



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej

**za okres od 1 stycznia 2012 roku
do 30 czerwca 2012 roku**



Ząbki, dn. 30 sierpnia 2012 r.

1. Wprowadzenie.

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

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

Spółka powstała z przekształcenia Towarzystwa Budowlano Mieszkaniowego Batory Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach, które zostało założone w dniu 10 lutego 1994 r. Rejestracja przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną została dokonana, na podstawie aktu notarialnego z dnia 28.12.2000 r., przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XVI Wydział Gospodarczy Rejestrowy w dniu 15 stycznia 2001 r. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.814.656 złotych i dzieli się na 54.073.280 akcji zwykłych na okaziciela serii A i B o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja.

2. Opis organizacji Grupy Kapitałowej, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji.

Na dzień 30 czerwca 2012 r. w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodziły:

J.W. Construction S.A. (konsolidacja pełna)

Spółka J.W. Construction S.A. z siedzibą w Ząbkach zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 0000290315. Kapitał zakładowy wynosi 11.526.618 zł i dzieli się na 11.526.618 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda akcja. J.W. Construction S.A. przejęła działalność od Spółki w zakresie budownictwa. 100% kapitału zakładowego J.W. Construction S.A. posiada J.W. Construction Sp. z o.o. podmiot zależny od Spółki.

J.W. Construction Sp. z o.o. (dawniej JWCH Produkcja Budowlana Sp. z o.o.) (konsolidacja pełna)

Spółka J.W. Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 0000300959. Spółka posiada 99,99% udziałów w J.W. Construction Sp. z o.o. Kapitał zakładowy wynosi 27.021.650 zł i dzieli się na 540.433 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. J.W. Construction Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie wytwarzania prefabrykowanych elementów budowlanych.

JW Projekt Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

Spółka JW Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 20 lutego 2004 r. pod numerem KRS 195210. Spółka posiada w JW Projekt Sp. z o.o. 100 % udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.155.600 zł i dzieli się na 5.778 udziałów o wartości nominalnej 200 zł każdy. JW Projekt Sp. z o.o. prowadzi działalność z zakresu architektury i projektowania.

TBS Marki Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

Spółka TBS Marki Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 28 listopada 2001r., pod numerem KRS 65232. Spółka posiada w TBS Marki 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 13.360.000 zł i dzieli się na 26.720 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. TBS Marki Sp. z o.o. została zawiązana jako towarzystwo budownictwa społecznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Niektórych Formach Popierania Budownictwa Mieszkaniowego. Spółka jest inwestorem czterech inwestycji, tj. „Lisi Jar”, „Marki V”, „Warszawa Białoleka” i „Sochaczew, ul. Piłsudskiego”.

Lokum Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

Spółka Lokum Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 170570 w dniu 20 sierpnia 2003 r. Spółka posiada w Lokum Sp. z o.o. 100% udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 3.778.500 zł i dzieli się na 7.557 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Lokum Sp. z o.o. jest spółką celową. W ramach jej struktur została zrealizowana inwestycja „Willa Konstancin” w Konstancinie - Jeziorniej.

Deweloper Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

Spółka Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 170493 w dniu 22 sierpnia 2003 r. Spółka posiada 99 % udziałów Deweloper Sp. z o.o. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. w I półroczu 2012 roku.

każdy. Spółka zajmuje się działalnością z zakresu budownictwa drogowego, w strukturze Grupy Kapitałowej powierzono jej rolę generalnego wykonawcy osiedla mieszkaniowego w Katowicach.

Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji (konsolidacja pełna)

Porta Transport Spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w Szczecinie zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców pod nr KRS 0000177420. Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 258.308 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy udział. Porta Transport Sp. z o.o. likwidacji prowadziła działalność w zakresie świadczenia usług transportowych na rzecz firmy Porta Szczecin Nowa Spółka z o.o. na terenie Stoczni Szczecińskiej, jak również świadczyła usługi spedycyjne na terenie kraju jak i poza granicami, obecnie trwa jej likwidacja. Spółka posiada 100 % kapitału zakładowego Porta Transport Sp. z o.o.

JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 21 lutego 2008 r. pod numerem KRS 0000299665. Spółka posiada 100 % udziałów w JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o. Kapitał zakładowy wynosi 2.060.000 zł i dzieli się na 41.200 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy udział. JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.

Yakor House Sp. z o.o. - poprzednio Ośrodek Wypoczynkowy „Ogoniok” (konsolidacja pełna)

Yakor House Sp. z o.o. z siedzibą w Soczi Republika Rosyjska, Spółka posiada 70% kapitału zakładowego w spółce, który wynosi 10.500.000 rubli. Posiada nieruchomość na terenie Soczi, na której przygotowuje realizację inwestycji mieszkaniowo – usługowej.

Business Financial Construction Sp. z o.o. – BFC (nie podlega konsolidacji)

Spółka Business Financial Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców 24 maja 2002 r., pod numerem KRS 114675. Spółka posiada w Business Financial Construction Sp. z o.o. 99,99 % udziałów. Kapitał zakładowy spółki wynosi 4.347.000 zł i dzieli się na 8.694 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Przedmiotem działalności Business Financial Construction Sp. z o.o. jest obsługa procesu sprzedaży mieszkań budowanych przez Spółkę i inne podmioty z Grupy.

Polonia S.S.A. (nie podlega konsolidacji)

Spółka Polonia S.S.A. z siedzibą w Warszawie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 września 2003 r. pod numerem KRS 173656. Spółka posiada 100% akcji w Polonia S.S.A. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.544.000 zł i dzieli się na 5.000 imiennych akcji Serii A o wartości nominalnej 100 zł każda oraz 10.440 imiennych akcji serii B o wartości nominalnej 100 zł każda.

J.W. Construction Bułgaria EOOD (nie podlega konsolidacji)

J.W. Construction Bułgaria EOOD została zarejestrowana przez Sąd Miejski w Sofii (Bułgaria) w dniu 8 października 2007 r. (utworzonej pod prawem bułgarskim - odpowiednik polskiej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością). Obecnie J.W. Construction Bułgaria EOOD posiada siedzibą w Warnie, w której Spółka posiada 500 (pięćset) udziałów o wartości nominalnej 10 (dziesięć) BGN każdy i łącznej wartości 5.000 (pięć tysięcy) BGN. Udziały te stanowią 100 % kapitału zakładowego spółki pod firmą J.W. Construction Bułgaria EOOD. J.W. Construction Bułgaria EOOD posiada nieruchomość na terenie Złotych Piasków.

