</b>	<b>360 099</b>	<b>1 450 246</b>	<b>340 250</b>	<b>1 404 126</b>	<b>337 457</b>
Kapitał własny	631 624	<b>150 587</b>	627 158	<b>147 141</b>	519 133	124 765
Zobowiązania długoterminowe	355 039	84 646	522 900	122 680	556 198	133 672
Zobowiązania krótkoterminowe	523 736	124 866	300 188	70 429	328 796	79 020

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2015 do 30-06-2015		od 01-01-2014 do 30-06-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	127 516	30 845	116 942	27 987
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	98 243	23 764	88 645	21 215
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>29 273</b>	<b>7 081</b>	<b>28 297</b>	<b>6 772</b>
Koszty sprzedaży	8 221	1 989	8 284	1 983
Koszty ogólnego zarządu	8 951	2 165	8 516	2 038
Zysk (strata) ze sprzedaży	15 727	3 804	22 771	5 450
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 301	3 459	23 241	5 562
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>5 952</b>	<b>1 440</b>	<b>9 105</b>	<b>2 179</b>
Podatek dochodowy	849	205	3 154	755
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>5 103</b>	<b>1 234</b>	<b>5 951</b>	<b>1 424</b>

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2015 roku.

Pozycja bilansu Emitenta	30-06-2015		31-12-2014		30-06-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 227 492</b>	<b>292 650</b>	<b>1 282 977</b>	<b>301 006</b>	<b>1 284 892</b>	<b>308 801</b>
Aktywa trwałe	872 825	208 093	871 787	204 534	783 563	188 316
Aktywa obrotowe	354 667	84 557	411 191	96 472	501 329	120 486
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 227 492</b>	<b>292 650</b>	<b>1 282 977</b>	<b>301 006</b>	<b>1 284 892</b>	<b>308 801</b>
Kapitał własny	665 852	158 748	659 655	154 765	541 600	130 164
Zobowiązania długoterminowe	211 142	50 339	377 326	88 526	428 695	103 029
Zobowiązania krótkoterminowe	350 498	83 563	245 996	57 714	314 597	75 608

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2015 do 30-06-2015		od 01-01-2014 do 30-06-2014	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	131 852	31 894	115 625	27 672
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	103 441	25 021	95 848	22 939
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>28 411</b>	<b>6 872</b>	<b>19 777</b>	<b>4 733</b>
Koszty sprzedaży	8 504	2 057	8 280	1 981
Koszty ogólnego zarządu	6 773	1 638	6 329	1 515
Zysk (strata) ze sprzedaży	16 759	4 054	16 444	3 935
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 935	3 613	21 816	5 221
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>7 413</b>	<b>1 793</b>	<b>12 948</b>	<b>3 099</b>
Podatek dochodowy	1 216	294	2 702	647
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>6 197</b>	<b>1 499</b>	<b>10 247</b>	<b>2 452</b>

## 5. Opis działalności Grupy oraz najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2015r.

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

### Sprawy korporacyjne

#### Walne zgromadzenie

W dniu 26 lutego 2015 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwały :

W sprawie odwołania Pana Andrzeja Podsiadło z Rady Nadzorczej Spółki;

W sprawie odwołania Pana Jarosława Króla z Rady Nadzorczej Spółki;

W sprawie powołania Pani Małgorzaty Szwarz – Sroka w skład Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 26 lutego 2015 r. Spółka otrzymała oświadczenia o skorzystaniu z uprawnienia osobistego przysługującego Akcjonariuszowi posiadającemu ponad 50 % akcji Spółki o :

Odwołaniu Pana Marka Samarcew z Rady Nadzorczej Spółki;

Powołaniu Pani Irminy Łopuszyńskiej w skład Rady Nadzorczej Spółki;

Powołaniu Pani Laury Michnowicz w skład Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 25 maja 2015 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które oprócz uchwał w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdań : finansowych i Zarządu z działalności Emitenta jak i jej Grupy Kapitałowej w 2014 r., sposobu pokrycia straty za 2014 rok oraz udzielenia absolutorium członkom organów Spółki z wykonywania obowiązków w 2014 r., podjęło także uchwałę w sprawie połączenia Emitenta z podmiotami zależnymi na warunkach uzgodnionych w planie połączenia w dniu 16 marca 2015 r.

