

# PREZENTACJA WYNIKÓW ZA ROK 2012



Rok 2012 - czasem pomnażania majątku Spółki, kończeniem realizowanych inwestycji oraz przygotowania zaplecza pod przyszłe projekty	4
Podwojenie aktywów rzeczowych	5
Najważniejsze wydarzenia w 2012	6
Czynniki wpływające na działalność Spółki w 2012 roku	8
Sprzedaż mieszkań w 2012 roku	9
Wybrane skonsolidowane dane finansowe za IV kwartał 2012	10
Wybrane skonsolidowane dane finansowe za rok 2012	11
Realizacja zysku brutto ze sprzedaży za rok 2012	12
Lokale będące w ofercie do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach	13
Inwestycje realizowane w 2012 roku – powierzchnie mieszkaniowe	14

Inwestycje realizowane w 2012 roku – powierzchnie komercyjne	15
Inwestycje planowane do uruchomienia	16
Strategia na kolejne lata	17
Wybrane projekty realizowane w 2012 roku: Rezydencja Redłowo	18
Wybrane projekty planowane do uruchomienia w 2013 roku: Miasteczko Kasprzaka	19
Wybrane projekty planowane do uruchomienia w 2013 roku: Osiedle Millenium	20

# Rok 2012 - czasem pomnażania majątku Spółki, kończeniem realizowanych inwestycji oraz przygotowania zaplecza pod przyszłe projekty

Deweloper  
powierzchni  
komercyjnych

- W 2012 roku realizowano budowę **3** projektów komercyjno-hotelowych o powierzchni użytkowej blisko **60 tys. m2** w: Szczecinie, Krynicy Zdrój i Sopocie
- Przeprowadzono prace modernizacyjne w Hotelach 500

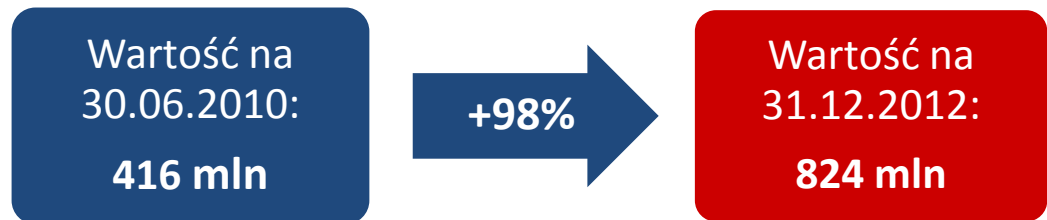
Deweloper  
powierzchni  
mieszaniowych

- W 2012 prowadzono jednocześnie budowę **9** projektów mieszkaniowych (w tym 1 inwestycja w systemie Generalnego Wykonawstwa)
- Sfinalizowano zakup gruntu przy ulicy Kasprzaka, gdzie powstanie inwestycja na blisko **3.000 lokali** i **70 tys. m2** powierzchni użytkowej
- Prowadzono intensywne prace nad przygotowaniem do uruchomienia kolejnych inwestycji w Warszawie, Łodzi, Gdyni oraz Katowicach

# Podwojenie aktywów rzeczowych

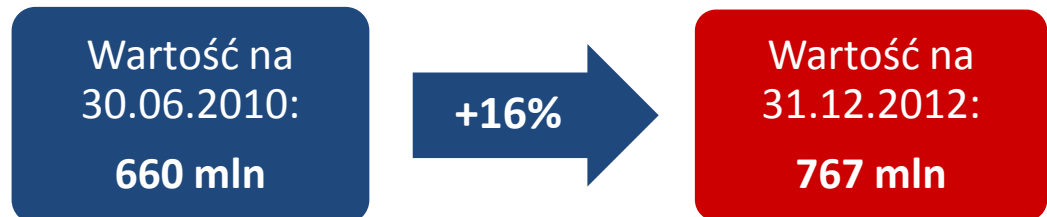
- Podwojenie wartości rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych w okresie 2,5 roku:

## Rzeczowe aktywa trwałe i nieruchomości inwestycyjne



- Tempo wzrostu zadłużenia było mniejsze od tempa wzrostu majątku trwałego:

## Zadłużenie oprocentowane



# Najważniejsze wydarzenia w 2012

- Finalizacja nabycia gruntu i przyjęcie projektu koncepcyjnego zespołu mieszkaniowo-usługowego przy ul. Kasprzaka w Warszawie
  - **155 mln zł netto** – wartość zakupionego gruntu
  - ok. **3.000** lokali i **70** tys. m<sup>2</sup> PU; **5** etapów realizacji inwestycji
- Otwarcie w miesiącu wrześniu kompleksu hotelowego Czarny Potok Resort & SPA w Krynicy Zdroju:
  - **200 mln zł** – wartość wyceny rynkowej
  - **231** luksusowych pokoi; **500** miejsc w salach konferencyjnych, **luksusowe** SPA
  - w niespełna 3 miesiące po otwarciu Hotel został uznany za Inwestycję Roku 2012 (nagrodę przyznało Centralne Biuro Certyfikacji Krajowej, doceniając zarówno innowacyjność projektu, jak i najwyższy standard wykonania luksusowego kompleksu).



Hotel Czarny Potok Resort&SPA

# Najważniejsze wydarzenia w 2012

- Uzyskanie pozwoleń na budowę 2 osiedli mieszkaniowych w Gdyni przy ul. Powstania Wielkopolskiego oraz w Katowicach przy ul. Tysiąclecia
- Zakończenie budowy 5 inwestycji mieszkaniowych i 2 projektów komercyjnych:
  - Osiedle Światowida – Warszawa
  - Osiedle Zielona Dolina I - Warszawa
  - Osiedle Lewandów (bud. 3-6) – Warszawa
  - Villa Campina – Ożarów Mazowiecki (budynki wielorodzinne)
  - Osiedle Centrum II – Łódź
  - Pensjonat Sopot
  - Hotel Czarny Potok Resort & SPA – Krynica Zdrój
- Pozyskanie nowych kredytów o łącznej wartości około 100 mln zł
- Otrzymanie prestiżowych nagród i wyróżnień:
  - Złota Statuetka Polski Herkules 2011 w kategorii: Polska Firma Deweloperska
  - 1 miejsce w rankingu Magazynu CIJ dla najlepszego dewelopera Europy Środkowo - Wschodniej w czasach kryzysu
  - Spółka znalazła się w „Rankingu 500” Bloomberg Businessweek Polska
  - JWCH S.A. na „Liście 2000 największych polskich przedsiębiorstw” wytypowanych przez dziennik Rzeczpospolita