Saspol Infrastructure Sp. z o.o. (nie podlega konsolidacji)

Saspol Infrastructure Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie została wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 21 lutego 2008 r. pod numerem KRS 0000335059. Spółka posiada 25% udziałów w Saspol Infrastructure Sp. z o.o. Kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy. Saspol Infrastructure Sp. z o.o. jest spółką celową utworzoną z partnerami zagranicznymi, za pośrednictwem której Spółka wraz z tymi partnerami zamierza brać udział w przetargach na realizację robót związanych z infrastrukturą.

Architects Polska Sp. z o.o. (konsolidacja pełna)

Architects Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach (poprzednio Sami Tito Architects Polska Sp. z o.o.) wpisana

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. w I półroczu 2012 roku.

do rejestru przedsiębiorców w dniu 19 stycznia 2011 roku pod nr KRS 0000376090, której kapitał zakładowy wynosi 5.000 zł i dzieli się na 100 udziałów po 50 zł każdy, 100 % udziałów posiada Spółka.

J.W. Marka Spółka z o.o. (poprzednio Interim D Sp. z o.o.) (konsolidacja pełna)

J.W. Marka Sp. z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 20 grudnia 2010 roku pod nr KRS 0000373684, której kapitał zakładowy wynosi 155.838.000 zł i dzieli się na 3.116.760 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów w J.W. Marka Sp. o.o. Przedmiotem działalności J.W. Marka Sp. z o.o. jest prowadzenie działalności usługowej w zakresie reklamy i marketingu oraz dzierżawy znaków towarowych.

J.W. Group Spółka z o.o. (konsolidacja pełna)

J.W. Group Spółka z o.o. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 29 kwietnia 2008 r. pod nr KRS 0000304684, której kapitał zakładowy wynosi 50.000 zł i dzieli się na 1.000 udziałów po 50 zł każdy. Spółka posiada 100 % udziałów w J.W. Group Sp. o.o. Spółka nabyła udziały stanowiące 100 % kapitału zakładowego J.W. Group Sp. z o.o. w dniu 23 lutego 2012 r. Przedmiotem działalności J.W. Group Sp. z o.o. jest zarządzanie innymi podmiotami.

J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka k. a. (konsolidacja pełna)

J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 Spółka k. a. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 26 marca 2012 r. pod nr KRS 00003415469, której kapitał zakładowy wynosi 50.000 zł i dzieli się na 50 akcji po 1.000 zł każda. Spółka posiada 100 % udziałów w J.W. Group Sp. o.o. 1 Sp. k. a. Za pośrednictwem J.W. Group Sp. o.o. 1 Sp. k. a. Spółka zamierza realizować inwestycję Kasprzaka.

J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka k. a. (konsolidacja pełna)

J.W. Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 Spółka k. a. z siedzibą w Ząbkach wpisana do rejestru przedsiębiorców w dniu 26 marca 2012 r. pod nr KRS 00003415464, której kapitał zakładowy wynosi 50.000 zł i dzieli się na 50 akcji po 1.000 zł każda. Spółka posiada 100 % udziałów w J.W. Group Sp. o.o. 2 Sp. k. a. Za pośrednictwem J.W. Group Sp. o.o. 2 Sp. k. a. Spółka zamierza realizować wybrane inwestycje.

3. Zasady sporządzania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zasady sporządzania sprawdzania 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	30-06-2012		31-12-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 503 211	352 759	1 380 806	312 626
Aktywa trwałe	875 347	205 418	687 358	155 624
Aktywa obrotowe	627 864	147 341	693 447	157 002
Pasywa razem	1 503 211	352 759	1 380 806	312 626
Kapitał własny	502 213	117 855	493 447	111 721
Zobowiązania długoterminowe	601 203	141 084	457 348	103 547
Zobowiązania krótkoterminowe	399 795	93 820	430 010	97 358

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. w I półroczu 2012 roku.

Pozycja rachunku zysków i strat skonsolidowanego	od 01-01-2012 do 30-06-2012		od 01-01-2011 do 30-06-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	155 438	37 291	218 720	55 131
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	111 792	26 820	153 430	38 674
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	43 645	10 471	65 290	16 457
Koszty sprzedaży	10 257	2 461	12 649	3 188
Koszty ogólnego zarządu	14 882	3 570	17 308	4 363
Zysk (strata) ze sprzedaży	29 112	6 984	47 535	11 982
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	40 159	9 634	47 208	11 899
Zysk (strata) brutto	10 648	2 555	30 781	7 759
Podatek dochodowy	2 069	496	6 076	1 532
Zysk (strata) netto	8 580	2 058	24 705	6 227

Pozycja bilansu Emitenta	30-06-2012		31-12-2011	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	1 406 238	330 002	1 261 108	285 525
Aktywa trwałe	772 409	181 261	575 207	130 232
Aktywa obrotowe	633 829	148 741	685 901	155 294
Pasywa razem	1 406 238	330 002	1 261 108	285 525
Kapitał własny	527 546	123 799	520 732	117 898
Zobowiązania długoterminowe	486 305	114 121	341 272	77 267
Zobowiązania krótkoterminowe	392 387	92 082	399 103	90 360

Pozycja rachunku zysków i strat	od 01-01-2012 do 30-06-2012		od 01-01-2011 do 30-06-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	125 136	30 021	199 464	50 277
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	87 320	20 949	147 720	37 234
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	37 815	9 072	51 744	13 043
Koszty sprzedaży	10 413	2 498	12 488	3 148
Koszty ogólnego zarządu	11 488	2 756	12 106	3 052
Zysk (strata) ze sprzedaży	26 520	6 362	39 352	9 919
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	37 151	8 913	38 954	9 819
Zysk (strata) brutto	8 563	2 054	22 669	5 714
Podatek dochodowy	1 749	420	4 444	1 120
Zysk (strata) netto	6 814	1 635	18 226	4 594

5. Opis działalności Grupy oraz najważniejsze zdarzenia w pierwszym półroczu 2012r.

W okresie objętym sprawozdaniem miały miejsce następujące istotne zdarzenia:

Sprawy korporacyjne

Walne Zgromadzenia

W dniu 26 czerwca 2012 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie, które dokonało zatwierdzeń sprawozdań finansowych jednostkowego, jak i skonsolidowanego za rok 2011, sprawozdań Zarządu z działalności Spółki, jak i Grupy Kapitałowej Spółki, udzieliło absolutorium członkom organów Spółki, dokonało podziału zysku poprzez przeznaczenie go w całości na kapitał zapasowy.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. w I półroczu 2012 roku.

