

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ J.W. CONSTRUCTION HOLDING S.A. ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2021 ROKU



Ząbki, 26 sierpnia 2021 r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2021 roku.

1. Wprowadzenie

J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Żąbkach (Spółka Dominująca) zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000028142, której akta rejestrowe prowadzone są 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”).

Historia Grupy rozpoczyna się w 1993 roku. Spółka powstała z przekształcenia Towarzystwa Budowlano Mieszkaniowego Batory Sp. z o.o. z siedzibą w Żąbkach, które zostało założone (zawarcie umowy spółki) w dniu 10 lutego 1994 r. a zarejestrowane w dniu 7 marca 1994 r. Rejestracja przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną zostało, dokonane na podstawie aktu notarialnego z dnia 28.12.2000 r., przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy Rejestrowy w dniu 15 stycznia 2001 r.

Rejestracja Spółki w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego nastąpiła w dniu 16 lipca 2001 r., wraz z rejestracją zmiany firmy Spółki z uprzedniej Towarzystwo Budowlano – Mieszkaniowe Batory S.A. na obecną w brzmieniu J.W. Construction Holding S.A.

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 sztuk.

W ramach Spółki działają oddziały:

- J.W. Construction Holding S.A. Oddział “Hotel 500” w Żąbkach – w ramach którego prowadzona jest działalność w zakresie trzech obiektów sieci Hotel 500 położonych w Żegrzu Południowym k. Warszawy, w Strykowie k. Łodzi i Tarnowie Podgórny k. Poznania.

- J.W. Construction Holding S.A. Oddział “Czarny Potok” w Żąbkach – w ramach którego prowadzona jest działalność w zakresie ośrodka Czarny Potok Resort & Spa 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	30.06.2021		31.12.2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 919 567	424 608	1 962 142	425 185
Aktywa trwałe	700 742	155 004	765 031	165 778
Aktywa obrotowe	1 218 825	269 604	1 197 111	259 407
Pasywa razem	1 919 567	424 608	1 962 142	425 185
Kapitał własny	706 456	156 268	717 313	155 437
Zobowiązania długoterminowe	261 315	57 803	301 953	65 431
Zobowiązania krótkoterminowe	951 796	210 537	942 877	204 316

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2021 roku.

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2021 do 30-06-2021		od 01-01-2020 do 30-06-2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	162 963	35 838	68 419	15 405
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	141 838	31 193	57 045	12 844
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	21 124	4 646	11 375	2 561
Koszty sprzedaży	9 047	1 990	9 184	2 068
Koszty ogólnego zarządu	12 557	2 762	11 932	2 687
Zysk (strata) ze sprzedaży	-3 554	-782	-13 040	-2 936
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-5 183	-1 140	-18 022	-4 058
Zysk (strata) brutto	-8 510	-1 872	-23 726	-5 342
Podatek dochodowy	1 226	270	-8 297	-1 868
Zysk (strata) netto	-9 736	-2 141	-15 429	-3 474

Pozycja bilansu Emitenta	30.06.2021		31.12.2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 584 292	350 445	1 669 198	361 705
Aktywa trwałe	697 326	154 248	747 314	161 938
Aktywa obrotowe	886 967	196 197	921 884	199 767
Pasywa razem	1 584 292	350 445	1 669 198	361 705
Kapitał własny	734 028	162 367	752 567	163 077
Zobowiązania długoterminowe	123 140	27 239	159 770	34 621
Zobowiązania krótkoterminowe	727 124	160 840	756 861	164 007

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2021 do 30-06-2021		od 01-01-2020 do 30-06-2020	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	156 877	34 500	57 695	12 991
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	139 481	30 674	44 969	10 125
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	17 396	3 826	12 726	2 866
Koszty sprzedaży	8 604	1 892	8 482	1 910
Koszty ogólnego zarządu	10 589	2 329	10 484	2 361
Zysk (strata) ze sprzedaży	-4 871	-1 071	-9 538	-2 148
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-5 469	-1 203	-17 926	-4 036
Zysk (strata) brutto	-18 622	-4 095	-18 625	-4 194
Podatek dochodowy	-590	-130	-8 904	-2 005
Zysk (strata) netto	-18 032	-3 965	-9 721	-2 189

5. Opis działalności Grupy oraz najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2021 r.

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

Sprawy korporacyjne:

Wydarzenia korporacyjne:

Walne Zgromadzenia

W dniu 30 czerwca 2021 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie które podjęło uchwały w sprawach przewidzianych dla właściwości Zwyczajnego Zgromadzenia związanych z zatwierdzeniem sprawozdań finansowych za ubiegły rok obrotowy, udzieleniu absolutorium członkom organów Spółki, sposobie pokrycia straty, użyciu kapitału zapasowego do pokrycia korekty wyniku za rok 2019.

W dniu 30 czerwca 2021 r. akcjonariusze Spółki reprezentujący 100 % kapitału zakładowego uprawniającego do 100 % głosów na Walnym Zgromadzeniu, odbyli Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w trybie bez formalnego zwołania, w związku ze złożonym żądaniem w trybie art. 400 §1 k.s.h., na którym podjęli uchwałę o wycofaniu akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Zawarcie porozumienia pomiędzy akcjonariuszami:

W dniu 30 kwietnia 2021 r. Spółka otrzymała od akcjonariusza Pana Józefa Wojciechowskiego zawiadomienie o zawarciu, w tym dniu, porozumienia w trybie art. 87 ust. 1 pkt. 5) Ustawy z dnia 29 lipca 2005 o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych (Dz.U.2005 nr 184 poz. 1539 ze zm.) w wyniku którego, przekroczył próg posiadania 95 % akcji Spółki. Strony zawartego porozumienia dysponują łącznie 84.721.754 akcjami Spółki stanowiącymi 95,34 % kapitału zakładowego Spółki i upoważniającymi do 84.721.754 głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszu, co stanowi 95,34 % udział w ogólnej liczbie głosów.

Ogłoszenie zamiaru nabycia akcji w drodze przymusowego wykupu

W dniu 21 maja 2021 r. Zarząd Spółki otrzymał od akcjonariusza Pana Józefa Wojciechowskiego zawiadomienie o zamiarze nabycia akcji Spółki w drodze przymusowego wykupu.

Jak wynika to z treści Zawiadomienia, przedmiotem przymusowego wykupu będą wszystkie akcje należące do akcjonariuszy mniejszościowych Spółki, tj. 4.137.689 (słownie: cztery miliony sto trzydzieści siedem tysięcy sześćset osiemdziesiąt dziewięć) akcji zwykłych na okaziciela Spółki, o wartości nominalnej 0,20 (słownie: dwadzieścia groszy) PLN każda akcja, stanowiących 4,66 (słownie: cztery i sześćdziesiąt sześć setnych) % kapitału zakładowego Spółki i uprawiających do wykonywania 4.137.689 (słownie: cztery miliony sto trzydzieści siedem tysięcy sześćset osiemdziesiąt dziewięć) głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, reprezentujących 4,66 (słownie: cztery i sześćdziesiąt sześć setnych) % ogólnej liczby głosów w Spółce, które zostały dopuszczone i są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym (podstawowym) prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ("GPW") oraz oznaczone w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. ("KDPW") kodem ISIN: PLJWC0000019.