#### Uzgodnienie planu połączenia

W dniu 16 marca 2015 r. został uzgodniony plan połączenia pomiędzy J.W. Construction Holding S.A. jako spółką przejmującą a spółkami zależnymi : J.W. Group Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W.1 SKA z siedzibą w Ząbkach, J.W. Group Spółka z ograniczoną

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2015 roku.

---

odpowiedzialnością J.W.2 SKA z siedzibą w Ząbkach, Lokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz J.W. 6 Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach. Połączenie jest odbyło się bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, w związku z posiadaniem przez Spółkę 100% udziałów/akcji w spółkach przejmowanych. Celem połączenia było uproszczenie struktury grupy kapitałowej Spółki.

Umowy kredytowe

W dniu 10 lutego 2015 r. Spółka zawarła z Getin Noble Bank S.A. umowę o kredyt inwestycyjny na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Bernadowo Park” w Gdyni w wysokości 39.900.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 20 grudnia 2017 r.

W dniu 29 kwietnia 2015 r. podmiot zależny od Emitenta spółka pod firmą Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. zawarła z Getin Noble Bank SA umowę o kredyt inwestycyjny na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Nowe Tysiąclecie Budynek B1” w Katowicach w wysokości 24.000.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 20 grudnia 2017 r.

Zawarcie aneksów do umów kredytowych

Dnia 17 marca 2015 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 23 września 2015 r. oraz w związku z częściową spłatą obniżono limit kredytu o 4 670 000 zł tj. do kwoty 16 830 000 zł.

W dniu 23 kwietnia i 20 maja 2015 r. Spółka zawarła Aneksy do umowy o kredyt rewolwingowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w wysokości 8.500.000 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Na mocy Aneksów przesunięto termin wykorzystania i ustalono harmonogram spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 31 grudnia 2015 r.

W dniu 27 kwietnia 2015 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 2016 r.

Spłata kredytu

W dniu 2 lutego 2015r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu odnawialnego w wysokości 21.000.000 zł, przeznaczonego na współfinansowanie realizacji inwestycji „Oaza Piątkowo” przy ul. Jaroczyńskiego w Poznaniu zaciągniętego w Banku Millennium.

W dniu 15 kwietnia 2015 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu rewolwingowego w wysokości 30.000.000 zł przeznaczonego na finansowanie działalności bieżącej w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A.

W dniu 18 maja 2015 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego spółce Seahouse sp. z o.o. w kwocie 12.467.423 zł na finansowanie budowy osiedla Rezydencja Redłowo w Gdyni.

W dniu 27 maja 2015 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego 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.

W dniu 28 maja 2015 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu obrotowego nieodnawialnego w wysokości 13.000.000 zł przeznaczonego na finansowanie działalności bieżącej w Banku BOŚ S.A.

Pozwolenie na budowę

W dniu 29 stycznia 2015 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę osiedla stanowiącego zespół 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budynków w zabudowie bliźniaczej położonych w Gdyni przy ul. Sochaczewskiej/Płockiej. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 21 maja 2015 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Marcina z Wrocimowic/Sprawna – Osiedle Willa One. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 25 maja 2015 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę osiedla budynków wielorodzinnych „Zielona Dolina II” z usługami, przedszkolem, garażami zlokalizowanego w Warszawie, w rejonie ulicy Zdziarskiej i Ostródzkiej. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 17 czerwca 2015 r. Spółka z Grupy - J.W. Group Sp. z o.o. 1 S.K.A. - otrzymała pozwolenie na budowę zespołu mieszkaniowo-usługowego „Bliska Wola etap C”: budynek „Cm” mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym, budynek „Ck” hotelowy z usługami wraz z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2015 roku.