Rada Nadzorcza

W skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2012 r. wchodził:

Józef Wojciechowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
Józef Oleksy – Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marcin Michnicki – Vice Przewodniczący Rady Nadzorczej
Andrzej Podsiadło – Członek Rady Nadzorczej
Jarosław Król – Członek Rady Nadzorczej

W trakcie okresu sprawozdawczego jak i po jego zakończeniu skład Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie.

Zarząd Spółki

W skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2012 wchodził:

Pan Tomasz Panabażys – Vice Prezes Zarządu
Pan Wojciech Rajchert – Członek Zarządu
Pan Robert Wójcik – Członek Zarządu
Pani Irminda Łopuszyńska – Członek Zarządu
Pani Magdalena Starzyńska – Członek Zarządu
Pani Bożena Malinowska – Członek Zarządu

W okresie sprawozdawczym w Zarządzie Spółki zaszły następujące zmiany:

W dniu 1 lutego 2012 r. w skład Zarządu została powołana Pani Magdalena Starzyńska.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego w Zarządzie Spółki zaszły następujące zmiany:

W dniu 26 lipca 2012 r. z Zarządu Spółki została odwołana Pani Bożena Malinowska.

Zawarcie umowy o kredyt

W dniu 20 lutego 2012 r. Spółka zawarła z Bankiem Millennium S.A. umowę o odnawialny kredyt w wysokości 21.000.000 zł, przeznaczony na współfinansowanie realizacji inwestycji przy ul. Jaroczyńskiego w Poznaniu. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 31 marca 2015 r.

W dniu 09 marca 2012 r. Spółka zawarła z Bankiem PKO BP umowę o kredyt inwestorski „Nowy Dom” w wysokości 27.558.000 zł, przeznaczony na współfinansowanie realizacji inwestycji Lewandów bud. 3-6 przy ul. Lewandów w Warszawie. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 25 grudnia 2014 r.

W dniu 16 kwietnia 2012 r. Spółka zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. umowę o kredyt rewolwingowy w wysokości 30.000.000 zł, przeznaczony na finansowanie działalności bieżącej. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 15 kwietnia 2015 r.

W dniu 29 maja 2012 r. Spółka zawarła z BOŚ Bank S.A. umowę o kredyt obrotowy nieodnawialny w wysokości 13.000.000 zł, przeznaczony na finansowanie działalności bieżącej. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 28 maja 2015 r.

Zawarcie aneksu do umowy kredytowej

W dniu 16 kwietnia 2012 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt rewolwingowy udzielony przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. w wysokości 10.000.000 zł, przeznaczony na finansowanie bieżącej działalności. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 26 kwietnia 2013 r.

W dniu 24 kwietnia 2012 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt obrotowy w rachunku bieżącym udzielony przez Invest Bank S.A. w wysokości 15.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 25 kwietnia 2013 r.

W dniu 25 maja 2012 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym udzielony przez PKO BP S.A. w wysokości 10.000.000 zł. Na mocy Aneksu przesunięto termin wykorzystania i spłaty kredytu. Ostateczny termin spłaty kredytu przypada na dzień 27 kwietnia 2013 r.

Spłata kredytu

W dniu 31 marca 2012 r. spółka zależna pod firmą J.W. Construction S.A. dokonała całkowitej spłaty kredytu w rachunku bieżącym udzielonego przez Bank PKO BP S.A. w wysokości 7.000.000 zł przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. w I półroczu 2012 roku.

W dniu 30 maja 2012 r. Spółka dokonała całkowitej spłaty kredytu w rachunku bieżącym udzielonego przez BOŚ Bank S.A. S.A. w wysokości 13.000.000 zł przeznaczonego na finansowanie bieżącej działalności.

Pozwolenie na użytkowanie

W dniu 27 kwietnia 2012 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie zespołu budynków wielorodzinnych w Ożarowie Mazowieckim. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 14 maja 2012 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie na dwa budynki kompleksu hotelowego Czarny Potok w Krynicy Zdrój. Wydana decyzja dotyczy budynków A oraz G. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 4 czerwca 2012 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie dwóch budynków pensjonatowych w Sopocie przy ulicy Parkowej. Pozwolenie jest prawomocne.

Pozwolenie na budowę

W dniu 26 kwietnia 2012 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na budowę zespołu budynków wielorodzinnych z garażem i infrastrukturą techniczną przy ulicy Powstania Wielkopolskiego i Powstania Śląskiego w Gdyni. Pozwolenie jest prawomocne.

W dniu 14 maja 2012 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na budowę zespołu budynków wielorodzinnych oraz budynków w zabudowie bliźniaczej przy ulicy Sochaczewskiej/Płockiej w Gdyni wraz z infrastrukturą techniczną. Pozwolenie nie jest prawomocne.

W dniu 12 czerwca 2012 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na budowę budynków wielorodzinnych mieszkalno - usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu przy ulicy Tysiąclecia w Katowicach. Pozwolenie jest prawomocne.

Wyplata odsetek od obligacji

W dniu 26 marca 2012 r. i 25 czerwca 2012 r. Spółka dokonała wypłaty odsetek od obligacji, które wyemitowała w dniu 25 czerwca 2010 r. w łącznej liczbie 1.300 sztuk. Odsetki zostały wypłacone zgodnie z ustalonym oprocentowaniem opartym o 3M WIBOR powiększonym o marżę procentową. Obligacje, od których zostały wypłacone odsetki są długoterminowe, niezabezpieczone, o wartości nominalnej 100.000 zł każda. Termin wykupu obligacji został ustalony na dzień 25 czerwca 2013 r.

Emisja obligacji

W dniu 27 kwietnia 2012 r. Spółka wyemitowała łącznie 9.500 obligacji długoterminowych niezabezpieczonych, o wartości nominalnej 10.000 zł każda. Łączna wartość emisji to 95.000.000 zł. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone w oparciu o stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę, natomiast termin wykupu określono na 27 kwietnia 2015 r.

Obligacje przeznaczone zostały na sfinansowanie części ceny nabycia nieruchomości zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Kasprzaka 29/31 o łącznej powierzchni 81.185,00 m², przez podmiot zależny działający pod firmą J.W. Group Spółka z o.o. 1 SKA akcyjna z siedzibą w Ząbkach.