# Czynniki wpływające na działalność Spółki w 2012 roku

## NEGATYWNE

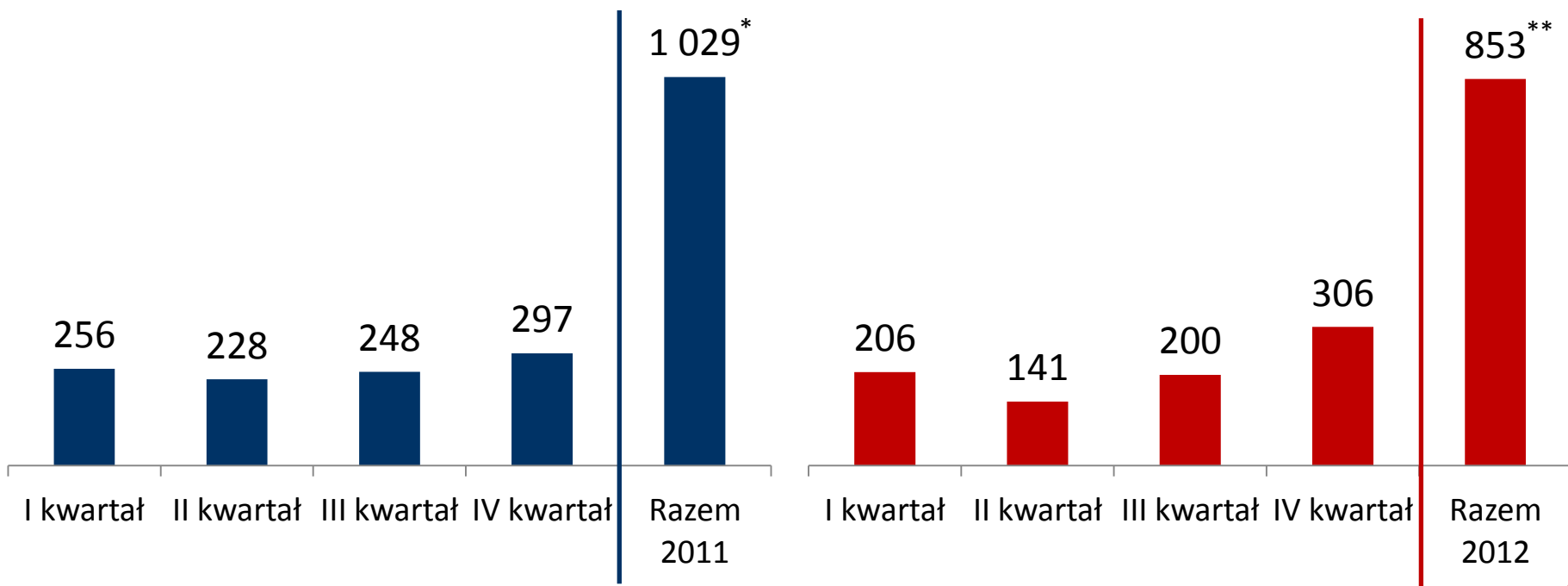
- Restrykcyjna polityka banków w zakresie udzielania kredytów hipotecznych
- Wysokie oprocentowanie na rynku finansowym WIBOR – ograniczające zdolność kredytową Klientów Spółki
- Ostatnie miesiące obowiązywania programu „Rodzina na Swoim”
- Duża podaż mieszkań na rynku pierwotnym
- Ustawa deweloperska – ograniczenie finansowania deweloperów
- Presja na obniżanie cen mieszkań

## POZYTYWNE

- Gotowe mieszkania w ofercie Spółki
- 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
- Stabilizacja cen na rynku materiałów budowlanych



# Sprzedaż mieszkań w 2012 roku



- J.W. Construction Holding S.A. w 2012 roku sprzedało 853 lokale, w tym 306 w IV kwartale, co wg rankingu Rzeczypospolitej plasuje Spółkę na II miejscu pod względem ilości sprzedanych mieszkań

W tym:

\* 30 lokali w inwestycji OXYGEN

\*\* 61 lokali w inwestycji OXYGEN

# Wybrane skonsolidowane dane finansowe za IV kwartał 2012

Wybrane dane finansowe	IV kwartał 2011	IV kwartał 2012	Zmiana kwartał do kwartału
Przychody ze sprzedaży	88,4 mln zł	144,2 mln zł	+63,1%
Zysk brutto ze sprzedaży	16,9 mln zł	29,0 mln zł	+71,6%
Marża brutto ze sprzedaży	19,1%	20,2%	+1,1 p.p.
Zysk z działalności operacyjnej	6,4 mln zł	18,0 mln zł	+181,3%
Zysk netto	1,2 mln zł	7,1 mln zł	+491,7%

- Wzrost przychodów ze sprzedaży w IV kwartale o 63,1% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego
- Wzrost marży brutto ze sprzedaży w IV kwartale 2012 roku o 1.1 p.p. w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.

