

# PREZENTACJA WYNIKÓW ZA I KWARTAŁ 2013



Najważniejsze wydarzenia w I kwartale 2013	3
Czynniki wpływające na działalność Spółki w I kwartale 2013	6
Sprzedaż mieszkań w I kwartale 2013	7
Wybrane skonsolidowane dane finansowe za I kwartał 2013	8
Marża brutto ze sprzedaży vs zysk brutto ze sprzedaży	9
Realizacja zysku brutto ze sprzedaży w I kwartale 2013	10
Lokale będące w ofercie do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach	11
Inwestycje w I kwartale 2013	12
Inwestycje planowane do uruchomienia	13
Strategia na kolejne lata	14
Koszty zarządu vs zatrudnienie	15
Polityka marketingowo – sprzedażowa w I kwartale 2013	16
Wybrane projekty realizowane w I kwartale 2013: Rezydencja Redłowo	18
Wybrane projekty planowane do uruchomienia w 2013 roku: Bliska Wola	19
Wybrane projekty planowane do uruchomienia w 2013 roku: Osiedle Millennium	20

# Najważniejsze wydarzenia w I kwartale 2013

- Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie dla następujących inwestycji:

Dane o inwestycji	Osiedle Światowida, Warszawa-Tarchomin	Zielona Dolina I, Warszawa-Białołęka
Liczba lokali:	166 mieszkań 18 lokali usługowych	589 mieszkań 7 lokali usługowych
Lokale sprzedane na 31.03.2013:	151 mieszkań 18 lokali usługowych	180 mieszkań 4 lokale usługowe

- Złożenie wniosku o wydanie pozwolenia na budowę inwestycji przy ulicy Kasprzaka w Warszawie:

## „Bliska Wola”, Warszawa - Wola

Inwestycja o charakterze mieszkaniowo-usługowo-handlowym, która będzie realizowana w etapach. W dniu **3 kwietnia br.** Spółka otrzymała pozwolenie na budowę I etapu inwestycji obejmującego realizację **153** mieszkań i **3** lokali usługowych. W kolejnych czterech etapach powstanie około **3.000** mieszkań i ponad **70 tys. m<sup>2</sup>** powierzchni komercyjnej.

# Najważniejsze wydarzenia w I kwartale 2013

- Przesunięcie terminów płatności obligacji o łącznej wartości **200,7 mln zł**.
  - Spółka pomyślnie przeprowadziła emisję nowych obligacji o wartości **105,7 mln zł** z terminem wykupu przypadającym na styczeń 2016 r. Za środki z emisji JWCH wykupiła istotną większość obligacji wyemitowanych w czerwcu 2010 r. w łącznej kwocie 130 mln zł, których wykup przypadałby na czerwiec br.
  - Sukcesem zakończyły się także negocjacje z obligatariuszami dotyczące wydłużenia terminu wykupu obligacji wyemitowanych w kwietniu 2012 r. w kwocie **95 mln zł**, przeznaczonych na pokrycie części ceny za zakupioną przez spółkę działkę przy ulicy Kasprzaka w Warszawie. Dzięki temu ich pierwotny termin wykupu przypadający na kwiecień 2015 r., został wydłużony na styczeń 2016 r.
- Spłata 26,7 mln zł zadłużenia z tytułu udzielonych kredytów.
- Uruchomienie 25,2 mln zł środków w ramach pozyskanych kredytów, m.in. na współfinansowanie inwestycji „Oaza Piątkowo” w Poznaniu oraz refinansowanie wybudowanych lokali w ramach inwestycji „Lewandów II”.

# Najważniejsze wydarzenia w I kwartale 2013

- Najważniejsze wydarzenia marketingowe w I kwartale 2013 roku:

- Wyróżnienie Hotelu Czarny Potok Resort & SPA godłem Polish Exclusive 2013

Czterogwiazdkowy hotel Czarny Potok Resort & SPA w Krynicy-Zdroju został wyróżniony godłem Polish Exclusive 2013 w kategorii Ekskluzywna Polska Marka. Kompleks został nagrodzony za wysoką jakość oraz elitarny charakter usług.



- Podpisanie umowy, w ramach której J.W. Construction Holding S.A. została Partnerem I edycji programu „Bitwa o dom” emitowanego na antenie TVN.

