

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A.

za pierwsze półrocze 2018 roku.



Ząbki, 19.09.2018 r.

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.

W ramach Spółki działają dwa oddziały :

- J.W. Construction Holding S.A. Oddział "Hotel 500" w Ząbkach – w ramach, którego prowadzona jest działalność w zakresie trzech obiektów sieci Hotel 500 położonych w Zegrzu Południowym k. Warszawy, w Strykowie k. Łodzi i Tarnowie Podgórnym k. Poznania.
- J.W. Construction Holding S.A. Oddział "Czarny Potok" w Ząbkach – w ramach, którego prowadzona jest działalności w zakresie ośrodka resort & spa Czarny Potok w Krynicy Zdrój.

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	30.06.2018		31.12.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 834 867	420 687	1 690 887	405 401
Aktywa trwale	744 351	170 660	745 463	178 729
Aktywa obrotowe	1 090 516	250 027	945 425	226 672
Pasywa razem	1 834 867	420 687	1 690 887	405 401
Kapitał własny	656 696	150 563	678 228	162 609
Zobowiązania długoterminowe	401 816	92 126	463 811	111 202
Zobowiązania krótkoterminowe	776 354	177 998	548 848	131 590

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2018 roku.

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01.01.2018 do 30.06.2018		od 01.01.2017 do 30.06.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	89 750	21 170	135 310	32 159
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	85 344	20 131	105 121	24 984
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 406	1 039	30 189	7 175
Koszty sprzedaży	10 328	2 436	11 155	2 651
Koszty ogólnego zarządu	11 732	2 767	10 575	2 513
Zysk (strata) ze sprzedaży	-21 706	-5 120	6 813	1 619
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-24 667	-5 818	808	192
Zysk (strata) brutto	-27 569	-6 503	-6 919	-1 644
Podatek dochodowy	-6 134	-1 447	-3 381	-804
Zysk (strata) netto	-21 435	-5 056	-3 538	-841

Pozycja bilansu Emitenta	2018-06-30		2017-12-31	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 744 757	400 027	1 631 702	391 211
Aktywa trwałe	805 214	184 614	800 807	191 999
Aktywa obrotowe	939 543	215 412	830 895	199 212
Pasywa razem	1 744 757	400 027	1 631 702	391 211
Kapitał własny	689 779	158 148	711 230	170 522
Zobowiązania długoterminowe	283 235	64 938	345 105	82 741
Zobowiązania krótkoterminowe	771 742	176 940	575 366	137 948

Pozycja rachunku zysków i strat Emitenta	od 01.01.2018 do 30.06.2018		od 01.01.2017 do 30.06.2017	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	78 440	18 503	92 170	21 906
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	76 453	18 034	73 321	17 426
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 988	469	18 848	4 480
Koszty sprzedaży	11 402	2 690	12 286	2 920
Koszty ogólnego zarządu	9 092	2 145	8 999	2 139
Zysk (strata) ze sprzedaży	-22 559	-5 321	-4 083	-970
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-25 396	-5 990	-9 858	-2 343
Zysk (strata) brutto	-27 437	-6 472	-9 171	-2 180
Podatek dochodowy	-5 986	-1 412	-71	-17
Zysk (strata) netto	-21 451	-5 060	-9 099	-2 163

5. Opis działalności Grupy oraz najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2018 r.

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

Sprawy korporacyjne:

W dniu 16 stycznia 2018 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwały w sprawie: zwiększenia liczby członków Rady Nadzorczej Spółki oraz o powołaniu Pana Ryszarda Matkowskiego w skład Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 16 stycznia 2018 r. Pani Barbara Czyż złożyła rezygnację z Rady Nadzorczej Spółki.

W dniu 16 stycznia 2018 r. Pani Barbara Czyż została powołana w skład Rady Nadzorczej Spółki na podstawie uprawnienia osobistego uprawnionego Akcjonariusza.

W dniu 30 stycznia 2018 r. Pan Jacek Radziwiłski złożył rezygnację z członkostwa w Komitecie Audytu.

W dniu 01 lutego 2018 r. Pan Ryszard Matkowski został powołany w skład Komitetu Audytu jako Przewodniczący.