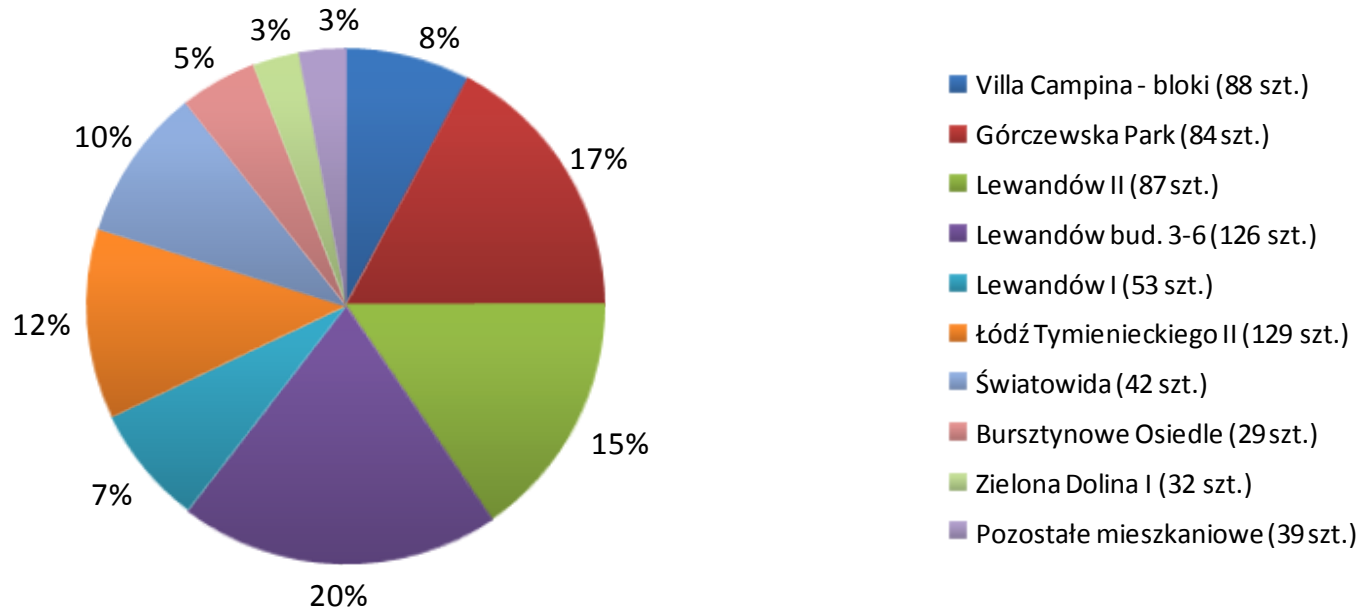
# Wybrane skonsolidowane dane finansowe za rok 2012

Wybrane dane finansowe	Rok 2011	Rok 2012	Zmiana rok do roku
Przychody ze sprzedaży	378,6 mln zł	355,6 mln zł	-6,1%
Zysk brutto ze sprzedaży	101,4 mln zł	80,4 mln zł	-20,7%
Marża brutto ze sprzedaży	26,8%	22,6%	-4,2 p.p.
Zysk z działalności operacyjnej	63,9 mln zł	59,6 mln zł	-6,7%
Zysk netto	31,3 mln zł	9,6 mln zł	-69,3%

- Niewielki spadek przychodów ze sprzedaży w 2012 roku o 6,1% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.
- Utrzymanie marży brutto ze sprzedaży w 2012 roku na dobrym poziomie. Niewielki spadek w 2012 roku o 4,2 p.p. w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.