Zgłaszający określił dzień wykupu na dzień 1 czerwca 2021 roku. Cena wykupu jednej Akcji będącej przedmiotem Przymusowego wykupu wynosi 3,70 zł (słownie: trzy złote i 70/100) i została ustalona zgodnie z art. 79 ust. 1-3 Ustawy o ofercie.

W dniu 1 czerwca 2021 r. nastąpiło rozliczenie przymusowego wykupu akcji Spółki, w wyniku którego Pan Józef Wojciechowski nabył 4.137.689 akcji stanowiących 4,66 % kapitału zakładowego Spółki uprawniających do 4.137.689 głosów na walnym zgromadzeniu co stanowi 4,66 % udział w ogólnej liczbie głosów.

Kredyty:

Splata zaciągniętego kredytu:

W dniu 15 lutego 2021 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego w kwocie 42.000.000 zł przez Getin Noble Bank na współfinansowanie realizacji inwestycji Nowe Tysiąclecie III w Katowicach.

Zmiany w umowach kredytowych zawartych w latach ubiegłych:

W dniu 28 stycznia, 27 maja i 25 czerwca 2021 r. spółka pod firmą Hanza Invest S.A., podmiot zależny Emitenta, zawarła aneksy do umowy o kredyt inwestycyjny na współfinansowanie inwestycji Hanza Tower w Szczecinie, na mocy których przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 grudnia 2021 r.

W dniu 28 maja 2021 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez Bank Millennium S.A. w wysokości 16.830.000 zł, na mocy którego przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Nowy termin spłaty kredytu ustalono na dzień 31 maja 2023 r. Na koniec czerwca kredyt nie był wykorzystywany.

Nieruchomości:

Sprzedaż nieruchomości

W dniu 10 marca 2021 r. Spółka zawarła z Robyng 19 Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży nieruchomości, stanowiącej własność Spółki, położonej w Warszawie przy ulicy Antoniewskiej 10 oznaczonej numerem 16/1 z obrębem 1-05-07, powierzchni 1,5763 ha („Nieruchomość”). Cena sprzedaży Nieruchomości wyniosła 17.000.000 zł netto, do której został doliczony podatek VAT w stawce obowiązującej. Zawarcie umowy zakończyło proces sprzedaży Nieruchomości wszczęty w dniu 26 stycznia 2021 r. podpisaniem listu intencyjnego między Stronami. Spółka zbyła Nieruchomość, gdyż możliwe do uzyskania parametry intensywności zabudowy nie pozwalały na uzyskanie zadawalającego zwrotu z inwestycji.

Zakup nieruchomości

W dniu 27 stycznia 2021 r. Spółka zawarła umowę na podstawie, której dokupiła część działek, o łącznej powierzchni 3,0600 ha, przeznaczonych pod projekt magazynowy w Małopolu koło Warszawy.

W dniu 19 maja 2021 r. Spółka zawarła umowę na podstawie, której nabyła pozostałe działki przeznaczone pod projekt magazynowy w Małopolu koło Warszawy.

Łącznie pod ten projekt zostały nabyte grunty o powierzchni około 18 ha, co pozwoli na wybudowanie blisko 100 tys. m² powierzchni magazynowej.

Zawarcie znaczącej umowy

Gdańsk – „Horizon”

W dniu 5 marca 2021 roku Spółka zawarła umowę z PORR S.A. z siedzibą w Warszawie jako Generalnym Wykonawcą („Wykonawca”), na podstawie której zleciła wybudowanie, w systemie generalnego wykonawstwa wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, na nieruchomości w Gdańsku Letnicy przy ul. Starowiejskiej 65A i 67, inwestycji Zespołu Zabudowy Mieszkaniowo-Uslugowej pod nazwą „Horizon” (Etap I i II) wraz z infrastrukturą zewnętrzną niezbędną dla funkcjonowania Zespołu.

Główne warunki umowy:

- Termin uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie został ustalony na dzień 18 września 2023 r.;
- Wynagrodzenie Wykonawcy, ustalone jako wynagrodzenie ryczałtowe oparte o zakres robót, w kwocie 157.000.000 zł powiększone o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawiania faktur;
- Wykonawca udzielił Spółce 72 miesięcznej rękojmi i gwarancji na wykonane prace, której termin rozpoczyna się od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie;
- Wykonawca zabezpieczy wykonanie umowy oraz okres obowiązywania rękojmi i gwarancji na wykonane prace poprzez złożenie Spółce gwarancji bankowych.

Chorzów – „Osiedle Kościuszki”

W dniu 22 czerwca 2021 roku podmiot zależny od Spółki – spółka pod firmą Chorzów Development Sp. z o.o. zawarła umowę z PORR S.A. z siedzibą w Warszawie jako Generalnym Wykonawcą („Wykonawca”), na podstawie której zleciła wybudowanie, w systemie generalnego wykonawstwa wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, na nieruchomości w Chorzowie przy ul. Kościuszki, inwestycji Zespołu Zabudowy

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2021 roku.

Mieszaniowo-Uslugowej pod nazwą „Osiedle Kościuszki” (Etap I i II) wraz z infrastrukturą zewnętrzną niezbędną dla funkcjonowania Zespołu.

Główne warunki umowy:

- Termin uzyskania ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie został ustalony na dzień 22 czerwca 2023 r.;
- Wynagrodzenie Wykonawcy, ustalone jako wynagrodzenie ryczałtowe oparte o zakres robót, w kwocie 60.200.000 zł powiększone o podatek VAT w stawce obowiązujące w dniu wystawiania faktur;
- Wykonawca udzielił Spółce 72 miesięcznej rękojmi i gwarancji na wykonane prace, której termin rozpoczyna się od daty uzyskania pozwolenia na użytkowanie;
- Wykonawca zabezpieczy wykonanie umowy oraz okres obowiązywania rękojmi i gwarancji na wykonane prace poprzez złożenie Spółce gwarancji bankowych..

Uzyskanie pozwolenia na budowę

W dniu 10 lutego 2021 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę zespołu budynków o funkcji mieszkalno-biurowo-hotelowej z garażem podziemnym w Łodzi przy ul. Kilińskiego 210. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 12 kwietnia 2021 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Warszawie przy ul. Aluzyjnej z 32 lokalami mieszkalnymi. Pozwolenie jest prawomocne.

Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie

W I półroczu br. Spółka otrzymała pozwolenia na użytkowanie dla 13 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w ramach zespołu budynków szeregowych - „Alicja Etap F” położonych w Kręczkach Kaputy, gm. Ożarów Mazowiecki. Pozwolenia są prawomocne.

Inwestycja „Osiedle Kościuszki w Chorzowie” – realizacja w ramach spółki celowej

W dniu 19 maja 2021 r. Emitent sprzedał działki gruntu położone w Chorzowie przy ul. Tadeusz Kościuszki o powierzchni 12.208 m² wraz z decyzjami o pozwoleniu na budowę na rzecz podmiotu zależnego spółki pod firmą Chorzów Development Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach. W tym samym dniu Spółka podwyższyła kapitał zakładowy w spółce pod firmą Chorzów Development Sp. z o.o. z kwoty 5.000 zł do kwoty 7.505.000 zł w drodze utworzenia nowych udziałów za wkład pieniężny. Powyższe działania wynikają z faktu, iż inwestycja w Chorzowie realizowana będzie w ramach spółki celowej.