W dniu 28 marca 2018 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwałę o połączeniu Spółki z podmiotami zależnymi spółką pod firmą Seahouse Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Łódź Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Nowe Tysiąclecie Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Zdziarska Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Lewandów Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Porta Transport Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Szczecinie, spółką pod firmą J.W. Ergo Energy Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego Nowy Dom Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą J.W. Marka Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach oraz spółką Business Financial Construction Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółki przejmowane”). Połączenie realizowane jest w ramach grupy kapitałowej Spółki, we wszystkich Spółkach przejmowanych Spółka posiada 100 % udziału w kapitale zakładowym. Połączenie jest przeprowadzone w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie na Spółkę - jako jedynego wspólnika całego majątku Spółek przejmowanych. Na dzień sporządzenia sprawozdania oczekujemy na rejestrację połączenia przez Sąd.

Zmiana audytora

W związku z wprowadzoną obowiązkową rotacją audytora w jednostce zainteresowania publicznego, zgodnie z przepisami Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, Emitent za porozumieniem stron, w dniu 26 kwietnia 2018 r., rozwiązał umowę zawartą z BDO Sp. z o.o. w dniu 15 czerwca 2016 r. w zakresie obejmującym badanie sprawozdania za rok 2018. W dniu 05 czerwca 2018 r. Rada Nadzorcza Emitenta dokonała wyboru Mazars Audyt Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie jako podmiotu badającego sprawozdania Spółki za lata 2018-2019.

Procedura łączenia

W dniu 16 lutego 2018 roku został przyjęty i podpisany plan połączenia Spółki z podmiotami zależnymi: spółką pod firmą Seahouse Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Łódź Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Nowe Tysiąclecie Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Zdziarska Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Lewandów Invest Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Porta Transport Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Szczecinie, spółką pod firmą J.W. Ergo Energy Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego Nowy Dom Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach, spółką pod firmą J.W. Marka Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach oraz spółką Business Financial Construction Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółki przejmowane”).

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2018 roku.

Połączenie nastąpi w ramach grupy kapitałowej Spółki, we wszystkich Spółkach przejmowanych Spółka posiada 100 % udziału w kapitale zakładowym. Planowane połączenie zostanie przeprowadzone w trybie art. 492 §1 pkt. 1 k.s.h. poprzez przeniesienie na Spółkę - jako jedynego wspólnika całego majątku Spółek przejmowanych. Celem połączenia jest obniżenie kosztów działania Grupy Kapitałowej oraz skoncentrowanie prowadzonej działalności gospodarczej w Spółce. Połączenie zostanie przeprowadzone zgodnie z art. 515 §1 KSH bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

Walne Zgromadzenia

W dniu 14 czerwca 2018 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które podjęło uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdań finansowych oraz Zarządu Spółki z działalności, jednostkowego Spółki jak i skonsolidowanego Grupy Kapitałowej, udzieliło absolutorium członkom organów Spółki, a zysk za poprzedni rok obrotowy przeznaczyło na kapitał zapasowy Spółki.

Kredyty:

Zawarcie aneksu do umowy kredytowej

W dniu 20 kwietnia 2018 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez Plus Bank S.A. Na mocy Aneksu, na wniosek Spółki obniżono limit kredytowy do kwoty 8.000.000 zł oraz przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 25 kwietnia 2020 r.

W dniu 25 kwietnia 2018 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 25 kwietnia 2019 r.

W dniu 25 kwietnia 2018r. 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 25 kwietnia 2019 r.

W dniu 14 czerwca 2018 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez Bank Millennium SA w wysokości 16.830.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 31 maja 2019 r.

Spłata kredytu

W dniu 5 lutego 2018 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Bernadowo Park etap II” w Gdyni w wysokości 33.700.000 zł zaciągniętego w Millennium Bank S.A.

W dniu 28 lutego 2018 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu odnawialnego przeznaczonego na współfinansowanie kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowej „Zielona Dolina III” w Warszawie, w wysokości 5.000.000 zł zaciągniętego w BOŚ Bank SA.

Pozwolenia na budowę, na użytkowanie, inne istotne transakcje:

Pozwolenie na budowę

W dniach 10,12 i 15 stycznia oraz 13 lutego 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, położonego w gm. Kręczki Kaputy k. Ożarowa Mazowieckiego. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 2 lutego 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę budynku hotelu z usługami i handlem oraz garażem podziemnym, położonego przy ulicy Pileckiego w Warszawie. Pozwolenie nie jest ostateczne.