# Realizacja zysku brutto ze sprzedaży za rok 2012

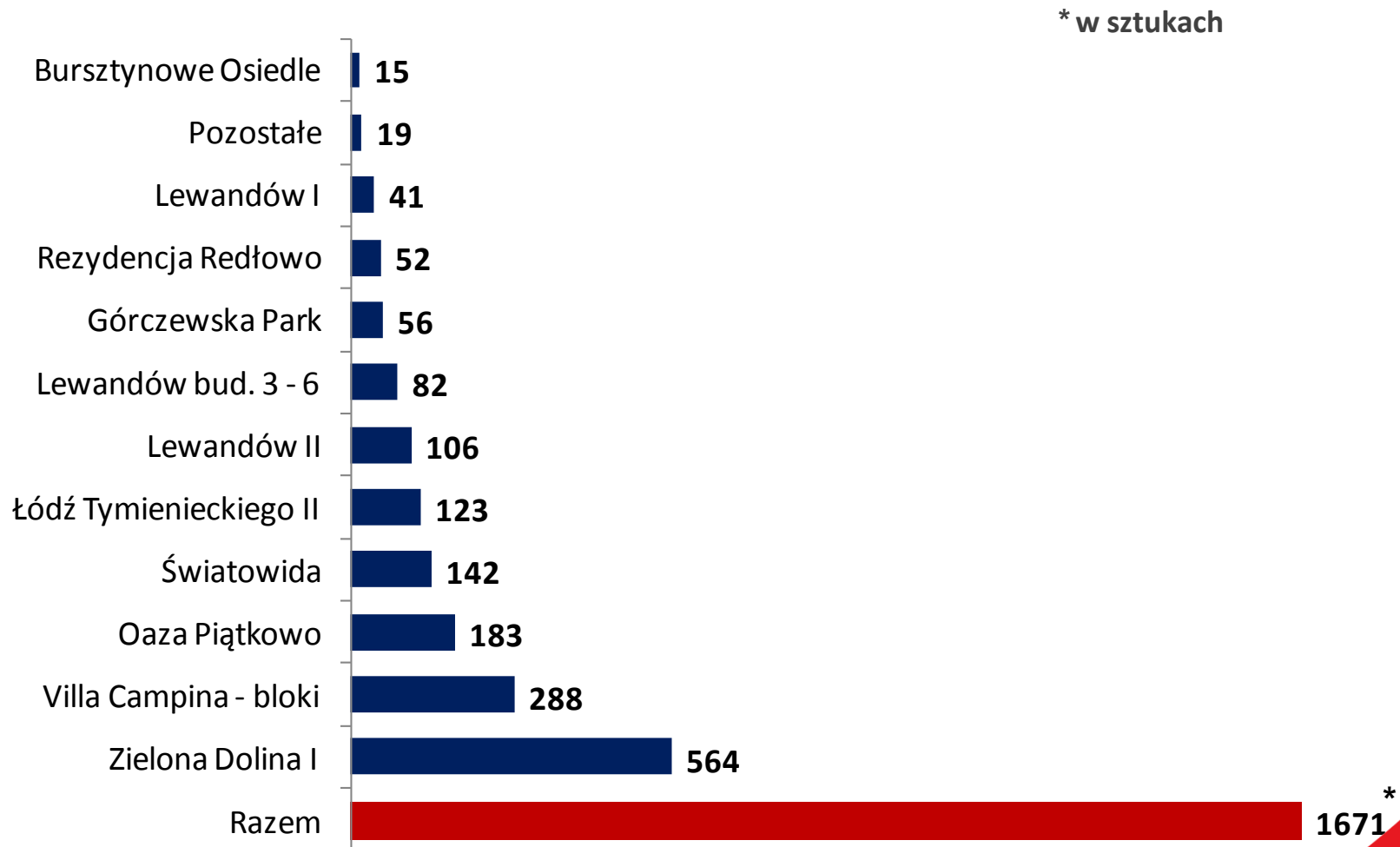
- Poziom wypracowanego zysku brutto ze sprzedaży za rok 2012 to **80,37 mln zł**, w tym **56,48 mln zł** z projektów deweloperskich. Udział procentowy projektów deweloperskich rozpoznanych w zysku ze sprzedaży:



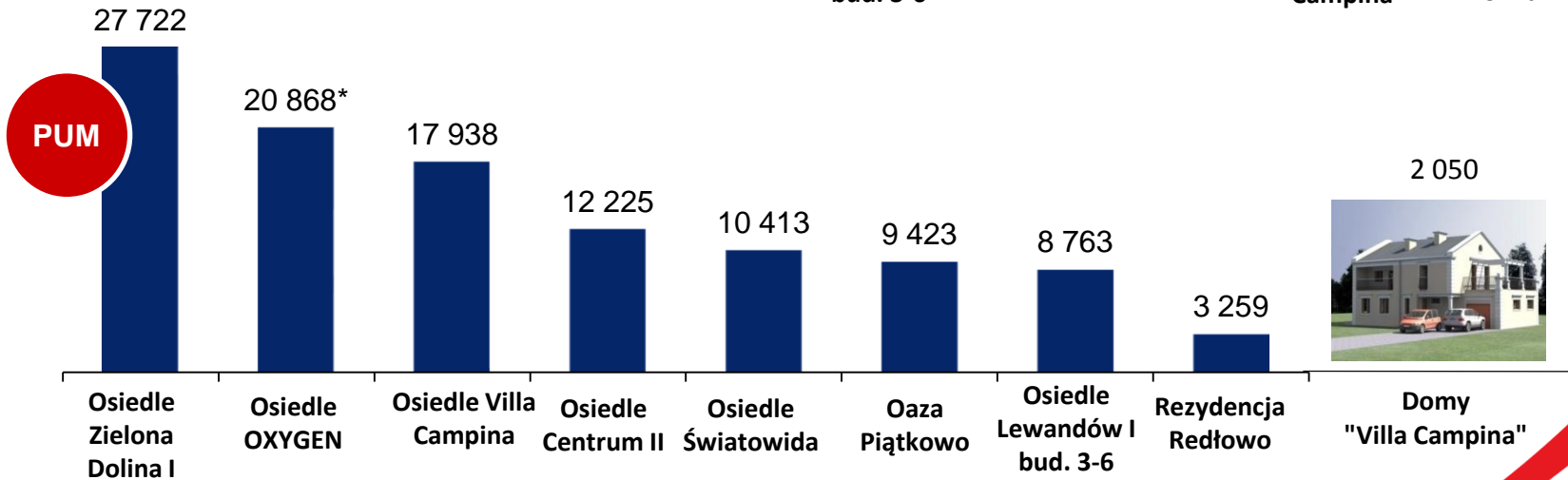
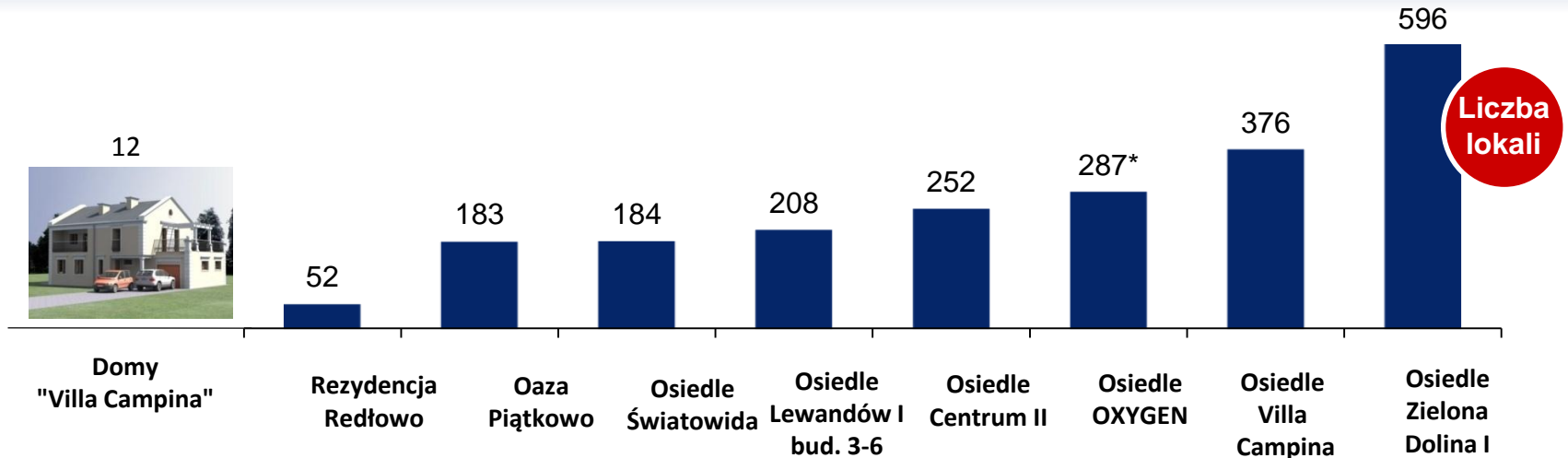
Lokale rozpoznane w wyniku roku 2012 vs roku 2011:



# Lokale będące w ofercie do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach



# Inwestycje realizowane w 2012 roku – powierzchnie mieszkaniowe



\* Inwestycja realizowana w Generalnym Wykonawstwie

# Inwestycje realizowane w 2012 roku – powierzchnie komercyjne

- W 2012 roku spółka realizowała projekty komercyjno-hotelowe o łącznej powierzchni użytkowej **blisko 60 tys. m2**.



