

# Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy J.W. Construction Holding S.A. w I półroczu 2017 r.



Ząbki, dn. 20 września 2017 roku

## 1. Wprowadzenie

J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach ("Spółka, Emitent") zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000028142, akta rejestrowe prowadzone przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie 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	30-06-2017		31-12-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 666 771</b>	<b>394 362</b>	<b>1 503 419</b>	<b>339 833</b>
Aktywa trwałe	658 324	155 761	658 284	148 798
Aktywa obrotowe	1 008 447	238 601	845 135	191 034
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 666 771</b>	<b>394 362</b>	<b>1 503 419</b>	<b>339 833</b>
Kapitał własny	649 014	153 558	653 192	147 647
Zobowiązania długoterminowe	385 965	91 320	337 049	76 187
Zobowiązania krótkoterminowe	631 791	149 483	513 178	115 999

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2017 roku.

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2017 do 30-06-2017		od 01-01-2016 do 30-06-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	135 310	31 857	255 033	58 220
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	105 121	24 749	186 898	42 666
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>30 189</b>	<b>7 108</b>	<b>68 135</b>	<b>15 554</b>
Koszty sprzedaży	11 155	2 626	13 359	3 050
Koszty ogólnego zarządu	10 575	2 490	9 438	2 154
Zysk (strata) ze sprzedaży	6 813	1 604	43 219	9 866
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	808	190	37 472	8 554
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-6 919</b>	<b>-1 629</b>	<b>30 631</b>	<b>6 993</b>
Podatek dochodowy	-3 381	-796	4 527	1 033
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-3 538</b>	<b>-833</b>	<b>26 104</b>	<b>5 959</b>

Pozycja bilansu Emitenta	30-06-2017		31-12-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 625 383</b>	<b>384 570</b>	<b>1 449 838</b>	<b>327 721</b>
Aktywa trwałe	710 636	168 138	708 549	160 160
Aktywa obrotowe	914 748	216 431	741 289	167 561
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 625 383</b>	<b>384 570</b>	<b>1 449 838</b>	<b>327 721</b>
Kapitał własny	675 187	159 751	684 286	154 676
Zobowiązania długoterminowe	266 007	62 938	191 979	43 395
Zobowiązania krótkoterminowe	684 190	161 881	573 573	129 650

Pozycja rachunku zysków i strat Emitenta	od 01-01-2017 do 30-06-2017		od 01-01-2016 do 30-06-2016	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	92 170	21 700	57 196	13 057
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	73 321	17 263	53 319	12 172
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>18 848</b>	<b>4 438</b>	<b>3 876</b>	<b>885</b>
Koszty sprzedaży	12 286	2 893	8 077	1 844
Koszty ogólnego zarządu	8 999	2 119	7 439	1 698
Zysk (strata) ze sprzedaży	-4 083	-961	-13 759	-3 141
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-9 858	-2 321	-19 555	-4 464
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>-9 171</b>	<b>-2 159</b>	<b>-26 891</b>	<b>-6 139</b>
Podatek dochodowy	-71	-17	-4 631	-1 057
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-9 099</b>	<b>-2 142</b>	<b>-22 259</b>	<b>-5 081</b>

#### 5. Opis działalności Grupy oraz najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2017r.

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

##### Sprawy korporacyjne:

##### Wezwanie na sprzedaż akcji Spółki

W dniu 20 stycznia 2017 r. Pan Józef Wojciechowski, dominujący akcjonariusz w stosunku do Spółki, ogłosił wezwanie na sprzedaż akcji Spółki w związku z zamiarem przekroczenia progu 66% głosów na Walnym Zgromadzeniu. Wezwanie obejmowało sprzedaż 30.247.179 akcji Spółki stanowiących 34,04% akcji Spółki i uprawniających do 30.247.179 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowi 34,04% ogólnej liczby głosów na

Walnym Zgromadzeniu. Zapisy na sprzedaż akcji prowadzone były w okresie od dnia 9 lutego 2017 r. do dnia 15 marca 2017 r. W wyniku przeprowadzonego wezwania Pan Józef Wojciechowski nabył 17.416.894 akcji stanowiących ok.19,60% ogólnej liczby akcji, uprawniających do 17.416.894 głosów na Walnym Zgromadzeniu stanowiących ok.19,60 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

