

# PREZENTACJA WYNIKOWA ZA ROK 2011



Rok 2011 – czas wzmocnienia pozycji lidera branży	3
Istotne wydarzenia w 2011 roku	4
Liczby spółki w 2011 roku	5
Zewnętrzne czynniki wpływające na działalność spółki	6
Wewnętrzne czynniki wpływające na działalność spółki	7
Sprzedaż mieszkań kwartałami za rok 2011 vs 2010	8
Wyniki finansowe w 2011	9-10
Wyniki za IV kwartał 2011	11-12
Realizacja zysku brutto ze sprzedaży w 2011 roku	13
Lokale będące w ofercie do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach	14
Inwestycje realizowane w 2011 roku – powierzchnie mieszkaniowe	15
Inwestycje realizowane w 2011 roku – powierzchnie komercyjne	16
Obecnie realizowane inwestycje mieszkaniowe w Warszawie i okolicach	17
Inwestycje mieszkaniowe – planowane do uruchomienia	18
Inwestycje mieszkaniowe – planowane do uruchomienia – innowacyjny projekt Villa Campina	19
Polityka sprzedażowa Spółki w 2011 roku	20-21
Cele na kolejne kwartały 2012 roku	22

# Rok 2011 – czas wzmocnienia pozycji lidera branży

## Budujemy wartość dla akcjonariuszy poprzez systematyczny rozwój działalności, innowacyjne rozwiązania sprzedażowe i powiększanie majątku trwałego Spółki.

Deweloper  
powierzchni  
mieszaniowych

- ❖ *J.W. Construction Holding S.A. jest wiodącym deweloperem mieszkaniowym w Polsce i najbardziej rozpoznawalną marką na rynku warszawskim (tytuł Mieszkaniowej Marki Roku 2011);*
- ❖ *Od początku działalności Spółka ukończyła łącznie **53** inwestycje mieszkaniowe;*
- ❖ *W latach 1994 – 2011 Spółka oddała rekordową na polskim rynku liczbę **około 25 000** mieszkań;*
- ❖ *Dywersyfikacja geograficzna działalności Spółki – inwestycje mieszkaniowe realizowane i planowane do uruchomienia w Warszawie, Gdyni, Łodzi, Katowicach, Poznaniu;*
- ❖ *W ciągu najbliższych 2 lat Spółka ma możliwość wprowadzenie do oferty ponad **6 400** lokali z posiadanego banku gruntów;*
- ❖ *J.W. Construction Holding S.A. liderem innowacyjnych programów sprzedaży pomagających klientom w zakupie mieszkania (m.in. „10/90”, „ZamieszkaJ, potem kup”).*

Deweloper  
powierzchni  
komercyjnych

- ❖ *J.W. Construction Holding S.A. jako pierwszy deweloper mieszkaniowy w Polsce wskazał na potrzebę dywersyfikacji źródeł przychodów poprzez rozszerzenie oferty o powierzchnie komercyjne;*
- ❖ *W 2011 roku realizował budowę **3** projektów komercyjno-hotelowych o powierzchni użytkowej na blisko **61 000 m<sup>2</sup>** w Warszawie, Szczecinie, Krynicy Zdrój*
- ❖ *Modernizacja Hoteli 500 – 4 hotele dwu- i trzygwiazdkowe w atrakcyjnych lokalizacjach;*
- ❖ *Rozwój segmentu hotelarskiego poprzez budowę prestiżowego ośrodka „Czarny Potok” w Krynicy.*

# Istotne wydarzenia w 2011 roku



- ❖ *Uzyskanie pozwoleń na budowę inwestycji mieszkaniowych:*
  - *w Poznaniu, przy ul. Jaroczyńskiego*
  - *w Warszawie, przy ul. Światowida, przy ul. Zdziarskiej, na kolejne 4 budynki Osiedla Lewandów Park oraz na 4 koleje domy w Kręczkach Kaputy*
- ❖ *Uzyskanie pozwolenia na budowę powierzchni komercyjnych przy ul. Wyzwolenia w Centrum Szczecina - **obiekt Hanza Tower***
- ❖ ***Rozpoczęcie budowy** nowych inwestycji mieszkaniowych: Osiedle Światowida, Osiedle Lewandów Park (bud 3-6), Zdziarska*
- ❖ ***Rozpoczęcie budowy** prestiżowej inwestycji komercyjnej w Szczecinie – Hanza Tower*
- ❖ *Rozpoczęcie realizacji pierwszego zewnętrznego **projektu Oxygen** przy ul. Wroniej w Warszawie*
- ❖ *Pozyskanie kredytów inwestycyjnych o wartości **139 mln zł** na częściowe sfinansowanie realizacji dwóch etapów inwestycji Zielona Dolina, Osiedla przy ul. Tymienieckiego w Łodzi oraz warszawskiego osiedla przy ul. Światowida*
- ❖ *Przygotowanie kompleksu hotelowo - rekreacyjnego **Czarny Potok** w Krynicy Zdrój do otwarcia*
- ❖ *Zawarcie umowy przedwstępnej zakupu nieruchomości przy **ul. Kasprzaka** w Warszawie na ok. 3 tys. mieszkań i ponad 72 tys. mkw powierzchni usługowej*
- ❖ *Wygrany przetarg na zakup kolejnego **gruntu w Łodzi na realizację inwestycji mieszkaniowej** (przy ul. Tymienieckiego)*

# Liczby spółki w 2011 roku

**139 mln**

Wartość kredytów przyznanych na realizację projektów inwestycyjnych

**968**

Mieszkań przekazanych klientom

**1029**

Sprzedanych mieszkań (w tym 30 lokali z inwestycji „Oxygen” – realizowanej przez Spółkę J.W. Construction S.A.)