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

Wyplata odsetek od obligacji

W dniu 12 marca 2021 r. Spółka dokonała wypłaty odsetek od obligacji serii JWC0522 oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000118.

W dniu 15 marca 2021 r. Spółka dokonała wypłaty odsetek od obligacji serii JW10522 oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126.

W dniu 26 kwietnia 2021 r. Spółka wypłaciła odsetki od obligacji serii JWX0116.

Spłata obligacji

W dniu 12 marca 2021 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu całości, pozostałej do spłaty wartości nominalnej obligacji serii JWC0522 (poprzednio: JWC0520), oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000118, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 15 maja 2017 r. z terminem zapadalności 12 maja 2022 r. w łącznej liczbie 70.000, o początkowej wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja („Obligacje”).

Spółka dokonała spłaty kwoty 275 zł na każdą Obligację, łączna kwota przedterminowego wykupu wyniosła 19.250.000 zł.

Wykup został zrealizowany przed terminem na żądanie Spółki zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji wraz z wypłatą odsetek.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2021 roku.

W dniu 15 marca 2021 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu całości, pozostałej do spłaty wartości nominalnej obligacji serii JW10522 (poprzednio: JWC1120), oznaczonych kodem ISIN PLJWC0000126, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 2 listopada 2017 r. z terminem zapadalności 16 maja 2022 r. w łącznej liczbie 94.000, o początkowej wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja („Obligacje”).

Spółka dokonała spłaty kwoty 250 zł na każdą Obligację, łączna kwota przedterminowego wykupu wyniosła 23.500.000 zł.

Wykup został zrealizowany przed terminem na żądanie Spółki zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji wraz z wypłatą odsetek.

W dniu 30 kwietnia 2021 r. Spółka dokonała częściowego przedterminowego wykupu części wartości nominalnej Obligacji, w wysokości 32% pierwotnej wartości nominalnej obligacji serii JWX0116, których liczba na dzień dokonania zmiany wynosiła 5.150, wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 24 kwietnia 2013 r. Zmieniony został termin spłaty całości Obligacji na dzień 31.12.2021 r.

Spółka dokonała spłaty kwoty 3.200 zł na każdą Obligację

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 2021 roku Grupa realizowała 11 inwestycji mieszkaniowych i komercyjnych na łączną liczbę 3.242 lokali (w tym: domy szeregowe) o powierzchni ponad 157 tys. m². Front prowadzonych prac obejmował inwestycje na terenie całego kraju: osiedle Bliska Wola w rejonie ul. Kasprzaka i Al. Prymasa Tysiąclecia Etap D (etap mieszkaniowy i komercyjny), Willę Wiślaną oraz Projekt Pileckiego 59 w Warszawie, Osiedle Horizon w Gdańsku (Etap I i II), Apartamenty na Wzgórzach Etap I w Zawada, projekt Hanza Tower w Szczecinie oraz 3 etapy domów szeregowych – Villa Campina k. Ożarowa Mazowieckiego.

Poniżej realizowane przez Grupę inwestycje w I półroczu 2021 r.

Lp.	Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia komercyjna	% lokali sprzedanych wg. stanu na 30.06.2021 r.	% Zaawansowanie rzeczowe robót budowlanych wg. stanu na 30.06.2021 r.
1	Bliska Wola - etap D (mieszkaniowo-komercyjny), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	1 059	25 417	17 078	84%	71%
2	Bliska Wola - etap D (mieszkaniowy), Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	418	19 178		99%	69%
3	Zespół Horizon - 1 etap, Gdańsk - J.W. Construction Holding S.A.	445	23 273	608	27%	5%
4	Hanza Tower, Szczecin - Hanza Invest S.A.	509	21 950	11 034	94% *	99%
5	Pileckiego 59, Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.**	240		7 950	0%	6%
6	Zespół Horizon - 2 etap, Gdańsk - J.W. Construction Holding S.A.**	191	9 069		0%	3%

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2021 roku.

7	Apartamenty na Wzgórzach Etap I, Zawada - J.W. Construction Holding S.A.**	162	7 029		0%	0%
8	Willa Wiślana, Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	141	5 872		99%	100%
9	Domy Villa Campina - Alicja (szereg F), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	30	2 857		100%	99%
10	Domy Villa Campina - Gaja (szereg G), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	24	2 605		88%	99%
11	Domy Villa Campina - Wiktoria (szereg H), Ożarów - J.W. Construction Holding S.A.	23	3 075		48%	77%
	Razem	3 242	120 326	36 670		

* dotyczy lokali mieszkalnych

** inwestycja niewprowadzona do oferty sprzedaży

Budowy rozpoczęte w I półroczu 2021 roku

W pierwszym półroczu 2021 r. Grupa rozpoczęła inwestycje na łącznie 1.038 lokali:

Nazwa projektu	Liczba lokali ogółem	PUM	Powierzchnia komercyjna
Zespół Horizon - 1 etap, Gdańsk - J.W. Construction Holding S.A.	445	23 273	608
Pileckiego 59, Warszawa - J.W. Construction Holding S.A.	240		7 950
Zespół Horizon - 2 etap, Gdańsk - J.W. Construction Holding S.A.	191	9 069	
Apartamenty na Wzgórzach Etap I, Zawada - J.W. Construction Holding S.A.	162	7 029	
Razem	1 038	39 371	8 558

Sprzedaż

Liczba zawartych, przez wszystkie spółki z Grupy Kapitałowej Spółki, w okresie od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia 30 czerwca 2021 r. umów deweloperskich, przedwstępnych umów sprzedaży (tzn. dotyczących zakończonych inwestycji, umów z innymi podmiotami niż klienci indywidualni oraz lokali usługowych) oraz płatnych rezerwacji wyniosła 421 sztuk.

Przekazania

W okresie od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia 30 czerwca 2021 r. Spółka przekazała i rozpoznała w przychodach 329 lokali.

Lokale, będące w ofercie, do rozpoznania w wynikach, w kolejnych kwartałach, to łącznie 3.466 sztuk, w tym 2.176 to lokale sprzedane, ale jeszcze nieprzekazane Klientom i 1.290 lokali będących do sprzedaży, z czego 697 to lokale znajdujące się w aktualnej ofercie do sprzedaży.

6. Planowane inwestycje oraz perspektywy rozwoju

Planowane inwestycje

W perspektywie najbliższych lat Grupa przygotowuje, w oparciu o posiadany bank ziemi, 13 nowych inwestycji mieszkaniowych, komercyjnych, na łączną liczbę 3.361 lokali o łącznej powierzchni prawie 270 tys. m².

W przypadku wszystkich planowanych projektów deweloperskich i magazynowych 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.

Planowane inwestycje na dzień 30.06.2021 r.