W dniu 7 lutego 2017 r. (raportem bieżącym nr 6/2017) Zarząd Spółki wyraził pozytywne stanowisko wobec ogłoszonego przez Pana Józefa Wojciechowskiego wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki. Zarząd Spółki poinformował, że zgodnie z treścią Wezwania zamiary Wzywającego względem Spółki są określone następująco: „Wzywający oświadcza, że zamierza podjąć działania mające na celu doprowadzenie do wzmocnienia sytuacji finansowej Spółki oraz jej dalszego rozwoju.

Wzywający oświadczył, że na chwilę obecną jego zamiarem jest również utrzymanie akcji Spółki w obrocie na rynku regulowanym Warszawskiej Giełdy Papierów Wartościowych S.A.”

Zarząd Spółki stoi na stanowisku, że dotychczasowa działalność oraz założone kierunki rozwoju Spółki zostaną zachowane.

#### Walne Zgromadzenia

W dniu 26 czerwca 2017 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które podjęło uchwały dotyczące zatwierdzenia sprawozdań finansowych i Zarząd z działalności Spółki jak i jej Grupy Kapitałowej w 2016 r., udzieliło absolutorium członkom organów Spółki, dokonało podziału zysku, ustaliło liczbę członków Rady Nadzorczej kolejnej kadencji oraz powołało dwóch członków Rady Nadzorczej w osobach Pani Barbary Czyż oraz Pani Małgorzaty Szwarz – Sroka.

#### Rada Nadzorcza

W dniu 26 czerwca 2017 r. Spółka otrzymała oświadczenie uprawnionego Akcjonariusza o skorzystaniu z uprawnienia osobistego w zakresie powołania trzech członków Rady Nadzorczej w osobach: Pana Józefa Wojciechowskiego, Pani Irminy Łopuszyńskiej oraz Pana Jacka Radziwiłskiego.

#### Powołanie Zarządu

W dniu 23 czerwca 2017 r., w związku z upływem kadencji, został powołany Zarządu Spółki w składzie następującym:

Pani Magdalena Starzyńska – powołana na podstawie uchwały Rady Nadzorczej;

Pan Wojciech Rajchert – powołany na podstawie uchwały Rady Nadzorczej;

Pani Małgorzata Ostrowska – powołana na podstawie uprawnienia osobistego przyznanego uprawnionemu Akcjonariuszowi;

Pan Piotr Suprynowicz – powołany na podstawie uprawnienia osobistego przyznanego uprawnionemu Akcjonariuszowi.

#### **Kredyty:**

##### Zawarcie umowy kredytowej

W dniu 10 lutego 2017 r. podmiot zależny od Emitenta spółka Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach jako inwestor zawarł umowę z Alior Bank S.A. na podstawie, której Bank udzielił kredytów: inwestycyjnego w wysokości 138.789.712 zł, na VAT w wysokości 3.000.000 zł. Kredyty zostały udzielone w celu finansowania i refinansowania wydatków związanych z realizacją apartamentowca Hanza Tower przy Al. Wyzwolenia i ul. Odzieżowej w Szczecinie. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 30 września 2020 r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2017 roku.

---

W dniu 23 marca 2017 r. Spółka zawarła z Getin Noble Bank S.A. umowę o kredyt inwestycyjny na współfinansowanie kosztów realizacji III etapu inwestycji „Osiedle Nowe Tysiąclecie” w Katowicach w wysokości 42.000.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 20 grudnia 2019 r.

Zawarcie aneksu do umowy kredytowej

W dniu 30 stycznia 2017 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt rewolwingowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w ostatecznej wysokości 4.944.327 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Na mocy Aneksów przesunięto termin wykorzystania i ustalono harmonogram spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 grudnia 2017 r.

W dniu 26 kwietnia 2017 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 26 kwietnia 2018 r.

Spłata kredytu

W dniu 14 kwietnia 2017 r. podmiot zależny od Emitenta spółka pod firmą Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Nowe Tysiąclecie Budynek B1” w Katowicach w wysokości 24.000.000 zł zaciągniętego w Getin Noble Bank SA.