Zdjęcia do tego programu realizowane są na osiedlu Villa Campina należącym do Spółki



# Czynniki wpływające na działalność Spółki w I kwartale 2013

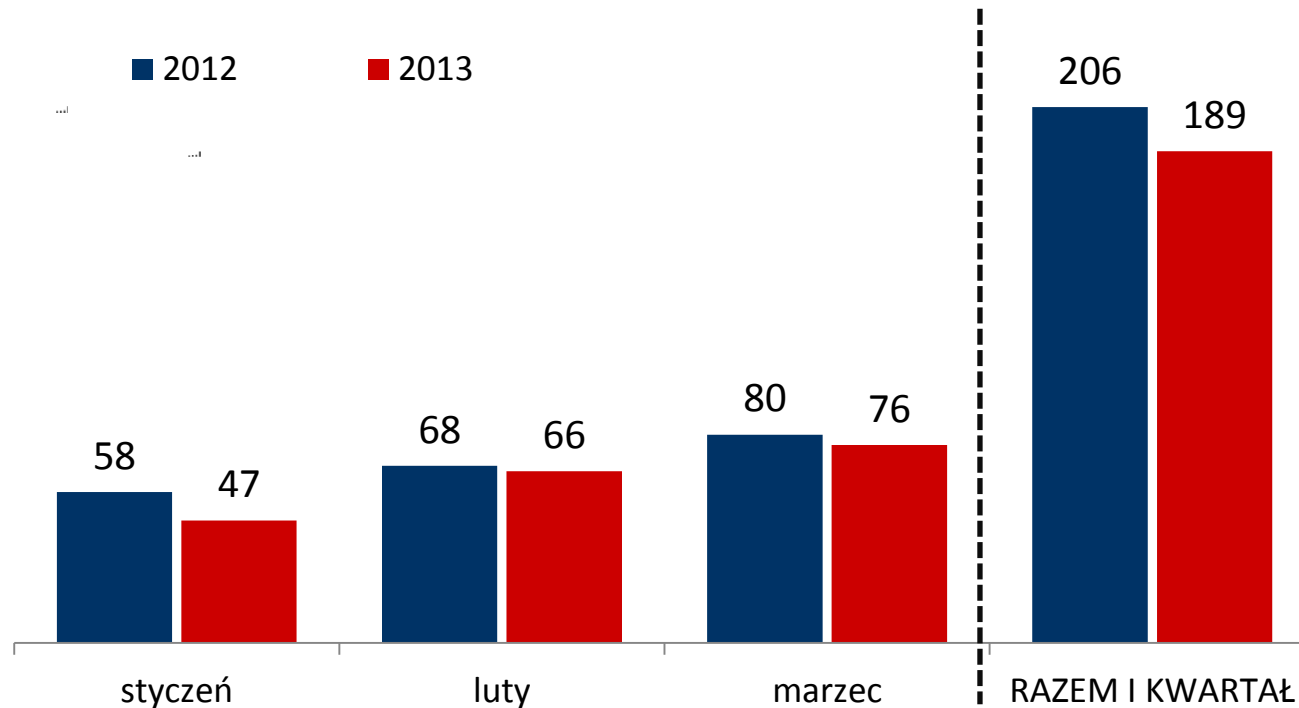
## NEGATYWNE

- Ustawa deweloperska – poważnym hamulcem w zakresie finansowania deweloperów i zakładania rachunków powierniczych dla inwestycji
- Brak rządowego programu wspierającego popyt mieszkaniowy
- Oczekiwanie na program „Mieszkanie dla Młodych” spowalnia rynek nieruchomości mieszkaniowych
- Nadal restrykcyjna polityka banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych, pomimo zapowiedzi KNF dotyczących złagodzenia warunków na ich zaciąganie
- Duża podaż mieszkań na rynku pierwotnym

## POZYTYWNE

- Dalsza obniżka stóp procentowych przez RPP przekładająca się na spadek kosztów finansowych dla deweloperów oraz rat kredytów hipotecznych
- Przygotowanie nowych rozwiązań rządowych wraz z programami pomostowymi (m.in. projekt nowelizacji ustawy o ochronie praw lokatorów, co sprzyjałoby budownictwu na wynajem)
- Gotowe mieszkania w ofercie Spółki w największych miastach Polski
- Zmiana strategii realizacji inwestycji – duża elastyczność struktur organizacyjnych w stosunku do potrzeb rynku (system Generalnego Wykonawstwa)
- Duża konkurencja na rynku firm wykonawczych – możliwość uzyskania atrakcyjnych cen, a tym samym obniżenie kosztów wytworzenia

# Sprzedaż mieszkań w I kwartale 2013



- J.W. Construction Holding S.A. w I kwartale 2013 sprzedało 189 lokali\*
- Pomimo braku programu „Rodzina na swoim” wyniki sprzedaży w I kwartale 2013 roku są zbliżone do analogicznego okresu roku ubiegłego.