Zakupy gruntu

W dniu 27 kwietnia 2012 r. podmiot zależny od Spółki - J.W. Group Spółka z o.o. 1 SKA z siedzibą w Ząbkach zawarła z VIS Investments Spółka z o.o. SKA z siedzibą w Warszawie umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków zlokalizowanych w Warszawie. Nieruchomość gruntowa o łącznej powierzchni 81.185 m² będąca przedmiotem niniejszej umowy zlokalizowana jest w Warszawie przy ul. Kasprzaka 29/31. Cena zakupu określona została na kwotę 155.000.000 zł netto (tj. 157.614.085 zł brutto). Część ceny określonej w umowie (kwota 62.614.085 zł) została wpłacona przez Spółkę, działającą jako poręczyciel przedmiotowej umowy, w dniu 27 kwietnia 2012 r. na rachunek powierniczy prowadzony w Raiffeisen Bank Polska S.A. Pozostała część ceny zakupu w wysokości 95.000.000 zł została zapłacona w ten sposób, że Spółka wyemitowała w dniu 27 kwietnia 2012 r. obligacje o łącznej wartości nominalnej 95.000.000 zł, które w całości objęła Spółka VIS Investments Spółka z o.o. SKA. Termin wykupu obligacji to 3 lata, oprocentowaniem w stosunku rocznym oparte jest o 3M WIBOR i powiększone o marżę procentową. Wypłata odsetek będzie odbywała się kwartalnie. W dniu 6 sierpnia 2012 r. strony zawarły aneks do umowy sprzedaży, którym potwierdziły, w związku z wejściem w życie miejscowego planu zagospodarowania terenu obejmującego Nieruchomość, iż ustalona między nimi cena sprzedaży jest ostateczna.

Zawarcie aneksu do znaczącej umowy

W dniu 29 czerwca 2012 r. Spółka zawarła aneks do umowy zawartej w dniu 24 października 2011 r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. w I półroczu 2012 roku.

z wykonawcą Spółki „Wroński” Sp. j. z siedzibą w Lesznie koło Kartuz o wartości 61.600.000 zł netto. Przedmiotem aneksowanej umowy jest realizacja przez „Wroński” Sp. j. na nieruchomości stanowiącej własność Spółki, położonej w Gdyni przy ul. Leśnej, Parkowej i Spacerowej, w systemie generalnego wykonawstwa, osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą. Aneksem został zmieniony zapis dotyczący terminu wygaśnięcia Umowy, który obecnie został ustalony na dzień 31 grudnia 2013. Umowa wygaśnie w przypadku nie uzyskania przez Spółkę ostatecznej decyzji zawierającej pozwolenia na budowę przynajmniej jednego z etapu inwestycji.

Zawarcie umów warunkowych sprzedaży nieruchomości

W dniu 29 czerwca 2012 roku Spółka zawarła dwie przedwstępne umowy sprzedaży o łącznej wartości netto 44.400.719 zł (tj. 54.612.883,79 zł brutto) ze spółką pod firmą J.W. Consulting Spółka z o.o. J.W. 3 SKA z siedzibą w Warszawie.

Umowy dotyczyły:

- zobowiązania się Spółki do sprzedaży na rzecz J.W. Consulting Spółka z o.o. J.W. 3 SKA praw własności nieruchomości położonej w Sopocie przy ul. Parkowej 67/69 zabudowanej dwoma budynkami pensjonatowymi o łącznej powierzchni użytkowej 2.848,37 m² za kwotę 24.265.946 zł netto (tj. 29.847.113 zł brutto). Wydanie przedmiotowej nieruchomości przejęcie praw do korzystania i pobierania pożytków a także obowiązek ponoszenia kosztów nastąpił z dniem zawarcia umowy przedwstępnej. W umowie ustalono, że zapłata ceny za przedmiotową nieruchomość nastąpi do dnia 30 czerwca 2012 r., a zawarcie umowy przyrzeczonej ustalono do dnia 31 grudnia 2012 r.

- zobowiązania się Spółki do sprzedaży na rzecz J.W. Consulting Spółka z o.o. J.W. 3 SKA praw własności 38 działek gruntu przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną, o łącznej powierzchni 31.165 m² położonych w Kręczkach Kaputach gmina Ożarów Mazowiecki za kwotę 20.134.773 zł netto (tj. 24.765.770,79 zł brutto). Wydanie przedmiotowej nieruchomości, przejęcie praw do korzystania i pobierania pożytków a także obowiązek ponoszenia kosztów nastąpił z dniem zawarcia umowy przedwstępnej. W umowie ustalono, że zapłata ceny za przedmiotową nieruchomość nastąpi do dnia 30 czerwca 2012 r., a zawarcie umowy przyrzeczonej ustalono do dnia 31 grudnia 2012 r.

Podpisanie planu połączenia

W dniu 31 maja 2012 r. Spółka uzgodniła i podpisała Plan połączenia z podmiotami zależnymi JW Projekt Spółka z o.o. z siedzibą w Żąbkach, JWCH Budownictwo Drogowe Spółka z o.o. z siedzibą w Żąbkach oraz Architects Polska Spółka z o.o. z siedzibą w Żąbkach. Planowane połączenie nastąpi w trybie art. 491 § 1 pkt.1) k.s.h. to jest poprzez przeniesienie całego majątku Spółek przejmowanych na J.W. Construction Holding S.A. jako Spółkę przejmującą. Połączenie, w związku z posiadaniem przez Spółkę udziałów stanowiących 100 % kapitału zakładowego w każdej ze Spółek przejmowanych, odbędzie się bez podwyższenia kapitału zakładowego Spółki. Połączenie spółek winno nastąpić przed końcem bieżącego roku.

Realizowane inwestycje

W I półroczu 2012 roku Grupa realizowała budowę 8 inwestycji mieszkaniowych na łączną liczbę 2.089 lokali oraz 12 domów jednorodzinnych obejmujących 108.602 m² PUM. Front prowadzonych prac obejmował następujące projekty: Zielona Dolina (Warszawa), Osiedle Światowida (Warszawa), Osiedle Lewandów budynki 3 – 6 (Warszawa), Villa Campina wraz z osiedlem domów jednorodzinnych (Ożarów Mazowiecki), Osiedle Centrum II (Łódź), Osiedle „Oaza Piątkowo” w Poznaniu oraz kontrakt zewnętrzny - inwestycję „Oxygen” przy ul. Wroniej w Warszawie - realizowany przez Spółkę JW. Construction S.A. w ramach generalnego wykonawstwa.

Równoległe z realizowanymi inwestycjami mieszkaniowymi, Grupa prowadziła prace budowlane nad inwestycją komercyjną – Hanza Tower w Szczecinie o powierzchni użytkowej obejmującej blisko 31,8 tys. m². Ponadto, w I półroczu 2012 realizowane były 3 obiekty hotelowe: „Stara Dana” w Szczecinie, ekskluzywny pensjonat w Sopocie oraz hotel Czarny Potok w Krynicy Zdrój o łącznej powierzchni użytkowej 28,3 tys. m².