Nazwa projektu	Liczba lokali do wybudowania w projekcie	PUM	Pow. Komercyjna	Suma powierzchni
ul. Waryńskiego, Pruszków *	462	17 802	1 591	19 393
ul. Celna, Szczecin	799	30 422	9 167	39 589
Zawada k. Krakowa**	1 008	50 177		50 177
ul. Kościuszki, Chorzów***	264	11 824		11 824
ul. Radosława, Nowogard	275	13 961		13 961
ul. Berensona, Warszawa	127	5 712		5 712
ul. Aluzyjna, Warszawa	100	5 520		5 520
Wrzosowa Aleja III/Lewandów III etap I, Warszawa	40	1 631		1 631
Wrzosowa Aleja III/Lewandów III etap II, Warszawa	146	4 709		4 709
ul. Nowodworska, Warszawa	13	1 180		1 180
Domy Ożarów Mazowiecki	127	15 600		15 600
Małopole (magazyny), k. Warszawy ****			90 000	90 000
ul. Wielopole/ul. Dietla, Kraków			10 899	10 899
RAZEM	3 361	158 538	111 657	270 195

* Sprzedaż rezerwacyjna mieszkań, do sprzedaży wprowadzono 153 lokale

** I etap inwestycji, na 162 lokale mieszkalne, rozpoczęty w I półroczu 2021 r.

*** Inwestycja rozpoczęta w dn. 07.07.2021 r. w ramach Spółki Chorzów Development.

**** W maju br. podpisano ostateczne umowy nabycia nieruchomości

Cele i perspektywy rozwoju

Niezależnie od obecnie panującej sytuacji rynkowej związanej z Covid-19 podstawowa działalność deweloperska Grupy jest prowadzona w oparciu o zakupione grunty. Zróżnicowana oferta mieszkaniowa, dedykowana jest szerokiej grupie klientów. Stąd na przykład planowana realizacja inwestycji w cenowo atrakcyjnych lokalizacjach, dostosowanych do finansowych możliwości nabywców, jak kolejne etapy Wrzosowej Alei (Lewandów III), osiedla przy ulicy Berensona i Aluzyjnej na warszawskiej Białołęce. Grupa w najbliższym czasie planuje również wprowadzić do oferty kolejne, zróżnicowane geograficznie lokalizacje w całej Polsce, między innymi: osiedle przy ulicy Celnej w Szczecinie i osiedle przy ulicy Waryńskiego w Pruszkowie. Grupa, w najbliższym czasie, planuje realizację inwestycji: w Chorzowie przy ul. Kościuszki (inwestycja rozpoczęta w lipcu br.), w Pruszkowie przy ulicy Waryńskiego oraz przy ulicy Celnej w Szczecinie. Nie bez znaczenia jest, że Grupa oferuje pomoc przy uzyskiwaniu

kredytów hipotecznych przez Klientów. W ramach propozycji finansowania proponowane są programy przeznaczone dla szerokiej grupy potencjalnych nabywców lokali.

W całym I półroczu 2021 roku mieliśmy do czynienia ze stanem epidemii Covid-19. Spowodowało to zmiany w otoczeniu rynkowym i skutkowało koniecznością dostosowania się do nowych realiów prowadzenia działalności. Grupa, realizując rozpoczęte wcześniej projekty, posiada duży potencjał związany z możliwością rozpoznawania wyników finansowych w kolejnych latach. Dysponuje ponad 2 tysiącami lokali sprzedanych, ale jeszcze nieprzekazanych klientom. Zgodnie z zasadami rachunkowości dotyczącymi działalności deweloperskiej, przychody i zyski pojawiają się w rachunku wyników po zakończeniu realizacji budowy oraz przekazaniu lokalu klientowi, co oznacza, że wartości z lokali nieprzekazanych zostaną rozpoznane w przyszłych okresach rozliczeniowych. Ponadto, wraz z rozwojem sytuacji na rynku mieszkaniowym, Grupa na bazie posiadanego banku ziemi, może w krótkim czasie uruchomić projekty deweloperskie na ponad 3,3 tys. lokali mieszkalnych i komercyjnych, o łącznej powierzchni około 180 tys. m², a także budowę obiektów magazynowych na 90 tys. m². Jednocześnie należy wskazać, że posiada bank ziemi, pozwala na dywersyfikację geograficzną prowadzonych inwestycji, gdyż Grupa posiada działki m.in. w: Warszawie, Szczecinie, Chorzowie i okolicach Krakowa.

Spółka posiada niskie zadłużenie i wysoki stan środków utrzymujący się od dłuższego czasu, stąd wcześniejsza spłata obligacji w I półroczu br. w sumie na 59,25 mln zł.

Pomimo, że głównym obszarem działalności jest budownictwo mieszkaniowe, Grupa będzie kontynuować dywersyfikację swoich przychodów, poprzez udział w segmencie hotelowym i apartotelowym, w którym osiągała, w ubiegłych latach, powtarzalnie dobre wyniki finansowe.

Hotele, w dużej części I półrocza 2021r. miały ograniczenia dotyczące prowadzonej działalności. Jednak już w lutym, a następnie po ponownym otwarciu dla gości w maju, obserwowaliśmy bardzo duże zainteresowanie ofertą, w szczególności ze strony klientów indywidualnych. Osiągane przez hotele w ostatnich miesiącach wyniki finansowe, porównywalne obłożenia pokoi z okresami sprzed pandemii, pozwalają na ostrożnie optymistyczną prognozę w zakresie odbudowy rynku hotelarskiego. Powrót do powtarzalnego osiągania zysku przez obiekty hotele, pozwoli na dalsze budowanie majątku grupy JWCH

W ramach przyjętej strategii, również spółka będzie zarządzała nieruchomościami. Na chwilę obecną, JWCH ma pod opieką 28 budynków wspólnot mieszkaniowych, w tym ponad 10 tys. lokali mieszkalnych i usługowych, o łącznej powierzchni ponad 600 tys. m²

Grupa konsekwentnie przygotowuje zapowiedzianą wcześniej strategię budowy inwestycji o charakterze magazynowym, w okolicach Warszawy, pod Radzyminem, powstanie kompleks na 90 tys. m².

Kolejnym przykładem dywersyfikacji przychodów Grupy jest uruchomienie produkcji elementów drewnianych przy użyciu w pełni zautomatyzowanej, sterowanej komputerowo linii. Własna produkcja prefabrykatów pozwoli na obniżenie kosztów i skróci okres realizacji.

Podsumowując Grupa niezależnie od sytuacji na rynku dywersyfikuje ryzyko poprzez:

- realizowanie rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych,
- rozszerzenie oferty o sprzedaż miniapartamentów– lokali użytkowych na wynajem,
- prowadzenie inwestycji w wielu geograficznych lokalizacjach,
- kontynuację działalności hotelarskiej,
- zarządzanie nieruchomościami,
- przygotowanie wykorzystania posiadanych gruntów pod budowę parków logistycznych,
- przygotowanie produkcji prefabrykatów.

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:

- Spółka w lipcu otrzymała pozwolenie na użytkowanie inwestycji Willa Wiślana na 141 lokali. Lokale z przedmiotowej inwestycji zostaną rozpoznane w wyniku najbliższego kwartału.
- Spółka w tym roku kończy bardzo duże inwestycje na około 2.000 lokali, które prawie są sprzedane i zasilą wyniki 2022 roku. Wśród tych lokali około 1.500 to lokale z inwestycji Bliska Wola Etap D – o wysokiej marży.
- Potencjał na przekazania w roku przyszłym to około 2.000 lokali.
- Rozpoczęcie nowych inwestycji łącznie na ponad 1.300 lokali, w tym: w Gdańsku Horizon (na 636 lokali), w Chorzowie Osiedle Kościuszki (na 264 lokale, inwestycja rozpoczęta w lipcu br.), w Zawada - Apartamenty na Wzgórzach Etap I (inwestycja na 162 lokale), w Warszawie Projekt Pileckiego 59 przy ulicy Pileckiego (na 240 lokali, inwestycja rozpoczęta w maju br.)
- Bardzo dobre bieżące wyniki hoteli.
- Ograniczenia legislacyjne, a także uwarunkowania zachowań Klientów w sytuacji zagrożenia Covid-19, które wpłyną na wyniki finansowe hoteli i apartotelu.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2021 roku.