\* Dane dotyczące sprzedaży zawierają sprzedaż inwestycji „Oxygen” (17 lokali w roku 2013 oraz 22 lokale w 2012 roku)

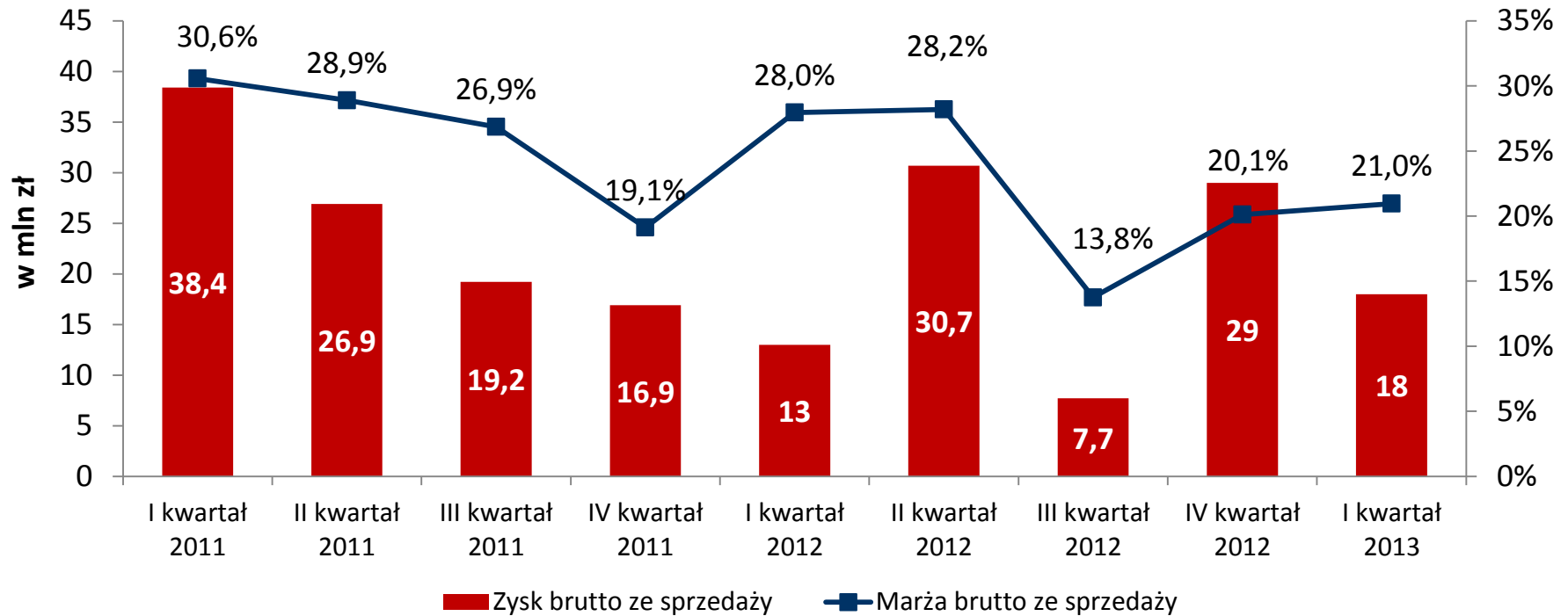
# Wybrane skonsolidowane dane finansowe za I kwartał 2013

Wybrane dane finansowe	I kwartał 2012	I kwartał 2013	Zmiana kwartał do kwartału
Przychody ze sprzedaży	46,5 mln zł	85,9 mln zł	+85%
Zysk brutto ze sprzedaży	13,0 mln zł	18,0 mln zł	+ 38%
Marża brutto ze sprzedaży	28%	21%	- 7 p.p.
Zysk z działalności operacyjnej	11,0 mln zł	14,7 mln zł	+ 34%
Zysk netto	2,5 mln zł	4,3 mln zł	+ 72%

- Wzrost przychodów ze sprzedaży w I kwartale 2013 o 85% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego
- Wzrost zysku netto w I kwartale 2013 roku o 72% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.