Poniżej przedstawiono zestawienie prezentujące realizowane inwestycje w I półroczu 2012 r.

Lp.	Inwestycje mieszkaniowe	Ilość lokali
1	„Zielona Dolina I”, Warszawa	596
2	„Villa Campina” I etap bloki, Ożarów	376
3	„Oxygen” - Warszawa (kontrakt zewnętrzny - GW JW. Construction S.A.)	287
4	„Osiedle Centrum II”, Łódź	255
5	„Osiedle Lewandów bud. 3-6”, Warszawa	208
6	„Osiedle Światowida”, Warszawa	184
7	„Oaza Piątkowo”, Poznań	183
8	„Villa Campina” – domy, Ożarów	12

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. w I półroczu 2012 roku.

Lp.	Inwestycje komercyjne i hotelowe	PU
1	„Hanza Tower” - Szczecin	31 785
2	„Czarny Potok” – Krynica Zdrój	20 500
3	„Stara Dana” - Szczecin	4 979
4	Pensjonat w Sopocie	2 852

Inwestycje planowane

Oprócz kontynuacji obecnie realizowanych inwestycji w najbliższym czasie Spółka zamierza poszerzyć swoją ofertę o kolejne nowe projekty z segmentu mieszkaniowego. W ciągu najbliższych dwóch lat Spółka planuje uruchomić inwestycje mieszkaniowe liczące 6 255 lokali o powierzchni blisko 330 tys. m²:

Inwestycje mieszkaniowe planowane do uruchomienia w ciągu 2 najbliższych lat	Miasto / Dzielnica	Liczba lokali / domów	PUM
Miasteczko Kasprzaka, ul. Kasprzaka	Warszawa / Wola	3 000	148 974
Zielona Dolina II, ul. Zdziarska	Warszawa / Białołęka	853	37 219
Katowice, ul. Tysiąclecia	Katowice	585	27 657
ul. Spokojna	Gdynia	440	33 500
Katowice, ul. Bałtycka	Katowice	263	15 541
ul. Berensona	Warszawa / Białołęka	259	11 875
ul. Antoniewska	Warszawa / Mokotów	255	14 515
ul. Aluzyjna II	Warszawa / Białołęka	147	6 985
Tymienieckiego III	Łódź	106	5 165
ul. Odkryta II	Warszawa / Białołęka	82	4 158
ul. Sochaczewska	Gdynia	55	3 400
ul. Powst. Wielkopolskiego	Gdynia	52	3 259
Zielona Dolina III, ul. Zdziarska	Warszawa / Białołęka	52	2 256
Villa Campina - domy	Ożarów Mazowiecki	50	7 500
ul. Aluzyjna I	Warszawa / Białołęka	40	2 011
Lewandów - domy	Warszawa / Białołęka	16	2 510

Ponadto obecnie trwają przygotowania do realizacji kolejnych projektów biurowych. Kontynuowane są prace związane z projektowaniem oraz pozyskiwaniem odpowiednich pozwoleń i decyzji umożliwiających rozpoczęcie tych inwestycji. Planuje się, że w 2013 roku i następnych okresach rozpocznie się realizacja następujących inwestycji komercyjnych:

Planowane inwestycje komercyjne	Miasto /Dzielnica	PU
Miasteczko Kasprzaka, ul. Kasprzaka	Warszawa / Wola	72 055
ul. Pileckiego	Warszawa / Ursynów	10 022

Cele i perspektywy rozwoju

Analiza rynku nieruchomości oraz własne rozpoznanie preferencji Nabywców wskazują na celowość prowadzenia dotychczasowej strategii działania. Prace związane z przychodowaniem i realizacją inwestycji obejmują nie tylko projekty przeznaczone dla Klienta średniozamożnego, ale również obiekty o znacznie wyższym standardzie, dedykowane Klientom zamożnym. Grupa inwestuje również w segment nieruchomości komercyjnych i hotelowych.

Działalność Spółki w zakresie budownictwa mieszkaniowego w dalszym ciągu będzie rozwijana poprzez uruchamianie nowych inwestycji z segmentu mieszkań popularnych. Ciągłe zainteresowanie ofertą Spółki pozwala na zaoferowanie klientom nowych inwestycji w ciekawych lokalizacjach. Trwają przygotowania do rozpoczęcia budowy inwestycji mieszkaniowych w Gdyni przy ul. Powstania Wielkopolskiego oraz inwestycji w Katowicach. Spółka planuje również rozszerzyć swoją działalność o nowe rynki, zwłaszcza w południowej części Polski.

Oferta skierowana do Klientów zamożnych to nowatorskie osiedle „Villa Campina” w podwarszawskim Ożarowie Mazowieckim. Villa Campina to pierwsze w Polsce prestiżowe osiedle domów jednorodzinnych oparte na amerykańskiej koncepcji ShowCase House. Jej założeniem jest prezentacja 12 gotowych do zamieszkania domów, zróżnicowanych pod względem architektury i wyposażenia wnętrz. Spółka jako pierwsza w Polsce proponuje prestiżowe osiedle domów jednorodzinnych, które kształtują sami mieszkańcy poprzez wybór działek i projektów domów. Spółka oferuje sprzedaż w ramach koncepcji ShowCase House - spośród ekspozycji 12 typów domów pokazowych, klient może wybrać preferowany projekt i powierzyć deweloperowi jego realizację oraz wszystkie formalności z tym związane.

Ponadto, Spółka intensywnie rozwija posiadany bank ziemi. Rynek nieruchomości jest nieustannie monitorowany pod kątem zakupu nowych gruntów, w tym atrakcyjnych działek w Centrum Warszawy. Długotrwałe i ciężkie negocjacje zaowocowały podpisaniem niezwykle intratnego kontraktu zakupu nieruchomości gruntowej w bliskim sąsiedztwie Centrum Warszawy, przy ul. Kasprzaka o powierzchni 81.185 m². Na przedmiotowej działce powstanie największy w historii Spółki projekt „Miasteczko Kasprzaka”, podzielony na część mieszkaniową i komercyjną. Projektowane osiedle mieszkaniowe będzie liczyć ok. 3.000 mieszkań, zaś część usługowa będzie miała powierzchnię ponad 72.000 m².