W dniu 13 czerwca 2017 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Osiedle Kamerata” w Gdyni w wysokości 9.700.000 zł zaciągniętego w Plus Bank SA.

W dniu 23 czerwca 2017 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu na finansowanie budownictwa komercyjnego związanego z realizacją przedsięwzięcia inwestycyjnego „Jerozolimskie Point” w Warszawie w wysokości 23.000.000 zł zaciągniętego w Millennium Bank S.A.

**Pozwolenia na budowę, na użytkowanie, inne istotne transakcje:**

Zawarcie znaczącej umowy pomiędzy podmiotami zależnymi

W dniu 28 lutego 2017 r. podmioty zależne od Emitenta spółka pod firmą Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach jako inwestor oraz spółka pod firmą J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach jako Generalny Wykonawca zawarły umowę na dokończenie realizacji inwestycji mieszkaniowo – usługowej w Szczecinie przy al. Wyzwolenia i ul. Odzieżowej Hanza Tower. Wynagrodzenie zostało ustalone na kwotę 150.000.000 zł netto, termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie na dzień 30 kwietnia 2019 r.

Pozwolenie na budowę

W dniu 9 lutego 2017r. spółka zależna od Emitenta Nowe Tysiąclecie sp. z o.o. otrzymała pozwolenie zamienne umożliwiające budowę III etapu inwestycji Nowe Tysiąclecie. Pozwolenie jest prawomocne i zostało przeniesione na Emitenta, który będzie inwestorem.

W dniu 10 kwietnia 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu budynków wielorodzinnych na osiedlu Lewandów IV (Wrzosowa Aleja) obejmujące 3 budynki wielorodzinne wraz z zagospodarowaniem terenu. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 18 kwietnia 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu budynków wielorodzinnych, stanowiących część osiedla Lewandów III (Wrzosowa Aleja) obejmującą 5 budynków wielorodzinnych wraz

z zagospodarowaniem terenu – decyzja została uchylona przez Wojewodę Mazowieckiego. Spółka podejmuje działania mające na celu ponowne uzyskanie pozwolenia zgodnie z wytycznymi Wojewody.

#### Pozwolenie na użytkowanie

W dniu 7 kwietnia 2017 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Marcina z Wrocimowic/Sprawna – Osiedle Willa One. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 13 kwietnia 2017 r. Spółka z Grupy działająca pod firmą Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. - otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku wielorodzinnego „Nowe Tysiąclecie etap B1 ” przy ul. Tysiąclecia w Katowicach. Pozwolenie jest prawomocne.

#### Umowy przedwstępne zakupu gruntów

W dniu 11 maja 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę na nabycie nieruchomości położonych w Gdańsku przy ul. Jesionowej stanowiącej działki gruntu o nr 36/1 oraz 102/3 o łącznej powierzchni 0,3136 ha dla których prowadzona jest księga wieczysta nr GD1G/000168469/3 za kwotę 6.500.000 zł netto + VAT. Przy podpisaniu umowy przedwstępnej Spółka zapłaciła kwotę 1.000.000 zł tytułem zadatku. Ostateczna umowa sprzedaży ma zostać zawarta do dnia 11 maja 2018 r.

W dniu 13 czerwca 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę na nabycie nieruchomości położonych w Gdańsku przy ul. Starowiejskiej 67 o łącznej powierzchni 0,9693 ha za kwotę 20.500.000 zł netto + VAT. Przy podpisaniu umowy przedwstępnej Spółka zapłaciła kwotę 2.460.000 zł tytułem zadatku. Ostateczna umowa sprzedaży ma zostać zawarta do dnia 13 czerwca 2018 r.

#### **Obligacje:**

##### Emisja obligacji:

W dniu 31 maja 2017 r. Spółka wyemitowała 70.000 niezabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 70.000.000 zł z ostatecznym terminem wykupu na dzień 29 maja 2020 r. Oprocentowanie obligacji ustalone jest w oparciu o WIBOR 6M + marża i płatne w okresach półrocznych. W okresie trwania emisji Spółka dokona częściowego wykupu wartości nominalnej każdej z obligacji: w dniu 31 maja 2018 r. 10% wartości nominalnej, w dniu 31 maja 2019 r. 40 % wartości nominalnej. Obligacje zostały zarejestrowane w KDPW pod kodem ISIN PLJWC0000118. Obligacje notowane są w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez ASO BondSpot. Środki pozyskane z emisji Emitent zamierza spożytkować na rozwój swojej działalności, w tym finansowanie wydatków związanych z przygotowaniem projektów deweloperskich oraz zakupu gruntów.