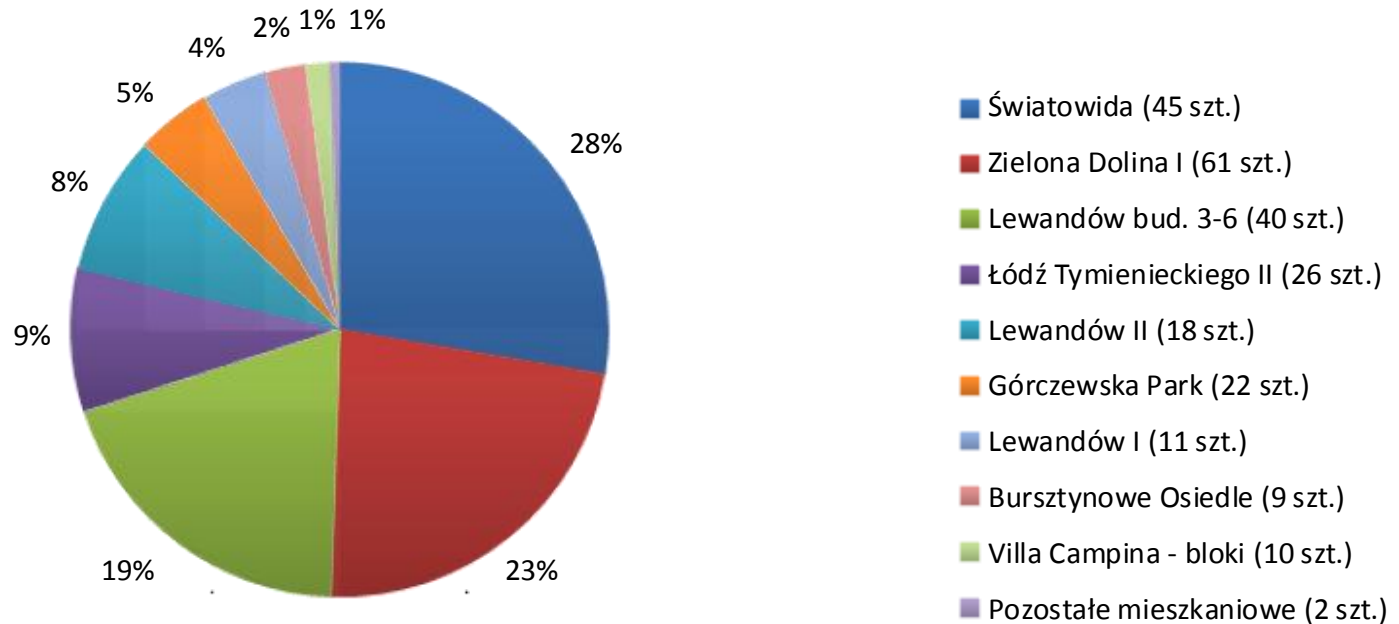
# Marża brutto ze sprzedaży vs zysk brutto ze sprzedaży



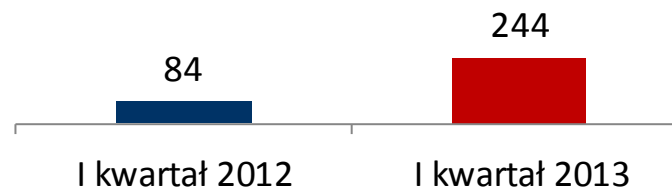
- Marże brutto ze sprzedaży w długim okresie czasu utrzymywane są na poziomie powyżej 20%.

# Realizacja zysku brutto ze sprzedaży w I kwartale 2013

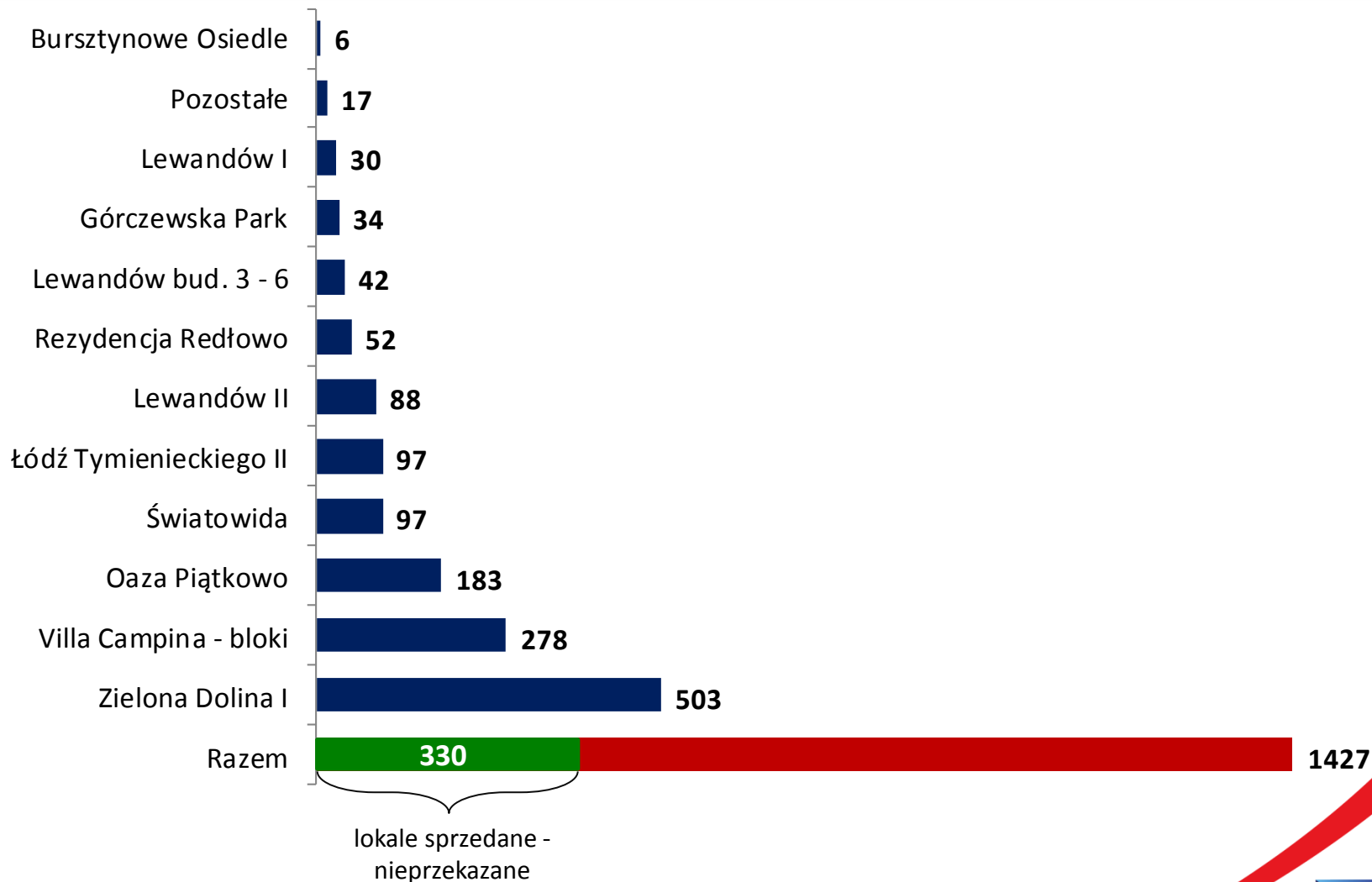
- Poziom wypracowanego zysku brutto ze sprzedaży za I kwartał 2013 to 18 mln zł. Udział procentowy projektów deweloperskich rozpoznanych w zysku ze sprzedaży:



Lokale rozpoznane w wyniku I kwartał 2012 vs I kwartał 2013



# Lokale (w sztukach) będące w ofercie do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach



- W I kwartale 2013 realizowano na inwestycjach mieszkaniowych w sumie 1.302 lokale o łącznej powierzchni 71.685 m<sup>2</sup> oraz 36.328 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na inwestycji komercyjnej (na etapie stanu „zero”)

Inwestycje mieszkaniowe	Nazwa projektu	Liczba lokali	PUM (m <sup>2</sup> )
Realizowane - mieszkaniowe	Rezydencja Redłowo, Gdynia	52	3 259
	Oaza Piątkowo, Poznań	183	9 423
	Inwestycja Oxygen*, Warszawa	287	20 868
Uprawomocnienie pozwolenia na użytkowanie	Zielona Dolina I, Warszawa	596	27 722
	Osiedle Światowida, Warszawa	184	10 413
<b>RAZEM</b>		<b>1 302</b>	<b>71 685</b>
Inwestycje komercyjne	Nazwa projektu	Zaawansowanie projektu	PU (m <sup>2</sup> )
Realizowane - komercyjne	Hanza Tower – Szczecin	zrealizowany stan „zero”	<b>36 328</b>

\* Inwestycja realizowana w ramach Generalnego Wykonawstwa przez Spółkę JWC Sp. z o.o.

# Inwestycje planowane do uruchomienia

- W ciągu najbliższych 2 lat Spółka, na bazie posiadanego banku ziemi, planuje uruchomienie realizacji blisko **6.100** lokali:

## *Inwestycje w Warszawie i okolicy*

Inwestycja	Liczba lokali	PUM
<b>Warszawa, ul. Kasprzaka etap II</b>	<b>965</b>	<b>41 725 m<sup>2</sup></b>
Warszawa, Zielona Dolina II	864	38 258 m <sup>2</sup>
Warszawa, ul. Kasprzaka etap V	765	33 270 m <sup>2</sup>
Warszawa, ul. Kasprzaka etap III	564	24 538 m <sup>2</sup>
Warszawa, ul. Kasprzaka etap IV	558	24 258 m <sup>2</sup>
<b>Warszawa, ul. Berensona</b>	<b>263</b>	<b>11 663 m<sup>2</sup></b>
Warszawa, ul. Antoniewska	234	13 864 m <sup>2</sup>
<b>Warszawa, ul. Kasprzaka etap I</b>	<b>156</b>	<b>7 550 m<sup>2</sup></b>
<b>Warszawa, Aluzyjna II</b>	<b>68</b>	<b>4 080 m<sup>2</sup></b>
Warszawa, Odkryta II	82	4 158 m <sup>2</sup>
<b>Warszawa, ul. Aluzyjna I</b>	<b>30</b>	<b>1 800 m<sup>2</sup></b>
<b>Razem:</b>	<b>4 526</b>	<b>204 839 m<sup>2</sup></b>