Reasumując strategia Spółki zakłada dywersyfikację działalności pod względem segmentu rynku, klasy realizowanych inwestycji oraz ich lokalizacji. Powodem podjęcia tych kroków jest chęć zabezpieczenia przychodów i zapewnienie stabilnych wpływów do budżetu. Zróżnicowanie oferty nieruchomości mieszkaniowych, gdzie obecnie znajdują się obiekty z półki popularnej m.in. Słoneczny Park oraz Premium - Villa Campina. Jak również wzmocnienie aktywów Spółki, które w długim okresie będą budować wartość dla akcjonariuszy, poprzez rozszerzaniu portfolio o nowe obiekty komercyjne (Jeruzolimka Point w Warszawie, Hanza Tower i Stara Dana w Szczecinie oraz zespół hotelowy Czarny Potok w Krynicy Zdrój).

Zagrożenia dla rynku nieruchomości, a tym samym bezpośredniego otoczenia, Spółka upatruje w coraz bardziej utrudnionym dostępie do źródeł finansowania zakupu mieszkań przez indywidualnych nabywców, co może mieć znaczne przełożenie na popyt. Od stycznia 2012 roku zgodnie z wymogami KNF została wdrożona w bankach tzw. rekomendacja SIII zawierająca wytyczne do oceny zdolności kredytowej. Wprowadzone regulacje spowodowały znaczny spadek możliwego do uzyskania kredytu w PLN na zakup własnego mieszkania średnio mniej o 30 000 zł -40 000 zł w stosunku do roku 2011. Dostępność kredytów w walucie wymienialnej jest wręcz dramatyczna spadała z np. 400 000 zł do 250 000 zł, a dodatkowy wymóg KNF na posiadanie 50 % wolumenu kredytów w walucie PLN w stosunku do kredytów w walucie wymienialnej spowodowała praktycznie zaprzestanie udzielania kredytów w walucie obcej przez banki. Wysokie oprocentowanie kredytów w PLN średnio ok. 6,2% przekłada się na wysokich ratach spłacanych przez kredytobiorców dla przykładu mieszkanie o wartości 300 000 zł spłacane przez okres 30 lat w walucie PLN –miesięczna rata kapitałowo-odsetkowa wynosi ok. 1840 zł odpowiednio w walucie Euro rata równa jest 321 Euro czyli ok. 1400 zł.

Powyższe ograniczenia na rynku kredytów hipotecznych odbijają się niekorzystnie na rynku nieruchomości.

Należy również wspomnieć o wygaszaniu programu Rodzina na Swoim czyli dopłat państwa do kredytu w wysokości połowy odsetek w ciągu pierwszych ośmiu lat spłaty kredytu (cena mieszkania nie może przekroczyć ustawowego pułapu obecnie 5904 zł a powierzchnia mieszkania w przypadku małżeństw 75m.kw a dla tzw singli 50 m kw). Obecnie z tej pomocy państwa korzysta ok. 80 % klientów zaciągających kredyt na swoje mieszkanie, są to osoby kupujące swoje pierwsze mieszkanie, które nie przekroczyły 30 roku życia, posiadające najwyżej jedno dziecko.

Brak alternatywnego programu rządowego w 2013 roku może spowodować zatrzymanie rynku nieruchomości. W tej sytuacji należy spodziewać się mniejszej sprzedaży mieszkań - co w efekcie może skutkować pogorszeniem płynności w Spółce. W celu eliminacji tych niekorzystnych czynników Spółka planuje wprowadzenie w życie kolejnych specjalnych programów zakupu mieszkań oraz uruchomienie sprzedaży nowych inwestycji mieszkaniowych w atrakcyjnych cenach i lokalizacjach.

Uwzględniając powyższe założenia oraz wciąż pogarszającą się sytuację na rynku kredytów hipotecznych, Spółka proponuje Klientom elastyczne rozwiązania zakupu lokali. W ramach oferty finansowania proponowane są programy dostosowane do różnych grup odbiorców.

Zarówno w minionym półroczu, jak i w poprzednich okresach, prowadzono działalność hotelarską. Aktualna baza hotelowa to 4 hotele dwu i trzygwiazdkowe położone w atrakcyjnych lokalizacjach Polski. Segment ten jest rozwijany poprzez rozbudowę i modernizację hotelu „Czarny Potok” w Krynicy Zdrój do kategorii „Resort & SPA”, który we wrześniu 2012 rozpocznie swoją działalność pod nazwą Czarny Potok Resort & SPA. Na gości będzie oczekiwać 231 pokoi hotelowych oraz apartamentów (w standardzie 4*), dziewięć sal konferencyjnych, business club, cztery restauracje, klub muzyczny oraz wyposażone w basen czterokondygnacyjne centrum fitness & Spa (5*). Czarny Potok Resort & SPA będzie największym centrum konferencyjnym regionu. Obiekty umożliwią organizację wszelkiego rodzaju konferencji i uroczystości dla grup liczących do 500 uczestników. W myśl oczekiwań obiekt będzie corocznie osiągał przychody z działalności na poziomie około 40 mln zł i osiągał kilkumilionowy zysk. W hotelu w Krynicy znajdzie pracę 150 osób.

Istotnym elementem w strategii rozwoju działalności Grupy Kapitałowej jest ramię wykonawcze – J.W. Construction S.A. Dzięki wyodrębnieniu spółki o charakterze typowo budowlanym, znacznie zwiększyły się możliwości pozyskiwania nowych, zewnętrznych kontraktów.

Grupa kontynuuje również działania związane z rozwojem pozostałych spółek z Grupy realizując strategiczne cele, którymi są między innymi:

- poszerzanie posiadanego banku ziemi, o kolejne atrakcyjne grunty (w tym w centrum stolicy);
- obniżenie kosztów, m.in. poprzez skrócenie okresu realizacji inwestycji przy wykorzystaniu nowej technologii do produkcji prefabrykatów – w ramach wydzielonej spółki JW. Construction Sp. z o.o.;
- kontynuacja prac związanych z przygotowaniem nowych inwestycji poprzez przygotowanie dokumentacji, m.in. projektowej oraz pozyskiwaniu pozwoleń na budowę, co pozwoli w płynny sposób rozpocząć kolejne inwestycje w przyszłości.

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

Spółka niezależnie od sytuacji na rynku dywersyfikuje ryzyko poprzez :

- wprowadzenie do sprzedaży oferty powierzchni biurowo – komercyjnych;
- realizowanie rozpoczętych inwestycji mieszkaniowych i przygotowanie do uruchomienia nowych, w tym w różnych regionach Polski;
- udostępnienie szerokiej oferty handlowej – w tym mieszkania gotowe do odbioru.