##### Zmiana warunków emisji obligacji JWX0116

W dniu 8 maja 2017 r. Spółka uzyskała zgodę administratora na wykreślenie hipoteki w wysokości 125.000.000 zł z księgi wieczystej nr WA4M/00440028/3 prowadzonej dla działki nr 3/15 przeznaczonej pod etap D inwestycji Bliska Wola realizowanej w Warszawie u zbiegu ulicy Kasprzaka z Al. Prymasa Tysiąclecia. Hipoteka została wykreślona w dniu 10 lipca 2017 r. Wykreślenie hipoteki wynikało ze zmiany charakteru obligacji na niezabezpieczone.

W dniu 30 czerwca 2017 r. Spółka uzyskała zgodę Obligatariuszy na zmianę terminu wykupu Obligacji, który został przesunięty na dzień 1 czerwca 2020 r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2017 roku.

Wyplata odsetek

W dniu 24 kwietnia 2017 r. Spółka wyplaciła odsetki od obligacji serii JWX0116.

W dniu 09 czerwca 2017 r. Spółka wyplaciła odsetki od obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC00000100.

**Realizowane inwestycje:**

W I półroczu 2017 r. Grupa realizowała 16 inwestycji deweloperskich na łączną liczbę 4 427 lokali o powierzchni 207.189 m<sup>2</sup>, w tym inwestycje apartotelowe, domy jednorodzinne i w zabudowie szeregowej. Front prowadzonych prac obejmował inwestycje:

- w Warszawie: Bliska Wola/Wola Invest (etapy C i E), Osiedle Willa One, Osiedle Zielona Dolina II etap I i II oraz Zielona Dolina III, a także domy jednorodzinne i domy szeregowe – Villa Campina pod Warszawą k. Ożarów Mazowieckiego i apartotel Jerolimskie Invest,
- w Gdyni: Osiedle Bernadowo Park etap II oraz Osiedle Kamerata,
- w Katowicach: Osiedle Nowe Tysiąclecie etap B1 i Osiedle Nowe Tysiąclecie etap III,
- w Szczecinie: Hanza Tower.

W I półroczu 2017 r. były realizowane następujące inwestycje:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna	% lokali sprzedanych w/g stanu na 30.06.2017 r.	% Zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych w/g stanu na 30.06.2017 r.
Bliska Wola - Etap E - część mieszkalna, Warszawa	671	30 563	-	84%	15%
Zielona Dolina II etap II, Warszawa	570	25 360	-	17%	46%
Hanza Tower, Szczecin	501	21 952	10 721	18%	15%
Bliska Wola - Etap C – część mieszkalna, Warszawa	481	21 375	-	99%	95%
Bliska Wola - Etap C - Wola Invest, Warszawa	457	-	14 559	99%	68%
Bliska Wola - Etap E - Wola Invest, Warszawa	413	4 549	10 050	45%	9%
Nowe Tysiąclecie etap III, Katowice	346	18 264	-	13%	1%
Zielona Dolina II etap I, Warszawa	321	12 809	-	69%	99%
Bernadowo Park etap II, Gdynia	236	13 180	-	51%	54%
Nowe Tysiąclecie, etap B1, Katowice	122	7 128	-	99%	100%
Jerolimskie Invest, Warszawa	116	-	3 437	Nie wprowadzono do oferty	100%
Kamerata, Gdynia	55	3 420	-	80%	27%
Zielona Dolina III, Warszawa	54	2 269	-	43%	77%
Villa Campina – domy, Ożarów	42	4 588	-	83%	97%
Willi One, Warszawa	21	957	-	52%	100%
Domy Alicja, Ożarów	21	2 008	-	71%	6%
<b>Razem</b>	<b>4 427</b>	<b>168 422</b>	<b>38 767</b>		

### Budowy rozpoczęte w I półroczu

Z wyżej wymienionych inwestycji w I półroczu 2017 roku rozpoczęła się budowa inwestycji: Osiedle Nowe Tysiąclecie etap III w Katowicach, Hanza Tower w Szczecinie, oraz domów szeregowych – kolejny etap na Osiedlu Villa Campina pod Warszawą.