W dniu 8 maja 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu mieszkaniowo-usługowego „Bliska Wola etap D” w rejonie ulic Ordon, Kasprzaka, Al. Prymasa Tysiąclecia w Warszawie. Uzyskane pozwolenie umożliwia realizację dwóch podetapów inwestycji, łącznie na blisko 1500 lokali o powierzchni mieszkaniowo-aparthotelowo-komercyjnej na prawie 62.000 m². Pozwolenie jest prawomocne.

Pozwolenie na użytkowanie

W dniu 19 czerwca 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku wielorodzinnego mieszkalnego z garażem podziemnym w Warszawie przy ul. Verdiego – Osiedle Zielona Dolina III. Pozwolenie jest prawomocne.

Nabycie nieruchomości

W dniu 02 lutego 2018 r. Spółka nabyła prawo własności niezabudowanej działki o powierzchni 2,3544 ha położonej przy ul. Poznańskiej w miejscowości Skórzewo gmina Doplewo. Cena sprzedaży ustalona na kwotę 9.800.000 zł netto powiększona o podatek VAT w stawce obowiązującej została zapłacona w dniu sprzedaży. Nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, Spółka szacuje, iż na działce można będzie wybudować ok. 14.000 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

W dniu 04 kwietnia 2018 r., w wykonaniu zawartej w dniu 23 marca 2018 r. warunkowej umowy sprzedaży, w związku z nie skorzystaniem przez Prezydenta miasta Pruszkowa, Spółka zawarła umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki gruntu nr 215 o powierzchni 16.902 m² położonej w Pruszkowie przy ul. Waryńskiego 5/7 za kwotę 15.900.000 zł netto powiększonej o VAT w stawce obowiązującej. Spółka na przedmiotowej działce planuje wybudować ok. 19.000 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

W dniu 05 czerwca 2018 r. w wykonaniu, zawartej w dniu 06 lutego 2018 r., przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu, Spółka zawarła umowę zakupu dwóch zabudowanych działek o łącznej powierzchni 0,2287 ha położonych w Gdańsku przy ul. Starowiejskiej, za kwotę 4.250.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej.

W dniu 06 czerwca 2018 r. w wykonaniu, zawartej w dniu 13 czerwca 2017 r., przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu, Spółka zawarła umowę zakupu ośmiu zabudowanych działek o łącznej powierzchni 0,8450 ha oraz udziału w wysokości 806/1000 w dwóch działkach o łącznej powierzchni 0,1543 położonych w Gdańsku przy ul. Starowiejskiej 67, za kwotę 20.500.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej.

Na przedmiotowych nieruchomościach przy ul. Starowiejskiej Spółka planuje wybudować ok. 31.000 m² powierzchni PUM/PU.

Umowy przedwstępne nabycia nieruchomości

W dniu 25 kwietnia 2018 r. Spółka zawarła umowę przedwstępną do umowy warunkowej nabycia prawa użytkownika wieczystego niezabudowanych działek gruntu nr 5/4, 7/2 oraz 7/4 o łącznej powierzchni 1.4471 ha położonych w Szczecinie przy ul. Celnej za łączną kwotę 14.600.000 zł netto powiększoną o VAT w stawce obowiązującej. Przy umowie został zapłacony zadatek w kwocie 1.500.000 zł netto powiększony o VAT w stawce obowiązującej. Termin zawarcia umowy warunkowej sprzedaży został ustalony na dzień 10 listopada 2018 r. Spółka na przedmiotowej działce planuje wybudować ok. 33.700 m² powierzchni użytkowej mieszkań i apartotelu.

Umowy sprzedaży nieruchomości

W dniu 22 czerwca 2018 r. Spółka zbyła nieruchomość stanowiącą zabudowane prawo użytkownika wieczystego działek gruntu o numerach 12/2, 12/3 oraz 30 o łącznej powierzchni 0,3621 ha, położonych we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 20 za kwotę 1.000.000 zł powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej. Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości wygenerowała stratę w wyniku Spółki w okresie sprawozdawczym na kwotę 15.184.357 zł – szczegółowy opis w punkcie 17.

Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

Wyplata odsetek

W dniu 24 kwietnia 2018 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji serii JWX0116.

W dniu 15 maja 2018 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126.

W dniu 30 maja 2018 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000118.

W dniu 30 maja 2018 r. Spółka dokonała częściowego wykupu wartości nominalnej obligacji serii JWC0520, wyemitowanych w liczbie 70 000 sztuk, o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości 70.000.000 zł, oznaczonych w systemie KDPW kodem ISIN PLJWC0000118. Wykup obejmował 10 % pierwotnej wartości emisyjnej obligacji tj. 7.000.000 zł. Wykup nastąpił w terminie i na warunkach przewidzianych w warunkach emisji obligacji.

Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane.

Nie dotyczy.

Realizowane inwestycje:

W I półroczu 2018 r. Grupa realizowała 12 inwestycji deweloperskich na łączną liczbę 3 450 lokali o powierzchni 161.768 m², w tym inwestycje apartotelowe i domy w zabudowie szeregowej. Front prowadzonych prac obejmował inwestycje:

- w Warszawie: Bliska Wola (3 etapy), Osiedle Zielona Dolina II etap II oraz Zielona Dolina III, Osiedle Wrzosowa Aleja, a także domy szeregowe – Villa Campina pod Warszawą k. Ożarów Mazowieckiego,
- w Gdyni: Osiedle Bernadowo Park etap II oraz Osiedle Kamerata,
- w Katowicach: Osiedle Nowe Tysiąclecie etap III,
- w Szczecinie: Hanza Tower.

W I półroczu 2018 r. były realizowane następujące inwestycje:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia apartotelowo-komercyjna	% lokali sprzedanych w/g stanu na 30.06.2018 r.	% Zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych w/g stanu na 30.06.2018 r.
Bliska Wola - Etap E - część mieszkalna, Warszawa	671	30 454		97%	68%
Zielona Dolina II etap II, Warszawa	570	25 311		63%	88%
Hanza Tower, Szczecin	506	21 957	10 857	45%	27%
Bliska Wola - Etap C – część apartotelowa, Warszawa	457		14 501	97%	100%
Bliska Wola - Etap E – część komercyjno-mieszkaniowa, Warszawa	433	4 549	10 089	97%	62%
Nowe Tysiąclecie etap III, Katowice	346	18 261		34%	23%
Bernadowo Park etap II, Gdynia	236	13 144		100%	99%
Wrzosowa Aleja, Warszawa	81	2 958		17%	1%
Kamerata, Gdynia	55	3 420		100%	72%
Zielona Dolina III, Warszawa	54	2 247		96%	100%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg D), Ożarów,	21	2 017		100%	60%
Domy Villa Campina - Alicja (szereg E), Ożarów	20	2 003		35%	2%
Razem	3 450	126 320	35 448		

Budowy rozpoczęte w I półroczu

Z wyżej wymienionych inwestycji w I półroczu 2018 roku rozpoczęła się budowa inwestycji Wrzosowa Aleja w Warszawie.

Budowy rozpoczęte w I półroczu 2018	Liczba lokali	PU (m ²)
Wrzosowa Aleja, Warszawa	81	2 958
RAZEM	81	2 958

Budowy ukończone w I półroczu 2018

W pierwszym półroczu ukończono inwestycje na łącznie 747 lokali:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia aparthotelowo-komercyjna
Bliska Wola - Etap C – część aparthotelowa, Warszawa*	457		14 501
Bernadowo Park etap II, Gdynia*	236	13 144	
Zielona Dolina III, Warszawa	54	2 247	
Razem	747	15 390	14 501

* Budowa zakończona w I półroczu 2018 r., pozwolenia na użytkowanie uzyskane w III kw. br.

Sprzedaż

W I półroczu 2018 roku Grupa sprzedała brutto łącznie 758 lokali.

Przekazania

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 r. spółka przekazała i rozpoznała w przychodach 131 lokali.

Z inwestycji realizowanych w I półroczu br. oraz projektów zakończonych lub uruchomionych w ramach sprzedaży rezerwacyjnej, przed rozpoczęciem budowy, lokale będące w ofercie do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach to łącznie 5.056 sztuk w tym: 3.050 to lokale sprzedane i nieprzekazane, 2.006 to lokale będące w ofercie do sprzedaży.