Do najistotniejszych czynników mogących mieć wpływ na wyniki finansowe Spółki należy zaliczyć:

- utrzymanie odpowiedniego tempa i harmonogramu przekazywania gotowych lokali klientom, co również związane jest z pozyskiwaniem przez klientów źródeł finansowania na zakup gotowych lokali;
- wykonanie zakładanego poziomu sprzedaży;
- dobrą atrakcyjną ofertę mieszkaniową, przy uwzględnieniu nowych rozpoczynanych inwestycji;
- uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych w związku z obecnie prowadzonymi i przyszłymi projektami;
- brak zmian w przepisach prawnych i podatkowych – gwałtowne zmiany mogłyby wpłynąć w sposób niekontrolowany na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę;
- coraz bardziej restrykcyjne warunki kredytowania powodują brak finansowania,
- wygaszanie programów rządowych, w tym „Rodzina na swoim, bez proponowania alternatywnych programów w zamian
- poziom stóp procentowych, w tym w szczególności dla kredytów złotych.

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

Zawarcie umowy o kredyt

W dniu 5 lipca 2012 r. Spółka zależna J.W. Construction S.A. zawarła z Bankiem PKO BP umowę o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 7.000.000 zł. Termin spłaty kredytu wyznaczono na dzień 4 lipca 2013 r.

W dniu 27 lipca 2012 r. Spółka zawarła z Getin Noble Bank S.A. umowę o kredyt inwestycyjny w wysokości 20.000.000 zł, przeznaczony na refinansowanie kosztów wytworzenia 292 lokali mieszkalnych w inwestycji Słoneczny Park. Termin spłaty kredytu wyznaczono do dnia 20 lipca 2015 r.

Zawarcie aneksów do umów kredytowych

W dniu 3 sierpnia 2012 r. Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt inwestycyjny udzielony przez Getin Noble Bank S.A. na współfinansowanie realizacji inwestycji „Osiedle Światowida” przy ulicy Światowida w Warszawie. Na mocy Aneksu zmniejszono kwotę udzielonego kredytu z 19.000.000 zł na 11.000.000 zł.

W dniu 23 sierpnia 2012 r., Spółka zawarła Aneks do umowy o kredyt obrotowy odnawialny udzielony przez Invest Bank na współfinansowanie realizacji inwestycji „Łódź Tymienieckiego II” przy ulicy Tymienieckiego w Łodzi. Na mocy Aneksu przesunięto termin spłaty kredytu, ostateczny termin wyznaczono na dzień 30 września 2013 r.

Pozwolenia na użytkowanie

W dniu 20 sierpnia 2012 r. Spółka otrzymała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie kompleksu hotelowego Czarny Potok w Krynicy Zdrój.

7. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń.

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

Ryzyko stóp procentowych

Spółka pozyskuje finansowanie na realizację swoich projektów w oparciu o kredyty ze zmienną stopą procentową. W zdecydowanej większości są to kredyty zaciągnięte na czas trwania budowy danej inwestycji – przeciętnie na okres 2 do 3 lat.

Ryzyko kredytowe

Bardzo duża część klientów Grupy dokonuje zakupów w oparciu o kredyty bankowe. Ryzyka związane z zaoferowanymi kredytami są zabezpieczone ubezpieczeniem poszczególnych należności w imieniu klientów. W stosunku do żadnej grupy klientów nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Ponadto Spółka systematycznie dokonuje oceny wnoszonych wpłat i sytuacji finansowej swoich klientów. Jednakże należy liczyć się z utrzymującymi zaostrożonymi warunkami kredytowym, które w znacznym stopniu wynikają z regulacji wprowadzonych przez Rekomendację S. W efekcie powyższe uwarunkowania, mogą skutkować zmniejszonym popytem na mieszkania.

Ryzyko płynności

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

Ryzyko związane z decyzjami administracyjnymi

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

Ryzyko konkurencji na rynku

W ostatnim okresie zwiększyła się konkurencja na rynku usług budowlanych. Sytuacja ta spowodowana jest z jednej strony zmniejszeniem wolumenu obrotów na rynku budownictwa mieszkaniowego. Z drugiej strony napływ funduszy unijnych zachęcił zagraniczne firmy do walki o zlecenia w naszym kraju. W świetle takich uwarunkowań trudniej będzie pozyskać zewnętrzne zlecenia na prace montażowe, jak i prefabrykaty budowlane. Istnieje również zagrożenie, że zwiększona konkurencja znajdzie odzwierciedlenie w marżach osiągniętych na zewnętrznych kontraktach budowlanych.

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

W dniu 23 lutego 2012 r. Spółka nabyła 100 % udziałów w spółce pod firmą J.W. Group Sp. z o.o., która będzie jako Komplementariusz zarządzała spółkami komandytowo – akcyjnymi za pośrednictwem których będą realizowane wybrane inwestycje.

Spółka jako akcjonariusz utworzyła dwie spółki komandytowo – akcyjne, w których spółka zależna J.W. Group Sp. z o.o. jest Komplementariuszem, za ich pośrednictwem zamierza realizować wybrane inwestycje.

9. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości realizacji wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie półrocznym w stosunku do wyników prognozowanych.

Zarząd J.W. Construction Holding S.A. nie publikuje prognoz finansowych zarówno dla Spółki jak i Grupy Kapitałowej.

10. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta na dzień przekazania raportu za półrocze wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.

Stan na dzień 30.08.2012 r.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. w I półroczu 2012 roku.

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu
Józef Wojciechowski	15.413.713	28,51 %	15.413.713	28,51 %
EHT S.A.	18.568.300	34,34 %	18.568.300	34,34 %
Fundusze Inwestycyjne zarządzane przez PKO TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji ^x			
Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty należący do Pioneer Pekao TFI S.A.	Pomiędzy 5 a 10 % akcji ^{xx}			

^x w dniu 9 kwietnia 2010 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o przekroczeniu progu 5 % w kapitale zakładowym Spółki przez Fundusze zarządzane przez PKO TFI S.A. na ten dzień było to 3.245.668 akcji co stanowiło 5,93 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 3.245.668 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 5,93 % ogólnej liczby głosów. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa akcjonariusz ma obowiązek powiadomić Spółkę o przekroczeniu progów 5 % a następnie 10 % ogólnej liczby akcji Spółki. Do dnia dzisiejszego Spółka nie otrzymała innego zawiadomienia od akcjonariusza, które zawierałoby informację o zmniejszeniu liczby posiadanych akcji poniżej 5 % lub zwiększeniu powyżej 10 % kapitału zakładowego Spółki.