<b>Budowy rozpoczęte w I półroczu 2017</b>	<b>Liczba lokali</b>	<b>PU (m2)</b>
Hanza Tower, Szczecin	501	21 952
Nowe Tysiąclecie etap III, Katowice	346	18 264
Domy Alicja, Ożarów	21	2 008
<b>RAZEM</b>	<b>868</b>	<b>42 224</b>

### Budowy kończone w I półroczu 2017

W pierwszym półroczu ukończono inwestycje na łącznie 580 lokali:

<b>Inwestycje mieszkaniowe zakończone w I półroczu 2017</b>	<b>Liczba lokali</b>	<b>PU (m2)</b>	<b>Powierzchnia apartotelowa</b>
Zielona Dolina II etap I, Warszawa**	321	12 809	
Nowe Tysiąclecie, etap B1, Katowice	122	7 128	
Jerozolimskie Invest, Warszawa	116		<b>3 437</b>
Willa One, Warszawa*	21	957	
<b>RAZEM</b>	<b>580</b>	<b>20 894</b>	<b>3 437</b>

\* Budowa zakończona w 2016r., pozwolenie na użytkowanie uzyskano w I półroczu 2017r.

\*\* Budowa zakończona w I półroczu 2017r. w trakcie jest uzyskiwanie pozwolenia na użytkowanie.

### Sprzedaż

W I półroczu 2017 roku Grupa sprzedała brutto łącznie 850 lokali.



## Przekazania

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017r. spółka przekazała i rozpoznała w przychodach 290 lokali.

Z inwestycji realizowanych w I półroczu oraz projektów zakończonych lokale będące w ofercie do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach to łącznie 4.328 sztuk w tym: 2.391 to lokale sprzedane i nieprzekazane, 1.821 to lokale będące w ofercie do sprzedaży oraz 116 lokali to lokale z inwestycji zakończonej, ale jeszcze nie wprowadzonej do oferty.

## 6. Planowane inwestycje oraz perspektywy rozwoju

### Inwestycje planowane

W perspektywie najbliższych lat Grupa zamierza w oparciu o posiadany bank ziemi przystąpić do realizacji 17 nowych projektów deweloperskich i apartotelowych. Grupa planuje wprowadzić do sprzedaży lokale o łącznej powierzchni użytkowej; mieszkalnej, apartotelu i komercyjnej na prawie 151 tys. m<sup>2</sup>.

W przypadku wszystkich planowanych projektów deweloperskich i apartotelowych 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 kredytu bankowego.

Planowane projekty przewidziane do realizacji w najbliższych latach zostały zaprezentowane w poniższej tabeli.

Zestawienie planowanych do realizacji projektów deweloperskich- stan na 30.06.2017 r.:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna
Warszawa, Bliska Wola etap Dk	1 073	25 297	17 409
Warszawa, Bliska Wola etap Dm	418	19 180	
Warszawa, ul. Berensona	264	11 855	
Warszawa, Pileckiego - Aparthotel	239		8 016
Warszawa, ul. Antoniewska	221	13 763	
Gdynia, ul Spokojna	181		9 000
Domy etap VI i dalsze	150	15 675	
Warszawa, Lewandów Park III etap II	146	4 709	
Warszawa, Mikołaja Trąby	122	5 500	
Warszawa, ul. Odkryta II	82	4 158	
Warszawa, Lewandów Park IV	81	2 990	
Warszawa, ul. Aluzyjna II	68	3 670	
Warszawa, Lewandów Park III etap I	40	1 631	
Warszawa, ul. Aluzyjna I	32	1 850	
Domy etap V	30	2 878	
Domy etap IV	20	1 980	
Warszawa, ul. Nowodworska	13	1 180	
<b>Razem</b>	<b>3 180</b>	<b>116 316</b>	<b>34 425</b>