---

techniczną, w rejonie ulic Ordon, Kasprzaka, Al. Prymasa Tysiąclecia w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

Pozwolenie na użytkowanie

W dniu 18 i 25 marca 2015 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie 2 domów jednorodzinnych na Osiedlu Villa Campina w Ożarowie Mazowieckim. Pozwolenia są prawomocne.

W dniu 2 maja 2015 r. Spółka z Grupy - J.W. Group Sp. z o.o. 1 S.K.A. - otrzymała pozwolenie na użytkowanie osiedla wielorodzinnego „Bliska Wola etap A” przy ul. Ordon/Kasprzaka w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

Wypłata odsetek

W dniu 25 stycznia 2015 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 stycznia 2015 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 25 kwietnia 2015 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 kwietnia 2015 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.

Zmiana terminu wykupu obligacji

Emitent uzyskał zgodę Obligatariuszy posiadających obligację JWX0116 na zmianę warunków emisji polegającą na wydłużeniu terminu spłaty. Nowy termin spłaty obligacji JWX0116 został ustalony na dzień 26 stycznia 2018 r. Obligacje JWX0116 zostały wyemitowane w dniu 24 kwietnia 2013 r.

Wykup części obligacji

W dniu 25 kwietnia 2015 r. Spółka dokonała częściowego wykupu wartości nominalnej 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. Wykup obejmował 10 % wartości pierwotnej wartości emisyjnej obligacji (100.000 zł), Wykup nastąpił w terminie i na warunkach przewidzianych w warunkach emisji obligacji. Obecnie wartość każdej z 1.057 obligacji wynosi 80.000 zł a łączna wartość wynosi 84.560.000 zł.

Podwyższenie kapitału zakładowego w jednostkach zależnych

W dniu 19 marca 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Dana Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Żąbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. A 2513/2015, o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 7.985.000 zł do kwoty 8.415.000 zł tj. o kwotę 430.000 zł w drodze utworzenia 8.600 nowych udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika.

W dniu 8 maja 2015 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. z siedzibą w Żąbkach podjęło uchwałę, zaprotokołowaną przez Ewę Rokos notariusza w Warszawie za nr Rep. A 4384/2015, o podwyższeniu kapitału zakładowego z kwoty 8.385.000 zł do kwoty 15.240.000 zł tj. o kwotę 6.855.000 zł w drodze utworzenia 137.100 nowych udziałów po 50 zł każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Emitenta jako dotychczasowego wspólnika.

Realizowane inwestycje

W I półroczu 2015 r. były realizowane następujące inwestycje:

Lp.	Inwestycje mieszkaniowe	Ilość lokali
1	Bliska Wola –Etap B1, Warszawa – Bliska Wola 1 Sp. z o.o.	673
2	Bliska Wola –Etap B2, Warszawa – Bliska Wola 2 Sp. z o.o.	291

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2015 roku.

3	Bernadowo Park, Gdynia – J.W. Construction Holding S.A.	196
4	Bliska Wola – Etap A, Warszawa – J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA (połączona z jednostką dominującą)	156
5	Nowe Tysiąclecie Etap A1, Katowice – Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	149
6	Nowe Tysiąclecie Etap B1, Katowice – Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	122
7	Centrum III – Łódź ul. Tymienieckiego – Łódź Invest Sp. z o.o.	96
8	Villa Campina – domy	7

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

W I półroczu 2015 roku Grupa realizowała 7 inwestycji mieszkaniowych na łączną liczbę 1.683 lokali o powierzchni 81.437 m<sup>2</sup> oraz domy jednorodzinne. Front prowadzonych prac obejmował inwestycje na terenie całego kraju: Bliska Wola – Etap A, B1 i B2 w Warszawie, Osiedle Nowe Tysiąclecie etap A1 i B1 w Katowicach, Osiedle Łódź Centrum III w Łodzi, Osiedle Bernadowo Park w Gdyni, oraz domy jednorodzinne – Villa Campina k. Ożarowa Mazowieckiego.