6. Planowane inwestycje oraz perspektywy rozwoju

Inwestycje planowane

W perspektywie najbliższych lat Grupa przygotowuje, w oparciu o posiadany bank ziemi, 25 nowych inwestycji mieszkaniowych, aparthotelowych i magazynowych, na łączną liczbę 7 278 lokali o łącznej powierzchni 486 tys. m².

W przypadku wszystkich planowanych projektów deweloperskich i aparthotelowych Grupa Kapitałowa jest właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym gruntu lub ma podpisane umowy przedwstępne zakupu. 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 30.06.2018 r.:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia aparthotelowo-komercyjna
Myślenice k. Krakowa ¹⁾	1 769	79 605	
Bliska Wola etap D (mieszkaniowo-aparthotelowo-komercyjny), Warszawa ²⁾	1 060	25 417	17 101
ul. Celna, Szczecin ³⁾	623	18 862	14 796
ul. Starowiejska, Gdańsk- Letnica	600	31 000	

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2018 roku.

ul. Waryńskiego, Pruszków	475	19 000	
Bliska Wola etap D (mieszaniowy), Warszawa ²⁾	418	19 178	
ul. Poznańska, Skórzewo k. Poznania	280	14 000	
ul. Radosława, Nowogard	275	14 710	
ul. Berensona, Warszawa	264	11 855	
Varsovia Apartamenty ul. Pileckiego – Aparthotel, Warszawa	239		8 497
ul. Antoniewska, Warszawa	221	13 763	
ul. Spokojna – apartotel, Gdynia	257		9 414
Domy etap VI i dalsze, Ożarów	150	15 675	
Lewandów Park III etap II, Warszawa	146	4 709	
ul. Mikołaja Trąby, Warszawa	140	5 847	
ul. Odkryta, etap II, Warszawa	104	4 581	
ul. Jesionowa/Partyzantów, Gdańsk ³⁾	74	3 800	
ul. Aluzyjna, etap II, Warszawa	68	3 670	
Lewandów Park III etap I, Warszawa	40	1 631	
ul. Aluzyjna, etap I, Warszawa	32	1 850	
Domy Villa Campina, etap V, Ożarów	30	2 857	
ul. Nowodworska, Warszawa	13	1 180	
Port (magazyny), Szczecin			80 000
Małopole (magazyny), k.Warszawy ³⁾			52 000
ul. Wielopole/ul. Dietla, Kraków			10 899
Razem	7 278	293 190	192 707

1) nieruchomość zakupiona w III kwartale 2018r.

2) inwestycje wprowadzone do sprzedaży na 30.06.2018r.

3) umowa przedwstępna zakupu nieruchomości

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 jak np. osiedle Zielona Dolina na Warszawskiej Białołęce. Ponadto Grupa posiada w ofercie prestiżowe lokalizacje jak np. Bliska Wola etap D w Warszawie czy Hanza Tower w Szczecinie. Grupa oferuje pomoc przy uzyskaniu kredytów hipotecznych. W ramach oferty finansowania proponowane są programy dostosowane do możliwości finansowych odbiorców. Grupa, dzięki wieloletniej, owocnej współpracy z największymi bankami posiada zróżnicowaną ofertę kredytową opartą o preferencyjne warunki, dedykowane tylko dla Klientów Grupy.

Grupa planuje utrzymanie poziomów sprzedaży w najbliższym roku i kolejnych latach chcąc utrzymać poziom 1 500 - 2 000 lokali rocznie. Będzie to możliwe głównie dzięki sprzedaży lokali aktualnie będących w ofercie spółki jak choćby lokali z inwestycji Bliska Wola etap D oraz dzięki nowowprowadzanym inwestycjom w Warszawie, Trójmieście, Szczecinie, okolicach Poznania i okolicach Krakowa.

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 sprzedaż jednostek apartotelowych – mieszkania na wynajem,
- dywersyfikację geograficzną inwestycji,
- kontynuowanie działalności hotelarskiej i zarządzania apartotelami,
- zarządzanie nieruchomościami,
- przygotowania związane z wykorzystaniem posiadanych gruntów pod budowę parków logistycznych.