## *Inwestycje poza Warszawą*

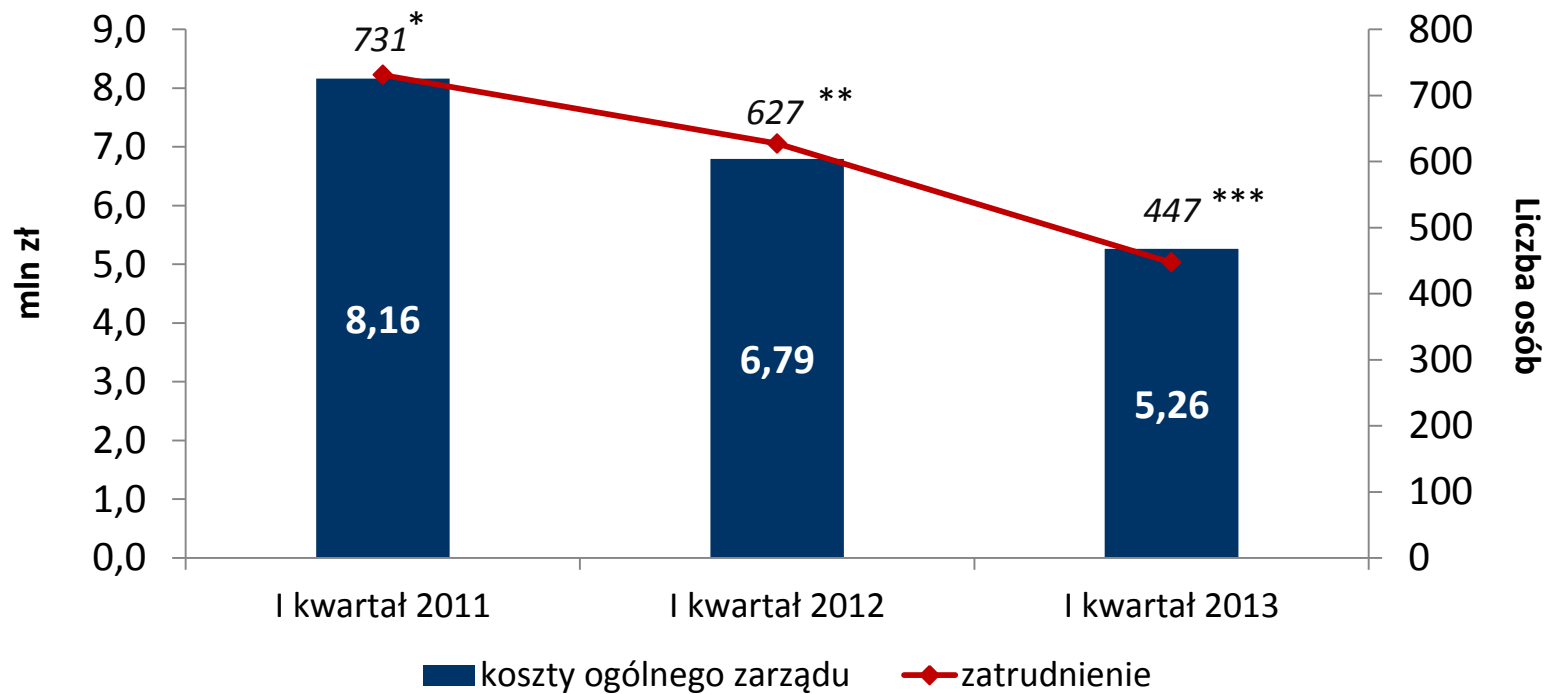
Inwestycja	Liczba lokali	PUM
Katowice, ul. Tysiąclecia etap II	536	25 411 m <sup>2</sup>
<b>Katowice, ul. Tysiąclecia etap I</b>	<b>149</b>	<b>7 040 m<sup>2</sup></b>
<b>Katowice, ul. Bałtycka</b>	<b>259</b>	<b>14 467 m<sup>2</sup></b>
Gdynia, ul. Spokojna etap II	236	13 614 m <sup>2</sup>
<b>Gdynia, ul. Spokojna etap I</b>	<b>196</b>	<b>11 306 m<sup>2</sup></b>
Łódź, ul. Tymienieckiego III	108	5 165 m <sup>2</sup>
Gdynia, ul. Sochaczewska	51	3 600 m <sup>2</sup>
<b>Razem :</b>	<b>1 535</b>	<b>80 603 m<sup>2</sup></b>