Z wyżej wymienionych inwestycji w I półroczu 2015 roku rozpoczęła się budowa i sprzedaż inwestycji Bernadowo Park w Gdyni oraz kolejnego etapu projektu mieszkaniowego w Katowicach przy ul. Tysiąclecia – Nowe Tysiąclecie etap B1.

Równoległe z realizowanymi inwestycjami mieszkaniowymi, Grupa prowadziła prace budowlane nad inwestycją hotelową – Stara Dana w Szczecinie o powierzchni ogólnej 5.077 m<sup>2</sup>.

Inwestycje planowane

W perspektywie najbliższych lat Grupa zamierza w oparciu o posiadany bank ziemi przystąpić do realizacji 20 nowych projektów deweloperskich i wprowadzić do sprzedaży 4.743 lokale o łącznej powierzchni użytkowej; mieszkalnej, apartotelu i komercyjnej - 275 tys. m<sup>2</sup>. W II półroczu 2015 roku Grupa już rozpoczęła budowę i sprzedaż Osiedla One przy ulicy Marcina z Wrocimowic w Warszawie oraz Osiedla Zielona Dolina II etap I na warszawskiej Białołęce. Dodatkowo Grupa w II półroczu 2015 roku planuje uruchomić kolejne etapy inwestycji przy ulicy Kasprzaka – „Bliska Wola- etap C” (projekt mieszkaniowy i apartotel), na który posiada już prawomocne pozwolenie.

W przypadku wszystkich planowanych na lata 2015-2016 projektów deweloperskich Grupa Kapitałowa jest właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym gruntu. W znacznej części planowanych projektów przeprowadziła także prace projektowe i przygotowawcze. Realizacja inwestycji finansowana będzie ze środków własnych, wpływów od Klientów w przypadku rachunku powierniczego otwartego oraz z uzyskanego kredytu bankowego. Planowane projekty mieszkaniowe przewidziane do realizacji w najbliższych latach zostały zaprezentowane w poniższej tabeli.

Zestawienie planowanych do realizacji w latach 2015 -2016 projektów deweloperskich- stan na 30.06.2015 r.:

Lp.	Nazwa projektu	Segment rynku	Lokalizacja	PUM/PU (m <sup>2</sup> )	Powierzchnia apartotel i komercyjna (m <sup>2</sup> )	Liczba lokali ogółem	Początek sprzedaży (kwartał / rok)
1	Zielona Dolina II etap I	Mieszkania popularne	Warszawa	12 771		321	III 2015
2	Zielona Dolina II etap II	Mieszkania popularne	Warszawa	25 424		543	I 2016
3	Berensona	Mieszkania popularne	Warszawa	15 250		290	I 2016
4	Osiedle Willa One, Warszawa	Mieszkania popularne	Warszawa	958		21	III 2015
5	Lewandów 4 (dz.53/6)	Mieszkania popularne	Warszawa	3 830		108	I 2016
6	Bliska Wola III etap C - część mieszkalna	Mieszkania o podwyższonym standardzie	Warszawa	21392		481	III 2015
7	Bliska Wola III etap C - część apartotel	Apartotel	Warszawa		14 694	416	III 2015
8	Bliska Wola IV etap D	Mieszkania o podwyższonym standardzie	Warszawa	24 200	35 100	527	I poł. 2016

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2015 roku.

9	Bliska Wola V etap E	Mieszkania o podwyższonym standardzie	Warszawa	33 000	17 300	733	II poł. 2016
10	Zielona Dolina III	Mieszkania popularne	Warszawa	2 248		54	IV 2015
11	Odkryta II	Mieszkania popularne	Warszawa	4 158		82	IV 2016
12	Aluzyjna I	Mieszkania popularne	Warszawa	1 850		32	IV 2016
13	Aluzyjna II	Mieszkania popularne	Warszawa	3 670		68	IV 2016
14	Lewandów III	Mieszkania popularne	Warszawa	7 875		211	I 2016
15	Lewandów I/16	Mieszkania popularne	Warszawa	1 115		27	I 2016
16	Antoniewska	Mieszkania popularne	Warszawa	13 763		221	IV 2016
17	Nowodworska	Zabudowa szeregową	Warszawa	1 903		12	2016
18	Domy Ożarów Anita i Margarita	Domy jednorodzinne, w tym domy energooszczędne	Ożarów Mazowiecki	4 983		31	sprzedaż rozpoczęta
19	Katowice Nowe Tysiąclecie, III etap bud. A2, B2, B3	Mieszkania popularne	Katowice	16 175		329	2016
20	Gdynia ul. Spokojna / Leśna etap II	Mieszkania popularne	Gdynia	13 500		236	2016
	<b>Razem</b>			<b>208 065</b>	<b>67 094</b>	<b>4 743</b>	