Hanza Tower

Inwestycja	Powierzchnia użytkowa
Hanza Tower w Szczecinie – wykonany stan „zero”	36 328 m2
Hotel „Czarny Potok” w Krynicy Zdrój – oddany do użytkowania	20 500 m2
Luksusowy pensjonat w Sopotie – oddany do użytkowania	2 852 m2



Luksusowy pensjonat w Sopotie



Hotel 4\* Hotel Czarny Potok Resort & SPA

# 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>4 549</b>	<b>205 164 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



- Uruchomienie jak największej ilości nowych projektów mieszkaniowych dających szybszy, bieżący przepływ gotówki i zwrot inwestycji z wcześniej zakupionych działek.
- Zintensyfikowanie prac związanych z przygotowaniem dokumentacji projektowej i pozyskiwaniem pozwoleń na budowę
- 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 oraz hotelowych, rozważane pozyskanie partnerów do realizacji tych projektów
- Selektywne pozyskiwanie nowych lokalizacji i ograniczanie skali budowy banku ziemi
- Aktywne działania w kierunku sprzedaży aktywów niepracujących
- Kontynuacja redukcji kosztów stałych, w tym kosztów zarządu, poprzez wewnętrzną reorganizację Spółki

# Wybrane projekty realizowane w 2012 roku: Rezydencja Redłowo

**Lokalizacja:** Gdynia, Redłowo

**Liczba mieszkań:** 52

**PUM:** 3 259 m<sup>2</sup>

**Wartość projektu netto:** około 27 mln zł



## Charakterystyka:

- Nowoczesne osiedle w kameralnej, niskiej zabudowie
- Funkcjonalne i dopracowane rozkłady apartamentów o powierzchni od 38 do 96 m<sup>2</sup>
- Osiedle w całości ogrodzone, monitorowane z ochroną fizyczną.
- Doskonała lokalizacja tuż obok rezerwatu Kępa Redłowska



# Wybrane projekty planowane do uruchomienia w 2013 roku: Miasteczko Kasprzaka

**Lokalizacja:** Warszawa, Wola

**Liczba lokali:** 156 w I etapie, 965 w II etapie  
(docelowo na inwestycji powstanie ok. 3.000 lokali)

**PUM I etapu:** 7.550 m<sup>2</sup>

**PUM II etapu:** 41.725 m<sup>2</sup>

**Usługi – handel – biura:** docelowo ok. 70 tys. m<sup>2</sup>

**Wartość projektu netto:** około 53 mln zł dla I etapu  
około 298 mln zł dla II etapu

## Charakterystyka:

- *Etapowanie*
- *Bardzo dobra lokalizacja – zaledwie 3km od ścisłego centrum miasta*
- *W okolicy liczne węzły komunikacyjne*
- *Centrum handlowe: nowoczesne kameralne powierzchnie*



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

**Lokalizacja:** Katowice, Os. Tysiąclecia

**Liczba mieszkań:** 149 w I etapie  
(docelowo na inwestycji powstanie 685 lokali)

**PUM I etapu:** 7.040 m<sup>2</sup>

**Wartość projektu netto:** około 35 mln zł



## Charakterystyka:

- *Etapowanie*
- *Doskonała lokalizacja – zaledwie 5 min jazdy samochodem od Centrum miasta*
- *Bardzo dobrze rozwinięta infrastruktura komunikacyjna*
- *Centrum handlowe: Silesia City Center*
- *Bliskość terenów zielonych i rekreacyjnych*





**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 S.A.**

**tel.: 22 771 77 85**

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