- Powrót do tempa sprzedaży sprzed COVID-19, wraz z rozszerzaniem oferty jest uwarunkowany 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,
- Dotrzymanie harmonogramów realizacji budów, w najbliższych kwartałach, w szczególności: Bliska Wola etap DK i DM (część mieszkaniowa i część komercyjna) w Warszawie, Hanza Tower w Szczecinie (spółka zależna Hanza Invest).
- Koniunktura w gospodarce, a w szczególności sytuacja na rynku nieruchomości.
- Podaż pracowników w budownictwie oraz możliwości pozyskiwania wykonawców prac budowlanych, co przełoży się na terminy rozpoczęcia i zakończenia inwestycji.
- W dłuższej perspektywie utrzymanie zakładanych marż będzie zależeć od elastyczności popytu na podwyżki cen mieszkań, związanych z kształtowaniem się kosztów zarówno wykonawstwa, materiałów jak i kosztami zakupu gruntów.

Prognozy rozwoju podstawowego biznesu Grupy na kolejne lata zakładają występowanie wymienionych czynników w przyszłości. Na działalność Grupy wpływ mogą mieć także zmiany prawne dotyczące prowadzenia działalności gospodarczej, w szczególności na rynku nieruchomości.

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

Wydarzenia korporacyjne

W dniu 2 lipca 2021 roku spółka złożyła wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o udzielenie zezwolenia na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym. Wniosek został złożony w celu realizacji Uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie wycofania akcji Spółki (ISIN PLJWC0000019) z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Sprzedaż nieruchomości

W dniu 9 lipca 2021 r. Spółka zawarła umowę na podstawie, której zbyła na rzecz Berensona Development Spółka z o.o. z siedzibą w Myślenicach prawo własności części posiadanych działek gruntu położonych w Warszawie dzielnicy Białołęka przy ul. Berensona o łącznej powierzchni 14.078 m² za cenę netto w wysokości 5.334.389 zł netto.

W dniu 9 lipca 2021 r. Spółka zawarła umowę na podstawie, której zbyła na rzecz Modlińska Development Spółka z o.o. z siedzibą w Myślenicach prawo własności posiadanych działek gruntu położonych w Warszawie dzielnicy Białołęka przy ul. Modlińskiej i Zakątnej o łącznej powierzchni 11.718 m² za cenę netto w wysokości 14.426.364 zł netto.

W dniu 16 sierpnia 2021 r. Spółka zawarła umowę na podstawie, której zbyła na rzecz HREIT S.A z siedzibą w Warszawie prawo własności działki gruntu położonej w Skórzewie gmina Dopiewo przy ul. Poznańskiej o powierzchni 2,3544 ha za cenę netto w wysokości 14.000.000 zł netto.

Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości

W dniu 6 lipca 2021 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę do umowy warunkowej na sprzedaż prawa użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Kilińskiego 210 o pow. 7.471 m² z HREIT S.A. z siedzibą w Warszawie, zmienioną w dniu 20 sierpnia 2021 r. Strony ustaliły ostateczną cenę sprzedaży, za nieruchomość oraz dokumentację projektową, na kwotę 10.000.000 zł netto powiększoną o podatek VAT w stawie obowiązującej, termin zawarcia umowy warunkowej do dnia 24 września 2021 r. a termin zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkownika wieczystego, w przypadku nie skorzystania z przysługującego miastu Łódź prawa pierwokupu, do dnia 29 listopada 2021 r.

Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie

W dniu 26 lipca 2021 r. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z częścią usługową, garażem podziemnym przy ul. Mikołaja Trąby w Warszawie, realizowanego pod nazwą Willa Wiślana. Pozwolenie jest prawomocne.

W ramach zespołu budynków szeregowych - „Alicja Etap F” położonych w Kręczki Kaputy, gm. Ożarów Mazowiecki, Spółka w dniu 18 sierpnia 2021 r. otrzymała pozwolenia na użytkowanie dla 5 domów jednorodzinnych w zabudowie

szeregowej. Łącznie z wcześniej uzyskanymi pozwoleniami w 2021 roku, Spółka uzyskała 18 pozwoleń na użytkowanie z zespołu budynków szeregowych - „Alicja Etap F”. Pozwolenia są prawomocne.

Zawracie umów kredytowych

Chorzów - „Osiedle Kościuszki”

W dniu 13 sierpnia 2021 r. podmiot zależny od Emitenta spółka Chorzów Development Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, jako inwestor zawarł z Getin Noble Bankiem S.A. z siedzibą, w Warszawie trzy umowy kredytowe, w łącznej wysokości 41.000.000 zł, na częściowe finansowanie i refinansowanie kosztów realizacji inwestycji Osiedle Kościuszki Etap I i Etap II, w Chorzowie.

Zawarto umowy kredytowe:

- kredyt Inwestycyjny w wysokości 16.500.000 zł na częściowe finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji Osiedla Kościuszki Etap I z terminem spłaty do dnia 20 czerwca 2024 r.
- kredyt Inwestycyjny w wysokości 23.000.000 zł na częściowe finansowanie i refinansowanie kosztów netto inwestycji Osiedla Kościuszki Etap II z terminem spłaty do dnia 20 grudnia 2024 r.
- kredyt obrotowy odnawialny w wysokości 1.500.000 zł na finansowanie zobowiązań z tytułu podatku od towarów i usług (VAT) naliczonego w związku z dostawami towarów i usług stanowiącymi koszty związane z realizacją inwestycji Osiedle Kościuszki Etap I i II, terminem spłaty do dnia 20 grudnia 2024r.

Gdańsk – „Horizon”

W dniu 16 sierpnia 2021 r. Spółka J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach zawarła z Santander Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytową na podstawie, której Bank udzielił Spółce kredytów w łącznej wysokości 110.100.921 zł.

Kredyty zostały zaciągnięte w celu finansowania i refinansowania wydatków związanych z realizowaną przez Spółkę inwestycją Horizon Etap I i Etap II w Gdańsku.

Łączna kwota Kredytów to 110.100.921 zł, w tym:

- kredyt budowlany na finansowanie Etapu I w wysokości 72.883.060 zł;
- kredyt budowlany na finansowanie Etapu II w wysokości 29.217.861 zł;
- kredyt odnawialny na finansowanie podatku VAT wynikającego z kosztów realizacji prac na Etapie I w wysokości 5.000.000 zł;
- kredyt odnawialny na finansowanie podatku VAT wynikającego z kosztów realizacji prac na Etapie II w wysokości 3.000.000 zł.