Kolorem zielonym oznaczono projekty planowane do uruchomienia w 2013 roku

## NAJWAŻNIEJSZE CELE STRATEGICZNE

- Uruchomienie realizacji blisko 6.100 lokali w ciągu najbliższych dwóch lat , w tym ponad 2.100 lokali do końca 2013 roku
- Kontynuacja redukcji kosztów stałych, w tym kosztów zarządu, poprzez wewnętrzną reorganizację Spółki
- Zintensyfikowanie prac związanych z przygotowaniem dokumentacji projektowej i pozyskiwaniem pozwoleń na budowę, w szczególności projektów planowanych do uruchomienia w 2013 roku
- Umocnienie pozycji lidera wśród deweloperów zarówno w Warszawie (na bazie posiadanego bogatego banku ziemi), jak i w całym kraju, dzięki prowadzonej ekspansji na pozostałe obszary Polski – rynek Trójmiasta, Łodzi, Katowic, Poznania
- Ograniczenie i przesunięcie w czasie realizacji projektów komercyjnych
- Selektywne pozyskiwanie nowych lokalizacji i ograniczanie skali budowy banku ziemi
- Aktywne działania w kierunku sprzedaży aktywów niepracujących

# Koszty zarządu vs zatrudnienie



W tym zatrudnienie w hotelach:

\* 92 osoby

\*\* 99 osób

\*\*\* 140 osób

- **Koncentracja strategicznych działań marketingowo-reklamowych** w obszarze marketingu internetowego
- **Rozszerzenie działań o dodatkowy obszar komunikacji z Klientem**  
– **telewizję ogólnopolską (TVN – Bitwa o Dom)** w ramach wsparcia sprzedaży nieruchomości Spółki oraz działań PR
- **Prowadzenie kampanii ukierunkowanych na sprzedaż mieszkań gotowych** do zamieszkania w Warszawie, Ożarowie Mazowieckim oraz Łodzi
- Promocja inwestycji w Poznaniu oraz Gdyni wprowadzonych do sprzedaży w roku 2012
- Kontynuacja programu marketingowo-sprzedażowego pod hasłem „*Life Elevated*”



**BITWA O DOM**

Sprawdź ofertę sponsora  
I Edycji Programu  
Bitwa o Dom

sprawdź

**7% rabatu na nowe mieszkania, Blisko PST**

Poznań | ul. Tomusza Drobniaka 12-14 | [www.oazapiatkowo.pl](http://www.oazapiatkowo.pl)

**JW**  
CONSTRUCTION



- **Atrakcyjna oferta mieszkaniowa**, w tym wykończone pod klucz, z możliwością pełnego wyposażenia
- **Produkty Premium** – Villa Campina – domy jednorodzinne i Apartamenty Oxygen
- **Indywidualne podejście** do każdego Klienta – **możliwość negocjacji cen** w zależności od wysokości i harmonogramu wpłat
- Profesjonalne, **bezpłatne doradztwo kredytowe**
- Wieloletnia współpraca z bankami – **najlepsza oferta kredytów na rynku kredytów hipotecznych** wyłącznie dla Klientów Spółki
- **Programy wykończenia wnętrz** dla Klientów dostępne w **Centrum Rozwoju Wnętrz**
- **Konkurs ofert** składanych przez Klientów
- **Oferta specjalna** dla Klientów przy okazji udziału Spółki w **targach mieszkań** oraz organizacji dni otwartych osiedli



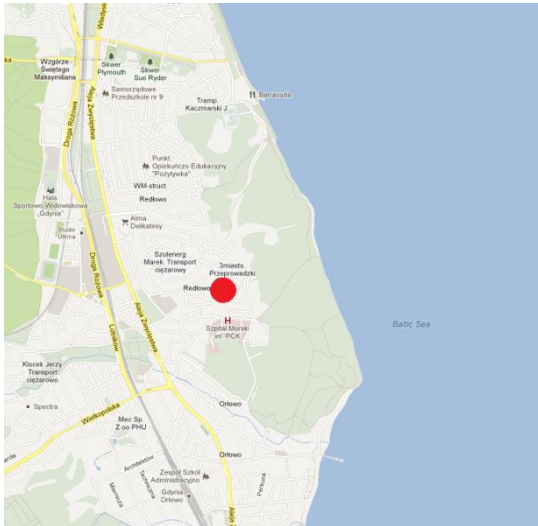
Mieszkania gotowe do zamieszkania już od **4900 zł/m<sup>2</sup>**  
Oszczędzasz nawet **30.000 zł!**