Cele i perspektywy rozwoju

Priorytetem dla Spółki pozostają projekty deweloperskie, które w przeciwieństwie do projektów komercyjnych, przynoszą szybki zwrot zainwestowanych środków. Ofertę mieszkaniową Spółka dedykuje przede wszystkim klientom z grupy średniozamożnych, stąd planowanie i realizacja inwestycji w cenowo atrakcyjnych lokalizacjach – dostosowanych do finansowych możliwości potencjalnych nabywców, inwestycje w Centrum – „Bliska Wola”, Białoleka – „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 chcąc uzyskać poziom 1 500 - 2 000 lokali rocznie. Będzie to możliwe głównie dzięki wprowadzeniu do oferty ponad 1.600 nowych mieszkań w samym 2015 roku, przede wszystkim z cieszącą się ogromnym zainteresowaniem Klientów inwestycji Bliska Wola etap C przy ulicy Kasprzaka oraz Osiedla Zielona Dolina II w Warszawie. Dobrym prognostykiem tempa sprzedaży jest także fakt funkcjonowania rządowego programu Mieszkanie dla Młodych, który poprzez dopłaty ułatwia młodym ludziom zakup pierwszego mieszkania na rynku pierwotnym.

Pomimo nastawienia głównie na działalność deweloperską Spółka zamierza kontynuować rozpoczętą w poprzednich latach dywersyfikację swoich przychodów poprzez udział w segmencie hotelowym, w skali ogólnopolskiej wykorzystując posiadany potencjał i możliwości pozyskania finansowania. W II półroczu 2015 roku Spółka planuje rozpoczęcie inwestycji komercyjnej tzw. powierzchni apartotelu w ramach kolejnego etapu projektu „Bliska Wola etap C” przy ulicy Kasprzaka w Warszawie.

Podsumowując Spółka niezależnie od sytuacji na rynku dywersyfikuje ryzyko poprzez:

- realizowanie rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych,
- rozszerzenie oferty o jednostki apartotelu – mieszkania na wynajem,
- przygotowanie do uruchomienia nowych inwestycji w stolicy i w różnych regionach Polski,
- kontynuowanie działalności hotelarskiej.

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.

Najistotniejsze czynniki mogące mieć wpływ na wyniki Spółki:

- moment rozpoczęcia przekazania mieszkań na inwestycjach, w najbliższym czasie szczególne znaczenie będzie miało rozpoczęcie przekazania inwestycji Bliska Wola etap B1 i B2,
- nowelizacja programu MdM poprzez wprowadzenie zwiększenia dopłaty dla rodzin z dziećmi od IV kw. br. oraz zwiększenie dostępności kredytów hipotecznych jest dobrym prognostykiem sprzedaży,
- niski poziom stóp procentowych – obniżony koszt obsługi kredytu dla Spółki oraz nabywców mieszkań, co może mieć pozytywny wpływ na tempo sprzedaży mieszkań,
- rozszerzenie oferty o budowę jednostek apartotelowych w kilku nowych lokalizacjach,
- rozpoczynanie inwestycji zgodnie z harmonogramem.

**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**

Rejestracja połączenia

W dniu 3 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie na podstawie którego nastąpiła rejestracja połączenia Emitenta ze spółkami zależnym : J.W. Group Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W.1 SKA z siedzibą w Ząbkach, J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością J.W.2 SKA z siedzibą w Ząbkach, Lokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz J.W. 6 Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach. Połączenie nastąpiło w trybie art. 492 §1 ust 1 k.s.h. poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na Emitenta (łączenie przez przejęcie).