Terminy spłaty Kredytów został ustalony w sposób następujący:

- - dla kredytów związanych z finansowaniem Etapu I (tj. kredytu budowlanego i VAT) - najwcześniejsza z dat: 6 miesięcy po zakończeniu realizacji Etapu 1 Inwestycji lub do dnia 16 sierpnia 2024 roku;
- - dla kredytów związanych z finansowaniem Etapu II (tj. kredytu budowlanego i VAT) - najwcześniejsza z dat: 6 miesięcy po zakończeniu realizacji Etapu 2 Inwestycji lub do dnia 16 kwietnia 2025 roku.

Poreczenie

Spółka J.W. Construction Holding S.A. z siedzibą w Ząbkach, w wykonaniu zawartych trzech umów kredytowych przez spółkę pod firmą Chorzów Development Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach z Getin Noble Bankiem S.A. z siedzibą w Warszawie, w łącznej wysokości 41.000.000 zł, informuje, iż zawarła z Bankiem trzy umowy poręczenia z tytułu udzielonych, przez Bank dla Spółki Chorzów Development Sp. z o.o. kredytów.

9. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

Ryzyko związane ze stanem epidemii Covid-19

Spółka, na przestrzeni wielu ostatnich miesięcy, ale również na chwilę obecną, monitoruje istotne dla działalności spółki obszary zagrożone oddziaływaniem stanu epidemii. Za najważniejsze Spółka uznaje: możliwe opóźnienia w procesie budowlanym wynikające z absencji kadry budowlanej, możliwe opóźnienia dostaw materiałów, opóźnienia w działaniach organów administracji publicznej w zakresie wydawania decyzji w procesach administracyjnych, powstrzymanie się przez potencjalnych nabywców lokali przed bezpośrednim kontaktem osobistym celem nabycia lokalu. W celu ograniczenia tego ostatniego ryzyka Spółka podjęła działania, aby jak największą część obsługi sprzedaży można było przeprowadzić za pośrednictwem elektronicznych środków bezpośredniego kontaktu, a tym samym zachęcić potencjalnych nabywców. Wciąż aktualne są decyzje o ograniczaniu dostępu osób z zewnątrz do biur Spółki, a także preferowaniu zdalnego kontaktu z podmiotami zewnętrznymi, co ma ograniczać możliwości zakażenia pracowników COVID-19. Jednocześnie wśród pracowników propagowane są szczepienia ochronne. Sytuacja z wirusem Covid-19, wpływa znacząco na działalność prowadzoną w zakresie usług hotelowych. Hotele nie mogły, w 2021r, prowadzić działalności do połowy lutego, a ponownie otworzyły się dla gości w maju. Przy czym, należy zaznaczyć, że hotele odnotowały bardzo duże zainteresowanie ofertą, w szczególności ze strony klientów indywidualnych.

Jednak pozostają aktualne pytania:

- czy działalność hotelarska będzie mogła być prowadzona bez ograniczeń,
 - jaki będzie wpływ sytuacji gospodarczej na zachowanie indywidualnych klientów w zakresie ich wyjazdów,
 - jaką politykę przyjmą podmioty gospodarcze w zakresie organizacji zdarzeń biznesowych,
- stąd, na dzień dzisiejszy wciąż nie można ocenić w jakim stopniu epidemia COVID – 19 wpłynie ostatecznie na branżę hotelarską.

Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Z uwagi na to, że Grupa posiadała, w okresie sprawozdawczym zarówno aktywa jak i zobowiązania oprocentowane według stopy zmiennej, co równoważyło ryzyko Grupa nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych na 30 czerwca 2021, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Niezależnie od obecnej sytuacji Grupa monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych i nie wyklucza podjęcia działań zabezpieczających w przyszłości.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej. Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny Grupy. Przy analizie nie brano pod uwagę kredytu w TBS Marki Sp. z o.o., który jest kredytem preferencyjnym, udzielanym na innych zasadach, gdzie ryzyko jest ograniczone.

Stan na 30 czerwca 2021 roku

	Zwiększenie/zmniejszenie o punkty procentowe	Wpływ na wynik finansowy brutto w tys. zł
PLN	1%	-1 617
PLN	-1%	1 617

Ryzyko walutowe

Grupa nie jest narażona na ryzyko zmian kursów walutowych z uwagi na brak transakcji (kredytów, pożyczek) w walutach obcych.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania swojego zadłużenia.

Działalność, Spółki i Grupy Kapitałowej, prowadzona jest przy wykorzystaniu: kapitałów własnych, kredytów bankowych, oraz wpłat wnoszonych przez klientów. Spółka, jak i Grupa Kapitałowa przywiązuje szczególną wagę do zachowania płynności finansowej, m.in. przez zapewnienie finansowania zewnętrznego, zarówno na działalność bieżącą jak i inwestycyjną.

Ryzyko płynności finansowej dywersyfikowane jest poprzez:

- współpracę z różnymi instytucjami finansowymi: bankami, firmami leasingowymi, biurami maklerskimi,
- stosowanie różnych form finansowania: obligacje, kredyty bankowe (obrotowe, inwestycyjne), leasingi, pożyczki,
- zawieranie zobowiązań finansowych z różnymi terminami zapadalności:
 - finansowanie krótkoterminowe, obrotowe na dowolny cel (kredyty obrotowe),
 - finansowanie długoterminowe – celowe, finansujące inwestycje w aktywa,
 - obligacje,
 - leasingi,
 - kredyty inwestycyjne 2-3 lata,
 - kredyty preferencyjne, w ramach programów rządowych lub europejskich.

Powyższe służy zabezpieczeniu przepływów pieniężnych, w krótkim i długim okresie oraz dywersyfikowaniu ryzyka płynności finansowej.

Ryzyko złamania kowenantów i wypowiedzenia umów finansowania

Zawarte umowy kredytowe oraz emisji obligacji zawierają wskaźniki finansowe (kovenanty), które Spółka jest zobowiązana spełniać. Spółka na bieżąco analizuje poziom długu oraz kowenantów, pozostaje też w kontakcie z instytucjami finansującymi. W opinii Spółki nie ma zagrożenia wypowiedzenia wyżej wymienionych umów.

Ryzyka wynikające z przepisów Ustawy Deweloperskiej

Ustawa Deweloperska nałożyła na deweloperów szereg obowiązków, regulując proces finansowania projektów mieszkaniowych. Ustawa wprowadzając dodatkowe obowiązki, przyczynia się powstania dodatkowych kosztów, takich jak:

- ✓ przygotowanie i udostępnienie prospektu informacyjnego (pod rygorem odpowiedzialności karnej za niedopełnienie tego obowiązku),

- ✓ partycypację (w równej części z nabywcą) w ponoszeniu notarialnych kosztów zawarcia umowy deweloperskiej
- ✓ ponoszenia kosztów sądowych w postępowaniu wieczystoksięgowym związanym z rejestracją w księdze wieczystej uprawnień nabywcy wynikających z zawartej umowy deweloperskiej.
- ✓ obowiązek zawarcia umowy o prowadzenie otwartego lub zamkniętego rachunku powierniczego.

Ponadto, nie jest wykluczone, że działalność deweloperska zostanie zobligowana do wprowadzenia obowiązku zakładania jedynie zamkniętych mieszkaniowych rachunków powierniczych. Taki dodatkowy obowiązek wymusiłby wzrost zadłużenia odsetkowego ze strony Spółki i Grupy, a tym samym wpłynąłby na wzrost koszt działalności, co zmogłoby znaleźć odzwierciedlenie w wynikach finansowych.