**Sprawdź ofertę sponsora I Edycji programu Bitwa o dom**

**BITWA O DOM**



# Wybrane projekty realizowane w I kwartale 2013: Rezydencja Redłowo



Źródło: google.maps.pl

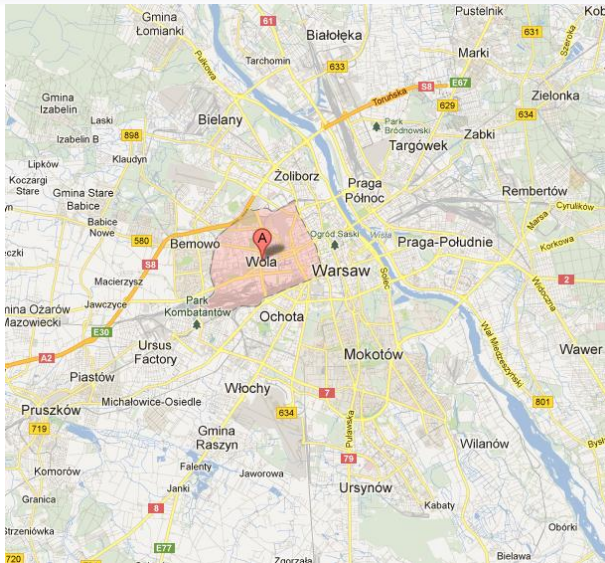


Projekt	Rezydencja Redłowo
Lokalizacja	Gdynia
Liczba mieszkań	52
PUM (w m <sup>2</sup> )	3 259
Wartość projektu netto (w mln zł)	około 32

## Charakterystyka

- nowoczesne osiedle w kameralnej, niskiej zabudowie
- funkcjonalne, dopracowane rozkłady mieszkań i apartamentów o powierzchni od 38 do 96 m<sup>2</sup>
- osiedle w całości ogrodzone, monitorowane
- doskonała lokalizacja tuż obok rezerwatu Kępa Redłowska

# Wybrane projekty planowane do uruchomienia w 2013 roku: Bliska Wola



Źródło: google.maps.pl

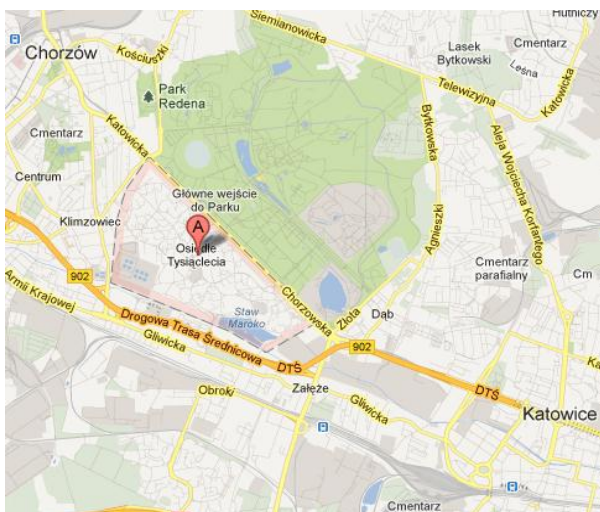


Projekt	Bliska Wola
Lokalizacja	Warszawa, Wola
Liczba mieszkań	156 w I etapie, 942 w II etapie <i>(docelowo na inwestycji powstanie około 3 000 lokali)</i>
PUM (w m <sup>2</sup> )	I etap: 7.550, II etap 41.454
Usługi-handel-biura (w m <sup>2</sup> )	Docelowo ponad 70 000
Wartość projektu netto (w mln zł)	około 53 dla I etapu, około 298 dla II etapu

## Charakterystyka

- doskonała lokalizacja – zaledwie 3 km od ścisłego centrum miasta
- bardzo dobrze rozwinięta infrastruktura komunikacyjna - od 2014 roku stacja metra
- ciekawa, nowoczesna architektura budynków
- atrakcyjne ceny mieszkań

# Wybrane projekty planowane do uruchomienia w 2013 roku: Osiedle Millennium



Źródło: google.maps.pl



Projekt	Osiedle Millennium
Lokalizacja	Katowice, Osiedle Tysiąclecia
Liczba mieszkań	149 w I etapie (docelowo powstanie 685 lokali)
PUM (w m2)	I etap: 7.040
Wartość projektu netto (w mln zł)	około 35
Charakterystyka	

- doskonała lokalizacja – 5 minut jazdy samochodem od centrum miasta (dojazd nową Drogową Trasą Średnicową)
- bardzo dobrze rozwinięta infrastruktura komunikacyjna
- bliskość terenów zielonych i rekreacyjnych (m.in. największe wesołe miasteczko w Polsce, największe i najstarsze planetarium w Polsce, park linowy)

# Dziękujemy za uwagę



## **RELACJE INWESTORSKIE:**

**Małgorzata Szwarc-Sroka**

Dyrektor Pionu Ekonomicznego  
i Dyrektor Biura ds. Relacji Inwestorskich  
J.W. Construction Holding S.A.

Członek Zarządu J.W. Construction Sp. z o.o.

**tel.: 22 771 77 85**

**e-mail.: [relacje.inwestorskie@jwconstruction.com.pl](mailto:relacje.inwestorskie@jwconstruction.com.pl)**