Zawarcie aneksów do umów kredytowych

W dniu 3 lipca 2015 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 2016 r.

Wyplata odsetek

W dniu 24 lipca 2015 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 24 lipca 2015 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 80.000 zł każda i łącznej wartości 84.560.000 zł, oznaczonych w systemie KDPW kodem ISIN PLJWC0000050.

Powołanie w skład Zarządu Spółki

W dniu 3 sierpnia 2015 roku Spółka otrzymała oświadczenia o wykonaniu uprawnienia osobistego przysługującego Akcjonariuszowi posiadającemu więcej niż 50 % akcji w Spółce o powołaniu z dniem 3 sierpnia 2015 roku Pana Piotra Suprynowicza w skład Zarządu Spółki.

**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 deweloperskim.

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

**Ryzyko stóp procentowych**

Spółka pozyskuje finansowanie na realizację swoich projektów w oparciu o kredyty ze zmienną stopą procentową. W zdecydowanej większości są to kredyty zaciągnięte na czas trwania budowy danej inwestycji – przeciętnie na okres 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 Spółki 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 Spółka systematycznie dokonuje oceny wnoszonych wpłat i sytuacji finansowej swoich Klientów.

### **Ryzyko płynności**

Spółka przywiązuje szczególną wagę do zachowania równowagi pomiędzy finansowaniem swojej działalności inwestycyjnej, a terminową spłatą zobowiązań. Zachowanie płynności uwarunkowane jest prowadzoną polityką kredytową banków w zakresie udzielania kredytów zarówno hipotecznych jak i inwestycyjnych. Brak finansowania ze strony banków szczególnie w powiązaniu z wymogami ustawy deweloperskiej i rachunków powierniczych w przypadku deweloperów jak i klientów indywidualnych może mieć wpływ na: rozpoczynanie nowych inwestycji, popyt na mieszkania, terminowość wpłat i tym samym na przepływy gotówkowe.

### **Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi**

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

### **Ryzyko ze strony konkurencji na rynku deweloperskim**

Oferta mieszkaniowa większości deweloperów działających na tych samych rynkach jest do siebie w dużym stopniu zbliżona pod względem jakości wykonawstwa i parametrów technicznych lokali. Tym samym istotnego znaczenia nabierają takie elementy konkurencji jak: lokalizacja, różnorodność oferty w zakresie liczby i struktury mieszkań, odpowiednia promocja projektu oraz postrzeganie dewelopera wśród klientów. Rynek warszawski, na którym koncentruje się działalność Grupy Kapitałowej, charakteryzuje się znaczną konkurencją ze strony spółek deweloperskich. Procesy konkurencyjne nasiliły się w wyniku obserwowanej w ostatnich latach przewagi podaży mieszkań nad popytem ze strony nabywców. Konkurencja występuje na każdym poziomie działania dewelopera, w tym w szczególności przy pozyskiwaniu atrakcyjnych terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz na etapie sprzedaży mieszkań (promocja projektu i kształtowanie wizerunku dewelopera). Należy liczyć się z faktem istnienia ryzyka ze strony innych deweloperów polegającego na pozyskaniu tańszych gruntów, gruntów o lepszej lokalizacji, czy też lepszej promocji oferty wśród nabywców w stosunku do oferty Grupy Kapitałowej. Wszystkie te elementy mogą skutkować pogorszeniem sprzedaży mieszkań (spadkiem liczby zawieranych umów) przez Grupę Kapitałową. W efekcie, w celu realizacji zakładanego poziomu sprzedaży, może to spowodować konieczność wprowadzenia przez Grupę Kapitałową dodatkowych promocji sprzedaży w ramach poszczególnych projektów deweloperskich i przyczynić się do obniżenia wpływów gotówkowych, poziomu marży na sprzedaży oraz realizowanych zysków.