## Cele i perspektywy rozwoju

Grupa dywersyfikuje przychody i oprócz oferty mieszkaniowej wprowadza do oferty apartotele, wykorzystując najefektywniej zakupione grunty. Grupa zarządza apartotelami przy wykorzystaniu wiedzy i doświadczeń związanych z rynkami: deweloperskim, hotelowym oraz zarządzania nieruchomościami, na których jest obecna od wielu lat. Ofertę mieszkaniową Grupa 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, Białołęka – Zielona Dolina. Grupa oferuje pomoc przy uzyskaniu kredytów hipotecznych. W ramach oferty finansowania proponowane są programy dostosowane do możliwości finansowych odbiorców oferty. Grupa, dzięki wieloletniej, owocnej współpracy z największymi bankami posiada zróżnicowaną ofertę kredytową opartą o preferencyjne warunki, dedykowane tylko dla Klientów Grupy.

Grupa planuje wzrost sprzedaży w najbliższym roku i kolejnych latach chcąc uzyskać poziom 1 500 - 2 000 lokali rocznie. Będzie to możliwe głównie dzięki wyprzedaży aktualnej oferty i wprowadzeniu do oferty nie tylko nowych mieszkań m.in. z kolejnego etapu cieszącej się ogromnym zainteresowaniem Klientów inwestycji Bliska Wola etap D oraz inwestycji na warszawskiej Białołęce: przy ul. Lewandów, Berensona i Nowodworskiej, ale również wprowadzeniu do sprzedaży nowej inwestycji apartotelowej w Warszawie, przy ul. Pileckiego.

Pomimo nastawienia głównie na działalność deweloperską Grupa zamierza kontynuować rozpoczętą w poprzednich latach dywersyfikację swoich przychodów poprzez udział w segmencie hotelowym i apartotelowym, w skali ogólnopolskiej wykorzystując posiadany potencjał i możliwości pozyskania finansowania.

Podsumowując Grupa 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,
- możliwie najefektywniejsze wykorzystywanie nieruchomości apartotelowych.

## 7. Wskazanie czynników, które w ocenie spółki będą miały wpływ na wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Najistotniejsze czynniki mogące mieć wpływ na wyniki Spółki:

- Tempo kończenia inwestycji warunkujące przekazywanie lokali na inwestycjach szczególnie: Bliska Wola etap C (część mieszkalna i apartotel), Zielona Dolina II etap I i III, Jerozolimskie Invest oraz domy szeregowe i jednorodzinne –Villa Campina.
- Utrzymanie wysokiego tempa sprzedaży wraz z rozszerzaniem oferty uwarunkowane m.in.:
  - Uruchamianiem nowych inwestycji,
  - Dostępnością kredytów hipotecznych na rynku nieruchomości,
  - Niskim poziomem stóp procentowych – obniżony koszt obsługi kredytu dla Spółki oraz nabywców mieszkań, co może mieć pozytywny wpływ na tempo sprzedaży mieszkań,
  - Rozszerzaniem oferty o budowę kolejnych jednostek apartotelowych,
  - Tempem wyczerpywania się środków z rządowego programu Mieszkania dla Młodych,

- Rozpoczynaniem inwestycji zgodnie z harmonogramem.
- Koniunktura w gospodarce, a w szczególności na rynku nieruchomości.
- Inne zdarzenia jednorazowe, związane np. z aktualizacją wycen nieruchomości. Spółka dokonuje weryfikacji wartości wycen raz w roku (zazwyczaj na koniec roku) i podejmuje decyzje w sprawie przeszacowań.

**8. 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**

**Wyrażenie zgody na skup akcji własnych:**

W dniu 16 sierpnia 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę którą wyraziło zgodę na przeprowadzenie skupu akcji własnych Spółki w celu ich umorzenia. Spółka będzie mogła wydać na ten cel do 10.000.000 zł.