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:

- Dotrzymanie harmonogramów realizacji budów, warunkujące możliwość przekazywania lokali na inwestycjach, w najbliższych kwartałach, w szczególności: Bliska Wola etap C (aparthotel), Zielona Dolina II etap II i etap III, Bernadowo Park etap II, Gdynia Kamerata.
- 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 oraz powierzchni magazynowych,
 - Rozpoczynaniem inwestycji zgodnie z harmonogramem.
- Koniunktura w gospodarce, a w szczególności na rynku nieruchomości.
- Kurczące się zasoby pracowników w budownictwie oraz trudności w pozyskiwaniu wykonawców prac budowlanych mogą przekładać się na terminy rozpoczynania i kończenia inwestycji.
- W dalszej perspektywie utrzymanie zakładanych marż będzie zależać od elastyczności popytu na podwyżki cen mieszkań, związanych z wyższymi kosztami zarówno wykonawstwa jak i wyższymi kosztami zakupu gruntów.
- Utrzymanie wzrostu popytu na usługi hotelowe i apartotelowe.

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

Zawarcie umowy nabycia nieruchomości.

W dniu 11 września 2018 r., w wykonaniu umowy warunkowej nabycia z dnia 31 sierpnia 2018 r., Spółka zawarła umowę przenoszącą prawo własności nieruchomości stanowiącej działki gruntu o nr 555, 556 oraz 557/1 o łącznej powierzchni 29,4000 ha położone w miejscowości Zawada gmina Myślenice („Nieruchomość”). Cena za Nieruchomości ustalona została jako kwota 21.000.000 zł stanowiącą kwotę brutto. Umowa przenosząca własność została zawarta w związku ze spełnieniem się warunku nie skorzystaniem z prawa pierwokupu przez Skarb Państwa reprezentowany przez : Lasy Państwowe w związku z prawem pierwokupu przysługującym na podstawie art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz. U. z 2015 r. poz. 2100, ze zm.) oraz Starostę Myślenickiego w związku z prawem pierwokupu przysługującym na podstawie art. 217 ust. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.).

Pozwolenie na użytkowanie

W dniu 2 lipca 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie budynków mieszkalnych realizowanych w ramach osiedla mieszkaniowego przy ul. Leśnej i Parkowej w Gdyni – Osiedle Gdynia Bernadowo Park II. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 18 lipca 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie apartotelu Varsovia (Bliska Wola etap C) przy ul. Kasprzaka/Ordon w Warszawie, pozwolenie nie obejmowało 11 lokali innych niż apartotelowe, gdzie trwały prace wykończeniowe. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 14 sierpnia 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych realizowanych w ramach inwestycji mieszkaniowej Zielona Dolina II etap II przy ul. Verdiego w Warszawie. Pozwolenie jest prawomocne.

Pozwolenie na budowę

W dniu 10 września 2018 r. Spółka otrzymała pozwolenia na budowę zespołu hotelowo-handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną, położonego przy ulicy Spokojnej w Gdyni. Pozwolenie nie jest ostateczne.

Kontrakt na roboty budowlane

W dniu 28 sierpnia 2018 r. Emitent zawarł z Fabet-Konstrukcje Spółka z o.o. z siedzibą Kielcach jako wykonawcą umowę, której przedmiotem jest wykonanie na terenie inwestycji prowadzonej przez Spółkę w Warszawie przy ul. Kasprzaka Etap Dm i Dk inwestycji Bliska Wola następujących prac :

- odwodnienia wykopu;
- wykonania robót ziemnych;
- zabezpieczenia ścian wykopu – ściana szczelinowa;
- kompleksowe wykonanie robót żelbetonowych;
- kompleksowe wykonanie robót murowych.

Termin zakończenia prac został ustalony na dzień 21 października 2020 r.

Wynagrodzenie Wykonawcy zostało ustalone jako wynagrodzenie ryczałtowe oparte o zakres robót na kwotę 140.262.989,82 zł powiększone o podatek VAT w stawce obowiązujące w dniu wystawiania faktur.

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 żądanej 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 osiągnane wyniki finansowe, w dużym stopniu uzależnione są od stanu koniunktury gospodarczej panującej przede wszystkim na rynku krajowym. Czynnikiem 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

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. Do tej pory program był prowadzony w ograniczonej skali bez istotnego wpływu na rynek mieszkaniowy, ani działalność Spółki.