^{xx} w dniu 22 listopada 2011 r. Spółka otrzymała zawiadomienie o zejściu poniżej progu 10 % w kapitale zakładowym Spółki przez Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty należący do Pioneer Pekao TFI S.A. na ten dzień było to 5.382.182 akcji co stanowiło 9,95 % udziału w kapitale zakładowym Spółki i uprawniało do 5.382.182 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki co stanowiło 9,95 % ogólnej liczby głosów.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa akcjonariusz ma obowiązek powiadomić Spółkę o przekroczeniu progów 5 % a następnie 10 % ogólnej liczby akcji Spółki. Do dnia dzisiejszego Spółka nie otrzymała innego zawiadomienia od akcjonariusza, które zawierałoby informację o zmniejszeniu liczby posiadanych akcji poniżej 5 % lub zwiększeniu powyżej 10 % kapitału zakładowego Spółki.

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

11. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta na określony dzień, odrębnie dla każdej z osób.

Zestawienie stanu posiadania akcji emitenta przez osoby zasiadające w organach spółki:

Stan na dzień 30.08.2012 r.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji
Józef Wojciechowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej	15.413.713

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły żadne zmiany.

12. Sprawy sądowe powyżej 10% kapitałów własnych Emitenta.

Spółka, jest stroną jednego postępowania którego wartość przekracza 10 % kapitałów własnych. W dniu 26 kwietnia 2012 r. Spółka złożyła przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawie („Pozwany”) pozew o zobowiązanie Pozwanego do złożenia oświadczenia woli w zakresie nabycia od Spółki prawa użytkownika wieczystego działki gruntu nr 2/6 o pow. 3,2605 ha, dla której to Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA4M/00413015/1 („Nieruchomość”) za cenę netto wynoszącą 91.130.975 zł wraz z odsetkami od dnia 8 stycznia 2010 r.

Spółka złożyła pozew na podstawie art. 36 ust. 1 pkt. 2) Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ.U.2003.80.717) w związku z uchwaleniem przez Pozwanego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Olbrachta (zatwierdzony uchwałą Rady m.st. Warszawy nr LVI/1669/2009, który wszedł w życie z dniem 3 sierpnia 2009 r.) („Plan”).

Nieruchomość w Planie została przeznaczona pod Trasę N-S. W okresie kiedy Spółka nabyła Nieruchomość nie obowiązywał dla niej żaden plan zagospodarowania. Z chwilą i w wyniku uchwalenia Planu nastąpiło istotne ograniczenie możliwości korzystania przez Spółkę z Nieruchomości, w związku z czym Spółka ma prawo żądania wykupu Nieruchomości przez Pozwanego.

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

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

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

Wszelkie transakcje zawierane przez Spółkę lub podmioty od niej zależne zawierane są na warunkach rynkowych.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. w I półroczu 2012 roku.

L.p.	NAZWA SPÓŁKI	Należności od jednostek powiązanych		Zobowiązania do jednostek powiązanych	
		30-06-2012	31-12-2011	30-06-2012	31-12-2011
1.	TBS Marki Sp. z o.o.	6 613,45	426 736,60	25 529 076,72	25 529 076,72
2.	JW. Construction International Sp. z o.o.	0,00	17 638 377,31	0,00	0,00
3.	Business Financial Construction Sp. z o.o.	141 313,36	138 570,47	2 989 630,19	2 989 630,19
4.	Lokum Sp. z o.o.	587 119,22	91 402,84	0,00	0,00
5.	Deweloper Sp. z o.o.	131 592,68	126 977,74	20 000,00	20 000,00
6.	JW. Projekt Sp. z o.o.	1 799 815,10	1 716 318,74	1 136 771,18	1 136 771,18
7.	JW. Construction SA	4 868 626,36	1 865 842,89	70 900 391,04	70 900 391,04
8.	J.W. Bułgaria	35 148 756,54	35 749 007,08	0,00	0,00
9.	Porta Transport Sp. z o.o. w likwidacji	14 760,00	16 041,00	10 770 592,03	10 770 592,03
10.	Yakor House Sp. z o.o.	15 858 476,73	12 248 060,52	0,00	0,00
11.	J.W. Construction Sp. z o.o.	14 621 119,15	13 980 544,23	66 578,81	66 578,81
12.	JWCH Budownictwo Drogowe Sp. z o.o.	3 600 803,57	3 311 541,09	0,00	0,00
13.	Saspol Infrastruktury Sp. z o.o.	48 223,56	46 627,95	0,00	0,00
14.	Architects Polska Sp. z o.o.	462 236,45	461 221,67	3 209,57	3 209,57
15.	J.W. Marka Sp. z o.o.	21 627,37	484 763,87	1 339 840,68	1 648 097,67
16.	J.W. Group Sp. z o.o.	6 060,60	4 040,00	0,00	0,00
17.	J.W. Group Sp. z o.o. 1 Sp. Kom. Akcyjna	160 769 389,97	0,00	0,00	0,00

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

Udzielenie poręczenia


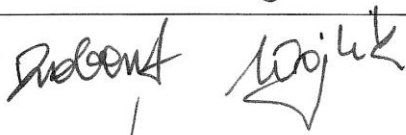
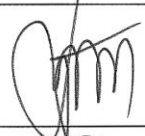

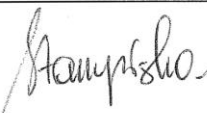
W dniu 27 kwietnia 2012 r. Spółka udzieliła poręczenia za zobowiązania J.W. Group Spółka z o.o. 1 SKA z siedzibą w Ząbkach wobec z VIS Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo - Akcyjna z siedzibą w Warszawie. Przedmiotem poręczenia była zapłata ceny sprzedaży z umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego działek gruntu wraz z prawem własności posadowionych na nich budynków zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Kasprzaka 29/31. Łączna powierzchnia nieruchomości będącej przedmiotem umowy to 81.185,00 m². Wartość poręczenia, będąca jednocześnie ceną nabycia nieruchomości to kwota 155.000.000 pln netto (brutto 157.614.085 pln). Spółka jest jedynym akcjonariuszem Kupującego a także jedynym udziałowcem komplementariusza. Poręczenie wygasło do kwoty ceny sprzedaży z chwilą zapłaty ceny nieruchomości.

15. Inne informacje które są istotne, zdaniem emitenta, do oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta.

Nie wystąpiły poza wyżej ujawnionymi.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej
J.W. Construction Holding S.A. w I półroczu 2012 roku.

Podpisy Członków Zarządu

Tomasz Panabażys Vice Prezes Zarządu	Podpis 
Robert Wójcik Członek Zarządu	Podpis 
Irmina Łopuszyńska Członek Zarządu	Podpis 
Wojciech Rajchert Członek Zarządu	Podpis 
Magdalena Starzyńska Członek Zarządu	Podpis 

Ząbki, 30 sierpnia 2012 r.