**Umowy przedwstępne zakupu nieruchomości:**

W dniu 25 lipca 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę nabycia nieruchomości lokalowych położonych w Krakowie przy ul. Wielopole 19-21 oraz Dietla 86,88 i 90 stanowiących jeden lokal użytkowy o pow. 8.206,50 m<sup>2</sup> oraz dziesięć lokali mieszkalnych o łącznej pow. 520,70 m<sup>2</sup> wraz z przynależnymi piwnicami o pow. 95,65 m<sup>2</sup> za łączną kwotę 44.100.000 zł netto. Termin zawarcia umowy ostatecznej został ustalony na dzień 30 października 2017 r. Dotychczas Spółka zapłaciła 1.000.000 zł tytułem płatności na cenę sprzedaży.

W dniu 22 sierpnia 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę nabycia nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 511/2 o powierzchni 1,7628 ha położonej w miejscowości Małopole, gmina Dąbrowka za kwotę 1.322.100 zł. Przy umowie Spółka zapłaciła zaliczkę w kwocie 132.210 zł. Ostateczny termin sprzedaży został ustalony na dzień 22 sierpnia 2020 r. pod warunkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania terenu obejmującego przedmiotową działkę.

**Kredyty:**

Zawarcie aneksu do umowy kredytowej

W dniu 4 lipca 2017r. J.W. Construction Spółka z o.o. podmiot zależny Emitenta 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 26 kwietnia 2018r.

**9. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń**

Ryzyka rozpoznawane przez Grupę to m.in.: ryzyko płynności, kredytowe, ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi, związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną oraz ryzyko związane z programami wsparcia dla nabywców mieszkań.

**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 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 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 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 związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną**

Działalność Grupy oraz osiągnięte wyniki finansowe, w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym. Czynniki kształtującymi sytuację ekonomiczną są między innymi: tempo wzrostu PKB, poziom średniego wynagrodzenia brutto, wysokość bezrobocia, poziom inflacji, kursy walut, wysokość stóp procentowych, dostępność kredytów, stopień zadłużenia gospodarstw domowych. Pomimo trwającego ożywienia gospodarczego w Polsce, nie ma pewności co do trwałości pozytywnych tendencji w przyszłości. Istnieje ryzyko, iż w przypadku spowolnienia tempa rozwoju gospodarczego w Polsce, może nastąpić spadek realnych wynagrodzeń brutto i ograniczenie dostępności kredytów, w tym kredytów hipotecznych. Spowoduje to obniżenie popytu na oferowane przez Grupę produkty i usługi, a w szczególności na podstawowy produkt jakim są mieszkania. W konsekwencji może to mieć negatywny wpływ na osiąganą przez Spółkę sprzedaż oraz skutkować pogorszeniem wyników finansowych.

#### **Ryzyko związane z programami wsparcia dla nabywców mieszkań**

Do końca września 2018 r. nabywcy mieszkań mogą składać wnioski o dofinansowanie wkładu własnego w ramach rządowego programu „Mieszkanie dla Młodych” (MdM). W przypadku, gdy skala środków przeznaczonych na finansowanie tego programu okaże się niewystarczająca lub program wygaśnie, może nastąpić ograniczenie popytu na mieszkania, w szczególności ze strony osób o mniejszych dochodach. Dodatkowym elementem ryzyka jest poziom średnich wskaźników przeliczeniowych przyjętych w programie dla ustalenia maksymalnej ceny nabycia mieszkania i kwoty dofinansowania wkładu własnego. Ustalenie wartości tego wskaźnika na poziomie zbyt niskim w stosunku do cen mieszkań może skutkować ograniczeniem liczby mieszkań spełniających kryteria programu i tym samym możliwości skorzystania z programu przez potencjalnych nabywców. W takim przypadku możliwe jest pogorszenie koniunktury na rynku deweloperskim i spadek sprzedaży mieszkań, co może negatywnie wpłynąć na spółki deweloperskie i ich wyniki finansowe, w tym na wyniki Grupy.

Dodatkowo na rynek mieszkaniowy w Polsce może wpłynąć rządowy program „Mieszkanie Plus”. Obecnie trudno zaprognozować, jaka będzie skala jego oddziaływania na sektor deweloperski. Z jednej strony program jest adresowany raczej do osób, które nie mają zdolności kredytowej na zakup własnej nieruchomości, czyli nie do

klientów Grupy. Ponadto beneficjentami programu mają być osoby wynajmujące mieszkania, a nie kupujący je na własność. Z drugiej jednak strony program może stanowić konkurencję dla mieszkań popularnych, szczególnie gdyby miał obejmować atrakcyjne lokalizacje w dużych miastach. Na razie jednak trudno prognozować, jaki to będzie wpływ, ponieważ nie są znane jeszcze wszystkie szczegóły programu.