Obecnie trwają prace nad ustawą o spółkach rynku wynajmu, czyli tzw. REIT – wstępne założenia programu zakładają, że będzie on zachęcał do inwestowania w nieruchomości. Na ten moment ostateczny kształt ustawy nie jest jednak znany, więc trudno ocenić jego wpływ na rynek.

10. Opis 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 Spółka nabyła 100 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy i łącznej wartości 10.000 zł, stanowiących 100 % kapitału zakładowego w spółce pod firmą Wielopole 19/21 Spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie.

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 kwartalnego 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 oraz wskazanie zmian w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 17.771.888,60 zł i dzieli się na 88.859.443 akcji zwykłych na okaziciela serii A i B oraz C o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, z których każda upoważnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Stan na dzień 19.09.2018 r.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	32.094.963	36,12 %	32.094.963	36,12 %
EHT S.A.	47.846.225	53,84 %	47.846.225	53,84 %

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

W okresie od dnia 22 maja 2018 r. (dzień przekazania ostatniego raportu okresowego, którym był raport za I kwartał 2018 roku) do dnia przekazania niniejszego raportu nie zaszły żadne zmiany w znacznych pakietach akcji Emitenta.

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 19.09.2018 r.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji
Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	32.094.963

14. Istotne sprawy sądowe

Na dzień 30 czerwca 2018 r. żadne postępowanie, którego stroną była Spółka jak i jakiegokolwiek jej podmiot zależny, zarówno jako powód jak i pozwany, nie było istotne dla prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej.

Spółka pragnie jednak zwrócić uwagę na następujące orzeczenia w sprawie z powództwa Miasta Stołecznego Warszawy o zapłatę opłat rocznych (lata 2009-2013) za użytkowanie wieczyste za nieruchomość przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę publiczną, o której informowała w sprawozdaniach za wcześniejsze okresy:

- wyrok Sądu Najwyższego z dnia 09 marca 2018 r., którym Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 27 września 2016 r. oddalający apelację Spółki od wyroku Sądu I Instancji zasądającego od Spółki opłaty roczne za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania. Uchylony wyrok zasądzał na rzecz m.st. Warszawy kwotę 14.123.786,25 zł wraz z odsetkami oraz kosztami postępowania sądowego.

- wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 04 czerwca 2018 r. zapadły w wyniku ponownego rozpoznania sprawy wskutek ww. wyroku Sądu Najwyższego z dnia 09 marca 2018 r., na mocy którego apelacja Spółki od wyroku Sądu I Instancji została ponownie oddalona. Tym samym prawomocny stał się wyrok Sądu Okręgowego z dnia 16 kwietnia 2014 r. zasądający od Spółki na rzecz m.st. Warszawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2009-2013 w kwocie 14.123.786,25 zł wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego. Po uzyskaniu pisemnego uzasadnienia wyroku Spółka rozważyła możliwość złożenia kasacji do Sądu Najwyższego.

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 przez jednostkę od niego zależną poręczeń, kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca


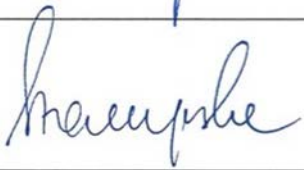

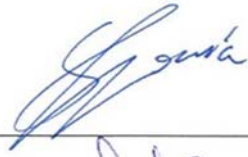
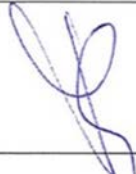
W opisywanym okresie sprawozdawczym Spółka ani jej podmioty zależne nie udzielały poręczeń lub gwarancji, których wartość byłaby istotna dla działalności Spółki.

