

Ząbki, 20 marca 2013 r.

Szanowni Państwo, Drodzy Akcjonariusze,

Zarząd Spółki przedstawia Państwu Raport Roczny będący podsumowaniem działalności J.W. Construction Holding S.A. Dokument ten prezentuje dane finansowe i opisuje wydarzenia, które miały wpływ na funkcjonowanie Spółki w 2012 roku.

Miniony rok był dla Spółki już dziewiętnastym rokiem prowadzenia działalności gospodarczej, która realizowana była w segmencie deweloperskim mieszkaniowym.

Priorytetem dla J.W. Construction Holding S.A. pozostają projekty deweloperskie, które, w przeciwieństwie do projektów komercyjnych, przynoszą szybki zwrot zainwestowanych środków.

W 2012 podjęliśmy również kolejne kroki w celu optymalizacji procesów biznesowych oraz kosztów prowadzonej działalności. Poza tym, mając na względzie długofalowe zyski i rozwój, był to dla nas kolejny rok dywersyfikacji oferty o rozbudowę segmentu komercyjnego. Za słusznością tej decyzji przemawia wzrost przejrzystości polskiego rynku nieruchomości komercyjnych – czynnika zachęcającego zagranicznych graczy do inwestowania w naszym kraju. Według najnowszego *Globalnego Indeksu Transparentności Rynku Nieruchomości Komercyjnych 2012*, opracowanego przez specjalistów Jones Lang LaSalle i LaSalle Investment Management, Polska uplasowała się na 19. miejscu na świecie i pierwszym w Europie Środkowo-Wschodniej. To dla nas bardzo ważna informacja. Świadczy o ogromnym potencjale tego rynku w Polsce, który w długim okresie planujemy wykorzystać.

Do flagowych projektów komercyjnych realizowanych przez Spółkę w sektorze hotelarskim należy *Czarny Potok Resort & SPA* położony w Krynicy Zdrój. Został on uruchomiony w zeszłym roku, a niespełna trzy miesiące po otwarciu został uznany za *Inwestycję Roku 2012*. Nagrodę przyznało Centralne Biuro Certyfikacji Krajowej, doceniając zarówno innowacyjność projektu, jak i najwyższy standard wykonania luksusowego kompleksu.

Rok 2012 był dla nas okresem realizacji 7 inwestycji mieszkaniowych na terenie Warszawy, Łodzi i Poznania. Równoległe z inwestycjami mieszkaniowymi Spółka kontynuowała prace nad wcześniej rozpoczętymi projektami komercyjnymi: biurowcem *Hanza Tower* w Szczecinie, inwestycją hotelową „Czarny Potok” w Krynicy Zdrój oraz luksusowym pensjonatem w Sopotcie.

Jak widać z tak szeroko zakrojonych prac inwestycyjnych w 2012r., był to dla nas bardzo wymagający czas. Dodatkowo, musieliśmy dostosować politykę sprzedażową Spółki do zmian wynikających z regulacji rządowych i sytuacji makroekonomicznej w kraju. Po pierwsze, w 2012 zgodnie z zapowiadanyymi przez rząd zmianami, zostały obniżone limity cen mieszkań w programie *Rodzina na swoim*, a następnie program tam wygasł z końcem ubiegłego roku. Poza tym, w omawianym okresie w wyniku bardzo ostrożnego liczenia zdolności kredytowej

ul. Radzymińska 326 | 05-091 Ząbki | POLSKA | 22 777 90 00 | JWconstruction.pl

Spółka posiada certyfikowany system zarządzania jakością wg normy PN-EN ISO 9001:2009.

J.W. Construction Holding S.A., 05-091 Ząbki, ul. Radzymińska 326, tel. 22 771 77 77, fax. 22 771 79 07, biuro@jwconstruction.com.pl,
Wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy pod nr 0000028142
Regon 010621332, NIP 125-00-28-307, wysokość kapitału zakładowego 10 814 656 PLN, wysokość kapitału wpłaconego 10 814 656 PLN



przez banki widoczne było osłabienie dynamiki akcji kredytowej dla klientów. Z pewnością było to między innymi wynikiem pogarszającej się sytuacji na rynku pracy i brakiem perspektyw na jego odbicie w całym 2012.

W tej sytuacji utrzymanie sprzedaży na poziomie 853 lokali trzeba uznać za satysfakcjonujący. W trudnych dla wielu firm czasach Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 283 mln zł (spadek o 15% w stosunku do roku ubiegłego), 71 mln zł zysku brutto ze sprzedaży, co pozwoliło osiągnąć Spółce 25% marżę ze sprzedaży (wzrost o 1% w stosunku do roku ubiegłego), 52 mln zł zysku operacyjnego (spadek o 2% w stosunku do roku ubiegłego) oraz 8 mln zł zysku netto (spadek o 68% w stosunku do roku ubiegłego).

Pod koniec zeszłego roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o zamiarze przeprowadzenia emisji obligacji. Dzięki zaufaniu ze strony uczestników rynku kapitałowego z sukcesem przeprowadziliśmy emisję nowych obligacji o wartości 106 mln zł z terminem wykupu przypadającym w styczniu 2016. Pozwoliła ona na zrolowanie większości starych obligacji wyemitowanych w czerwcu 2010 r. Przeprowadzona transakcja skutecznie optymalizuje strukturę finansowania nowych projektów J.W. Construction Holding S.A.

Miniony rok zamknęliśmy dobrym kwartałem. Osiągnęliśmy prawie 7 mln zł zysku netto. To dobry prognostyk na przyszłość. Tym bardziej, że cały 2012 był dla Spółki okresem intensywnych przygotowań do oczekiwanego wzrostu. Stara prawda o recesji mówi o tym, że nie można jej ominąć. Przez spowolnienie gospodarcze muszą przejść wszyscy uczestnicy rynku. Dobrą informacją jest to, że każda recesja ma swój koniec. Firmy, które kontynuują odpowiedni poziom inwestycji i wprowadzają innowacyjne i odważne rozwiązania w trudnych czasach, wychodzą z okresu dekoniunktury wzmocnieni, z licznymi przewagami konkurencyjnymi. Dlatego w imieniu Zarządu Spółki mogę zapewnić, że dołożymy wszelkich starań, aby wykorzystać ten potencjał wzrostu, gwarantując trwałość rozwoju i maksymalizując wartość J.W. Construction Holding S.A.

Stankiewicz

Rejent

Am