## **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 wyniku procesu rozpoczętego w dniu 16 marca 2015 r. polegającego na uzgodnieniu Planu połączenia Emitenta z niżej wymienionymi spółkami zależnymi :

- 1) spółką pod firmą Lokum Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie;
- 2) spółką pod firmą J.W. 6 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach;
- 3) spółką pod firmą J.W. Group Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach;
- 4) spółką pod firmą J.W. Group Spółka z o.o. 1 SKA z siedzibą w Ząbkach;
- 5) spółką pod firmą J.W. Group Spółka z o.o. 2 SKA z siedzibą w Ząbkach.

nastąpiło przeniesienie całego majątku tych spółek na Emitenta w trybie w trybie art. 492 §1 ust 1 k.s.h. Formalnie proces ten zakończył się dnia 3 lipca 2015 r. wydaniem przez właściwy Sąd postanowienia o połączeniu.

Połączenie oprócz oszczędności związanych ze zmniejszeniem liczby obsługiwanych spółek skutkuje także długoterminowymi zmianami inwestycyjnymi. W ramach połączenia na Emitenta przeszło prawo użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Warszawie przy ul. Kasprzaka, gdzie realizowane są kolejne etapy inwestycji Bliska Wola. Etapy te znajdują odzwierciedlenie w wypracowywanych wynikach jednostkowych i skonsolidowanych Spółki.

## **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 26.08.2015 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	23.917.739	26,92 %	23.917.739	26,92 %
EHT S.A.	32.494.525	36,57 %	32.494.525	36,57 %
PZU Fundusz Inwestycyjny Otwarty Parasolowy, PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Globalnych Inwestycji, PZU Specjalistyczny Fundusz Inwestycyjny Otwarty Universum Zarządzane przez Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji <sup>x</sup>			

<sup>x</sup> w dniu 21 lipca 2015 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o przekroczeniu progu 5% w kapitale zakładowym Spółki przez Fundusze zarządzane przez Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych PZU S.A. Na dzień przekazania zawiadomienia było to 5.139.931 akcji co stanowiło 5,7843 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 5.139.931 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 5,7843 % ogólnej liczby głosów. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa akcjonariusz ma obowiązek powiadomić Spółkę o przekroczeniu progów 5 % a następnie 10 % ogólnej liczby akcji Spółki. Do dnia dzisiejszego Spółka nie otrzymała innego zawiadomienia od akcjonariusza, które zawierałoby informację o zmniejszeniu liczby posiadanych akcji poniżej 5 % lub zwiększeniu powyżej 10 % kapitału zakładowego Spółki. W dniu 15 maja 2015 r. Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty zarządzany przez PPIM S.A. zawiadomił Emitenta o zejściu poniżej progu 5 % liczby posiadanych akcji oraz głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Pan Józef Wojciechowski kontroluje Spółkę EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu.

**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 26.08.2015 r.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji
Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	23.917.739
Laura Michnowicz	Członek Rady Nadzorczej	2.200.000

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

Na dzień 30 czerwca 2015 r. Spółka była stroną postępowań wytoczonych z jej powództwa na łączną kwotę 113 mln 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 (D2.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 dniu 24 marca 2015 r. Sąd I instancji oddalił powództwo Spółki, w dniu 31 marca 2015 r. Spółka złożyła apelację, którą zaskarżyła zapadły wyrok w całości w ocenie Spółki roszczenie jest zasadne i zasługuje na zasądzenie zgodnie z powództwem Spółki.

Na dzień 30 czerwca 2015 r. wartość postępowań wytoczonych przeciwko Spółka nie przekraczała 10 % kapitałów własnych Spółki.

**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”.

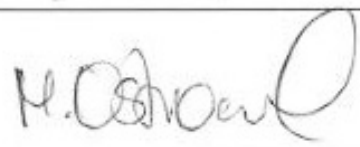
**14. Informacja o udzieleniu przez Emitenta lub spółkę zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta**

W opisywanym okresie sprawozdawczym Spółka nie udzieliła poręczeń lub gwarancji, których wartość stanowiłaby równowartość 10 % jej kapitałów własnych.

**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.

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 26 sierpnia 2015 r.