Ryzyka wynikające z przepisów Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym

Ustawa Deweloperska nałożyła na deweloperów szereg obowiązków, regulując proces finansowania projektów mieszkaniowych. Ustawa wprowadzając dodatkowe obowiązki, przyczynia się powstania dodatkowych kosztów, takich jak:

- ✓ przygotowanie i udostępnienie prospektu informacyjnego (pod rygorem odpowiedzialności karnej za niedopełnienie tego obowiązku),
- ✓ obowiązek odprowadzania składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny w wysokości do 1% wartości lokalu
- ✓ objęcie obowiązkami wynikającymi z przepisów Ustawy Deweloperskiej również tzw. lokali gotowych oraz usługowych nabywanych wraz z lokalami mieszkalnymi.
- ✓ partycypację (w równej części z nabywcą) w ponoszeniu notarialnych kosztów zawarcia umowy deweloperskiej
- ✓ ponoszenia kosztów sądowych w postępowaniu wieczystoksięgowym związanym z rejestracją w księdze wieczystej uprawnień nabywcy wynikających z zawartej umowy deweloperskiej.
- ✓ obowiązek zawarcia umowy o prowadzenie otwartego lub zamkniętego rachunku powierniczego już w momencie zawierania pierwszej umowy rezerwacyjnej,

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 udziałem osób trzecich w postępowaniach administracyjnych dotyczących procesu inwestycyjnego

Ryzyko wiąże się z udziałem podmiotów trzecich, w tym m.in.: organizacji zajmujących się ochroną środowiska, w postępowaniach związanych z realizacją procesu inwestycyjnego. Podmioty trzecie mogą bowiem przez udział w postępowaniach administracyjnych dotyczących procesu inwestycyjnego podejmować działania uniemożliwiające spółkom z Grupy uzyskanie pozytywnych decyzji administracyjnych, m.in. poprzez zaskarżanie do organów drugiej instancji oraz do sądów rozstrzygnięć wydawanych w toku wspomnianych postępowań administracyjnych. Udział podmiotów trzecich w postępowaniach związanych z realizacją procesu inwestycyjnego może jednocześnie być źródłem postępowań spornych (przed organami administracji publicznej, jak również przed sądami administracyjnymi). Działania podejmowane przez osoby trzecie w toku postępowań administracyjnych związanych z realizacją procesu budowlanego mogą w rezultacie doprowadzić do wstrzymania lub opóźnienia realizacji procesu inwestycyjnego. Powyższe czynniki mogą więc wywrzeć istotny negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

Ryzyko związane z ogólną sytuacją makroekonomiczną

Działalność Spółki 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 Spółkę 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. Wzrost cen materiałów i usług budowlanych, może przełożyć się na wyższe koszty realizacji inwestycji. Kolejnym czynnikiem jest niedobór rąk do pracy. Niska stopa bezrobocia w Polsce powoduje problemy z pozyskiwaniem pracowników co przekłada się na podwyższone ryzyko opóźnień w realizacji kontraktów budowlanych.

Ryzyko związane z koniunkturą w branży hotelarskiej

Skala działalności hotelarskiej w tym momencie jest determinowana decyzjami administracyjnymi dotyczącymi stanu zagrożenia pandemią COVID-19 i ograniczeniami z nimi związanymi. Standardowo, w okresie braku restrykcji, działalność hotelarska (hotele i apartotele) uzależniona jest od koniunktury w branży turystycznej. Istnieje ryzyko, że pod wpływem niekorzystnych czynników, innych niż stan pandemii, może nastąpić pogorszenie wyników w segmencie hotelarskim. Do najważniejszych czynników mogących mieć wpływ na ten obszar działalności Grupy Kapitałowej należą:

- ✓ niższy popyt na usługi noclegowe w lokalizacjach hoteli i apartotele,
- ✓ pojawienie się w bezpośrednim otoczeniu konkurencyjnych obiektów,
- ✓ spadek zainteresowania klientów instytucjonalnych ofertą usług konferencyjnych i hotelowych wywołany obniżeniem budżetów reklamowych i promocyjnych tych podmiotów.

Pomimo, iż udział działalności hotelarskiej w całkowitych przychodach Grupy Kapitałowej jest niewielki, wystąpienie powyższych czynników może spowodować pogorszenie wyników finansowych oraz wpłynąć na spadek rentowności Spółki i Grupy Kapitałowej.

Ryzyko związane z pogorszeniem się atrakcyjności lokalizacji projektów deweloperskich w portfelu Grupy

Głównym czynnikiem determinującym efektywny popyt na mieszkania – poza jego ceną – jest atrakcyjna lokalizacja, która uwzględnia zarówno elementy środowiska (tereny zielone, brak uciążliwości ze strony przemysłu i komunikacji), jak i czynniki funkcjonalności (dostępność infrastruktury socjalnej, dogodny układ komunikacyjny). Spółka uwzględnia ten fakt w kalkulacji ceny sprzedaży dla klientów optymalizując ją tak, aby proponowane ceny nie stanowiły bariery dla popytu. Istnieje jednak ryzyko spadku atrakcyjności konkretnej lokalizacji w wyniku nieprzewidywanych zdarzeń po zakupie terenu inwestycyjnego (np. zmiana planu zagospodarowania, przebiegu tras komunikacyjnych itp.), co może negatywnie wpłynąć na poziom cen sprzedawanych mieszkań i obniżyć przychody Grupy Kapitałowej na projektach.

Ryzyko związane z harmonogramem realizacji projektów deweloperskich

Proces przygotowania inwestycji oraz realizacji budowy przedsięwzięcia deweloperskiego trwa zwykle od 24 do 36 miesięcy i obejmuje szereg etapów, z których najważniejsze to: uzyskanie niezbędnych zezwoleń, przygotowanie inwestycji, prace budowlane, prace wykończeniowe, prace porządkowe. Na każdym z tych etapów istnieje ryzyko opóźnienia wykonania prac, nienależytego wykonania i konieczności dodatkowych robót, ryzyko niekorzystnych warunków pogodowych itp. Wystąpienie opóźnienia w realizacji projektu może skutkować:

- ✓ odsunięciem w czasie pozyskania części środków klientów finansujących budowę zdeponowanych na rachunku powierniczym,
- ✓ wzrostem kosztów operacyjnych związanych, a nawet koniecznością zapłaty kar umownych lub odszkodowań,
- ✓ wzrostem kosztów finansowych wynikających z dłuższego zaangażowania kapitału zewnętrznego w projekt.

W efekcie może to doprowadzić do znacznych opóźnień w zakończeniu realizowanego projektu deweloperskiego. Powyższe czynniki mogą również wpłynąć na obniżenie reputacji Grupy i pogorszyć możliwości sprzedaży mieszkań w przyszłości. Wystąpienie powyższych okoliczności może wpłynąć na wzrost kosztów budowy i pogorszenie wyników finansowych Grupy Kapitałowej.

Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów deweloperskich

Umowy podpisywane przez spółki z Grupy Kapitałowej z wykonawcami budowlanymi określają zakres oraz zasady wzrostu kosztów wykonawstwa budowlanego dla danej inwestycji. W trakcie realizacji projektu deweloperskiego może wystąpić wzrost kosztów projektu leżących zarówno po stronie wykonawcy (wzrost kosztów materiałów) jak też wynikający z działań zamawiającego (zmiany w projekcie budowlanym). W efekcie tych zdarzeń może okazać się, że nie jest możliwe osiągnięcie oczekiwanej stopy zwrotu z inwestycji, co w konsekwencji może spowodować osiągnięcie gorszych od planowanych wyników finansowych. Wzrost kosztów robocizny oraz kosztów materiałów może się również negatywnie przekładać na opłacalność przyszłych projektów deweloperskich.

Ryzyko wynikające z odpowiedzialności za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawców

W ramach prowadzonej działalności Grupa zawiera umowy o roboty budowlane. Zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego inwestor oraz wykonawca ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzenia na rzecz podwykonawcy. W związku z powyższym nie można wykluczyć ryzyka, że w przypadku niewywiązania się przez wykonawców robót budowlanych z zobowiązań w zakresie zapłaty wynagrodzenia na rzecz podwykonawców robót budowlanych, przeciwko spółkom z Grupy skierowane zostaną ze strony podwykonawców roszczenia o zapłatę wynagrodzenia. Również ewentualne pogorszenie sytuacji finansowej wykonawców, może doprowadzić do utraty przez nich zdolności do terminowego regulowania zobowiązań w stosunku do podwykonawców, a w konsekwencji może skutkować opóźnieniami w realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

Powyższe okoliczności mogą przyczynić się też do wzrostu kosztów realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

Grupa zarządzając ryzykiem, wypłaty wynagrodzenia za usługi generalnego wykonawcy uzależnia od braku zaległości w płatnościach na rzecz podwykonawców, na bieżąco prowadząc monitoring płatności generalnych wykonawców na rzecz podwykonawców.

Ryzyko związane z roszczeniem wobec wykonawców oraz wobec Grupy z tytułu sprzedaży mieszkań

Grupa zawiera i w przyszłości będzie zawierać z wykonawcami robót budowlanych umowy o budowę w formule generalnego wykonawstwa. Wykonawcy ponoszą odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nieprawidłowego wykonania zakresu prac. Należy jednak wskazać, że pomimo iż wykonawcy robót budowlanych udzielają gwarancji dobrego wykonania, wejście w spór z wykonawcą może doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu deweloperskiego lub do przekroczenia kosztów. Wykonawca może również nie być w stanie całkowicie zaspokoić ewentualnych roszczeń Grupy. W konsekwencji Grupa, która jest bezpośrednio odpowiedzialna wobec nabywców mieszkań, może nie być w stanie zrekomensować sobie w pełni kosztów, jakie poniesie z tytułu niezrealizowania lub opóźnienia w realizacji projektu, jak również usterek sprzedawanych lokali, co może w negatywny sposób wpłynąć na działalność i sytuację finansową Grupy.

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 w składzie Grupy Kapitałowej Emitenta nie doszło do zmian.

W dniu 19 maja 2021 r. Spółka sprzedała 100 % udziałów posiadanych w spółce pod firmą Berensona Development Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach.

W dniu 19 maja 2021 r. Spółka sprzedała 100 % udziałów posiadanych w spółce pod firmą Modlińska Development Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach.

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 26.08.2021 r. (termin przekazania raportu za I półrocze 2021 r.)

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	32.732.652	36,84 %	32.732.652	36,84 %
EHT S.A.	47.846.225	53,84 %	47.846.225	53,84 %
Spółka – akcje przeznaczone do umorzenia	5.996.429	6,75 %	5.996.429	6,75 %

Pan Józef Wojciechowski kontroluje spółkę pod firmą EHT S.A. z siedzibą w Luksemburgu.

Ponadto Pan Józef Wojciechowski kontroluje spółkę pod firmą Wielopole 19/21 Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach która posiada 1.313.909 akcji stanowiących ok. 1,48 % udział w kapitale zakładowym Spółki, które uprawniają do 1.313.909 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowi 1,48 % udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu.

W okresie od dnia 30 maja 2021 r. (dzień przekazania ostatniego raportu okresowego, którym był raport za I kwartał 2021 roku) do dnia przekazania niniejszego sprawozdania Pan Józef Wojciechowski w ramach ogłoszonego przymusowego wezwania na wykup akcji nabył w dniu 1 czerwca 2021 r. 4.137.689 akcji stanowiących ok. 4,66 % udział w kapitale zakładowym które uprawniają do 4.137.689 głosów na Walnym Zgromadzeniu co stanowi ok. 4,66 % udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu

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 26.08.2021 r.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji
Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	32.732.652

14. Istotne sprawy sądowe

Na dzień 30 czerwca 2021 r. żadne postępowanie, którego stroną była Spółka jak i jakikolwiek jej podmiot zależny, zarówno jako powód jak i pozwany, nie było istotne dla prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej.

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

Nie wystąpiły

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

Spółka w okresie sprawozdawczym utworzyła rezerwę w wysokości 11.237.263,68 zł z tytułu udzielonych pożyczek na rzecz podmiotu zależnego Yakor House z siedzibą w Soczi (federacja Rosyjska).

Rezerwa została utworzona w związku z otrzymaną informacją od Yakor House o dokonanej sprzedaży prawa własności budynków położonych w Soczi osiedle Jakornaja Szcziel wraz z cesją praw z umowy dzierżawy działki gruntu, na której są one posadowione, za kwotę brutto, wraz z miejscowym podatkiem VAT, w wysokości stanowiącej równowartość 1.368.000 Euro.

Yakor House zdecydowała się na zawarcie przedmiotowej umowy w związku z istotną zmianą warunków panujących w Soczi, które wynikały z nowych regulacji prawnych, zgodnie z którymi, do czasu uchwalenia nowego planu zagospodarowania miasta, zostało wstrzymane wydawanie pozwoleń na zabudowę wielorodzinną. W związku z faktem, iż nieruchomości Yakor House położona była w bezpośrednim sąsiedztwie parku narodowego, istniało znaczne ryzyko, iż możliwości inwestycyjne terenu zostaną znacznie ograniczone.

W związku z faktem, iż sprzedana nieruchomość stanowiła główny składnik majątku Yakor House Spółka dokonała odpisu z tytułu udzielonych na rzecz Yakor House pożyczek.

Wyżej opisany odpis nie wpłynie na skonsolidowany wynik netto. Na jednostkowy wynik netto wpływ wyniósł minus 9,1 mln zł.

Powyższy dodatkowy odpis nie wpływa na sytuację płynnościową Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej.

Kolejnym negatywnym czynnikiem była strata na działalność hotelarskiej. Hotele wygenerowały stratę z uwagi na otwarcie ich tak naprawdę od czerwca bieżącego roku, przy uwzględnieniu obostrzeń sanitarnych. Powyższa strata miała wpływ na wynik skonsolidowany w kwocie minus 5.965.258,48 zł, na wynik jednostkowy minus 4.081.685,95 zł.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. za pierwsze półrocze 2021 roku.

Podpisy Członków Zarządu

Wojciech Rajchert Członek Zarządu	Podpis
Małgorzata Pisarek Członek Zarządu	Podpis
Piotr Suprynowicz Członek Zarządu	Podpis

Ząbki, 26 sierpnia 2021 r.