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

W okresie sprawozdawczym nie zaszły żadne istotne zmiany.

**11. 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.

**12. 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 20.09.2017 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	28.182.933	31,72 %	28.182.933	31,72 %
EHT S.A.	47.846.225	53,84 %	47.846.225	53,84 %

W okresie sprawozdawczym zaszły następujące zmiany :

W dniu 22 marca 2017 r. Spółka otrzymała zawiadomienie TFI PZU S.A. działającego w imieniu zarządzanych przez siebie funduszy o zmianie liczby posiadanych akcji i zejściu poniżej progu 5 % w wyniku odpowiedzi na ogłoszone przez Pana Józefa Wojciechowskiego wezwanie. Przed sprzedażą fundusze zarządzane przez TFI PZU S.A. posiadały 8.882.877 akcji co stanowiło 9,9965 % ogólnego udziału w kapitale zakładowym i upoważniało do 8.882.877 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowiło 9,9965 % ogólnej liczby głosów.

Spółka otrzymała zawiadomienia od Pana Wojciechowskiego o zwiększeniu liczby posiadanych przez Niego akcji:

W dniu 17 stycznia 2017 r. o nabyciu 2.200.000 akcji stanowiących 2,48 % ogólnej liczby akcji i uprawniających do 2.200.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowi 2,48 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu;

W dniu 17 marca 2017 r. o nabyciu 17.416.894 akcji stanowiących 19,60 % ogólnej liczby akcji i uprawniających do 17.416.894 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowi 19,60 % ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu

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

**13. 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 20.09.2017 r.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji
Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	28.182.933

W okresie sprawozdawczym liczba akcji posiadanych przez Pana Wojciechowskiego wzrosła o 19.616.894 sztuki.

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

Na dzień 30 czerwca 2017 r. wartość postępowań wytoczonych przeciwko Grupie nie przekraczała 10% kapitałów własnych Grupy.

Na dzień 30 czerwca 2017 r. wartość postępowań wytoczonych z powództwa Spółki lub podmiotów z Grupy, prowadzonych w sądach powszechnych (tzn. w sądach I i II instancji) nie przekraczała 10 % kapitałów własnych Spółki.

Postępowania, których stroną jest Spółka, nie mają istotnego wpływu na działalność Spółki.

**15. 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”.

**16. 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**

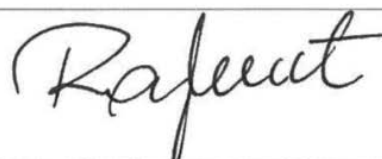
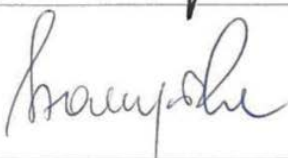


W dniu 10 lutego 2017 r. Spółka udzieliła poręczenia na rzecz Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie do kwoty 141.789.712 zł za zobowiązania z tytułu udzielonych kredytów przez podmiot zależny Hanza Invest S.A. z siedzibą w Ząbkach. Hanza Invest S.A. pozyskała dwa kredyty: inwestycyjny w kwocie 138.789.712 zł oraz na VAT w kwocie 3.000.000 zł na sfinansowanie części kosztów realizacji inwestycji Hanza Tower w Szczecinie. Poręczenie zostało udzielone do czasu spłaty kredytów, których termin w umowie kredytowej został udzielony na dzień 30 września 2020 roku. Spółka jest jedynym akcjonariuszem Hanzy Invest S.A., która jest spółką celową przeznaczoną do realizacji inwestycji Hanza Tower w Szczecinie. Poręczenie zostało udzielone za zobowiązanie podmiotu z GK Emitenta.

**17. 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 żadne istotne zdarzenia poza tymi, które zostały wymienione w Sprawozdaniu Finansowym i Sprawozdaniu Zarządu.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej  
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2017 roku.

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 20 września 2017 r.