17. Opis czynników i zdarzeń w szczególności o nietypowym charakterze mających istotny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

Zdarzeniami o nietypowym charakterze mającymi wpływ na osiągnięty wynik finansowy w I półroczu 2018 były:

- 1) Sprzedaż nieruchomości stanowiącej zabudowane prawo użytkowania wieczystego działek gruntu o numerach 12/2, 12/3 oraz 30 o łącznej powierzchni 0,3621 ha, położonych we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 20 za kwotę 1.000.000 zł powiększoną o podatek VAT w stawce obowiązującej. Sprzedaż przedmiotowej nieruchomości wygenerowała stratę w wyniku Spółki w okresie sprawozdawczym na kwotę 15.184.357 zł.
Spółka zdecydowała się zbyć nieruchomość za kwotę 1.000.000 zł z uwagi na następujące okoliczności:
 1. nieruchomość została nabyta przez Spółkę z obciążeniem hipotecznym w łącznej kwocie 30.325.000 zł na rzecz banku celem zabezpieczenia kredytu zaciągniętego przez Develo sp. z o.o., co uzasadnione było umową zawartą z Develo a dotyczącą wspólnego przygotowania inwestycji na przedmiotowej nieruchomości oraz nieruchomości sąsiedniej, z której istotnych warunków Develo nie wywiązała się o i od której Spółka odstąpiła,
 2. brak spełnienia parametrów technicznych przedmiotowej nieruchomości, przyrzeczonych w pierwotnej umowie zakupu, co w obecnym kształcie uniemożliwiało realizację rentownej inwestycji,
 3. w maju b.r. wierzyciel hipoteczny przystąpił do egzekwowania wierzytelności z nieruchomości (wezwanie Spółki do zapłaty na kwotę niemal 26.000.000 zł) zapowiadając wniesienie pozwu, co w konsekwencji doprowadziłoby do licytacji komorniczej nieruchomości i ze względu na wysokość wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie brak przeznaczenia dla Spółki jakichkolwiek środków uzyskanych ze sprzedaży,
 4. sprzedaż została dokonana na rzecz podmiotu, który jako jedyny zaoferował możliwość zapłaty jakiegokolwiek kwoty za nieruchomość, biorąc pod uwagę jej obciążenie hipoteczne.
 5. prawomocnym wyrokiem sądowym została zasądzona od osoby fizycznej (jako poręczyciela za zobowiązania Develo do zwrotu kwot zapłaconych przez Spółkę na rzecz Develo w wyniku realizacji umowy) kwota 10.980.000 zł.
- 2) Orzeczenie zapadłe w dniu 09 marca 2018 r., którym Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 27 września 2016 r. wydany w II instancji z powództwa m.st. Warszawy przeciwko Spółce, dotyczącym opłaty za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr 2/6 położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181 za lata 2009 -2013. Przedmiotowa działka zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania terenu przeznaczona jest na cele komunikacyjne – budowę trasy NS. Uchylony wyrok zasądzał na rzecz m.st. Warszawy kwotę 14.123.786,25 zł wraz z odsetkami oraz kosztami postępowania sądowego. Sprawa została skierowana do ponownego rozpoznania przez Sąd Apelacyjny jako II instancja. W wyniku zwrotu przez m.st. Warszawy kwoty należności głównej i odsetek, odsetki od kwoty głównej w wysokości 7.965.869,81 zł rozpoznane zostały w I kwartale 2018 r. jako przychód finansowy, na kwotę należności głównej w wysokości 14.123.786,25 zł utworzona była rezerwa. Jednakże w wyniku ponownego rozpoznania sprawy przez Sąd Apelacyjny w Warszawie, wyrokiem z dnia 04 czerwca 2018 r. apelacja Spółki od wyroku Sądu I Instancji została ponownie oddalona. Tym samym prawomocny stał się wyrok Sądu Okręgowego z dnia 16 kwietnia 2014 r. zasądający od Spółki na rzecz m.st. Warszawy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2009-2013 w kwocie 14.123.786,25 zł wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego. Po uzyskaniu pisemnego uzasadnienia wyroku Spółka rozważyła możliwość złożenia kasacji do Sądu Najwyższego. W związku z powyższym zasądzone kwoty zostały ponownie zapłacone przez Spółkę na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy, co skutkowało rozpoznaniem kwoty 7.965.869,81 zł w kosztach finansowych.
- 3) Utworzenie rezerwy w kwocie 1.366.965 zł w związku ze sporną opłatą za użytkowanie wieczyste działki gruntu nr 2/6 położonej w Warszawie przy ul. Górczewskiej 181, opłata za I półrocze 2018 r.

Podpisy Członków Zarządu

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

Ząbki, 19 września 2018 roku