**6**

Inwestycji mieszkaniowych w przygotowaniu – do uruchomienia w 2012 roku

**9**

Realizowanych inwestycji, w tym:  
-2 projekty komercyjne (Jerozolimskie Point – Warszawa;  
Hanza Tower - Szczecin)  
-1 projekt hotelowy (Czarny Potok – Krynica Zdrój)



# Zewnętrzne czynniki wpływające na działalność spółki

## *Rekomendacja S*

Od stycznia 2012 roku weszły w życie kolejne zapisy wydanej przez KNF Rekomendacji S dla banków. Wprowadzone regulacje w praktyce oznaczają mniejszą zdolność kredytową dla wielu klientów i ograniczenie możliwości zaciągania kredytu w obcej walucie.

## *Rodzina na Swoim*

Wygaśnięcie programu w grudniu 2012 roku

## *Duża podaż mieszkań*

W trzech kwartałach 2011 wprowadzono do sprzedaży porównywalną liczbę mieszkań co w całym 2010 r.

# Wewnętrzne czynniki wpływające na działalność spółki

*Dostęp do źródeł finansowania*

Pozyskiwanie nowych kredytów inwestycyjnych

*Stabilne finanse*

Nadwyżka finansowa z projektów gotowych

*Posiadany bank ziemi*

Duża liczba projektów w przygotowaniu

*Obecność w różnych miastach Polski*

Zwiększona sprzedaż z tytułu realizacji projektów pozawarszawskich (większa skala działalności)

*Dostępna oferta*

Mieszkania popularne w przystępnych cenach

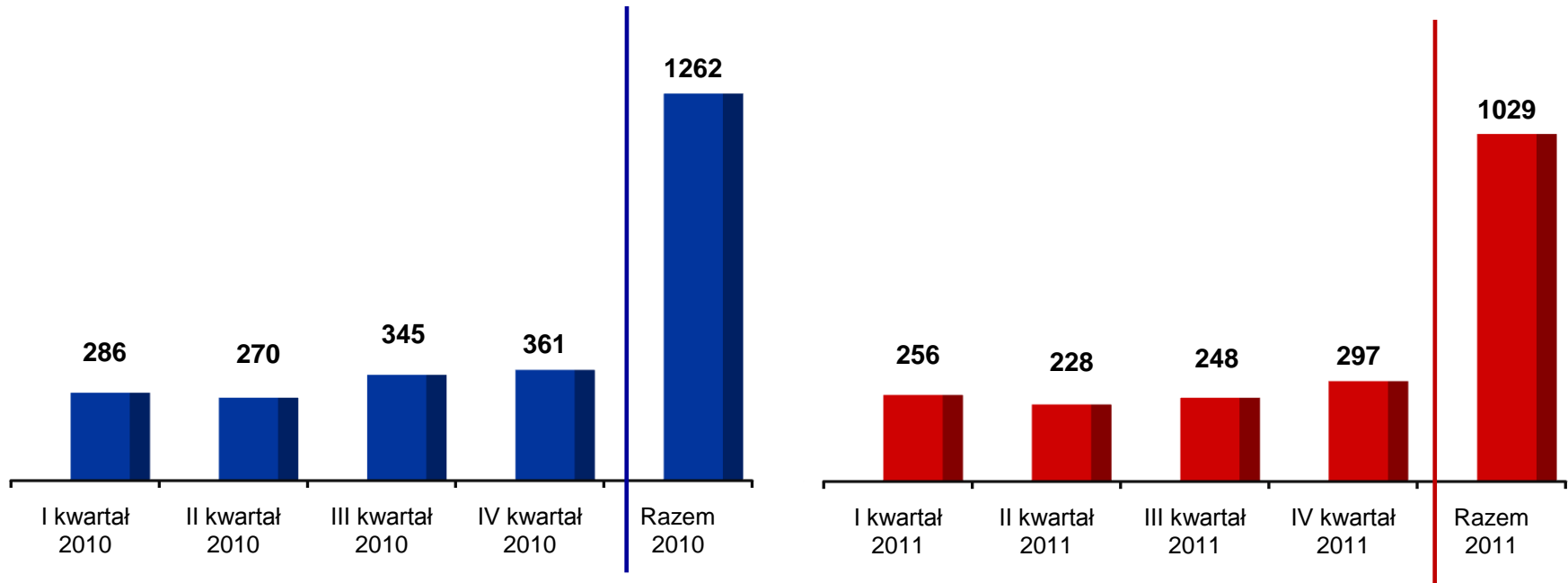
*Utrzymanie marży*

Świadome zachowanie atrakcyjnych marż kosztem wolumenu sprzedaży

*Zdywersyfikowane przychody*

Przyszłe przychody również z części komercyjnej

# Sprzedaż mieszkań kwartalami za rok 2011 vs 2010



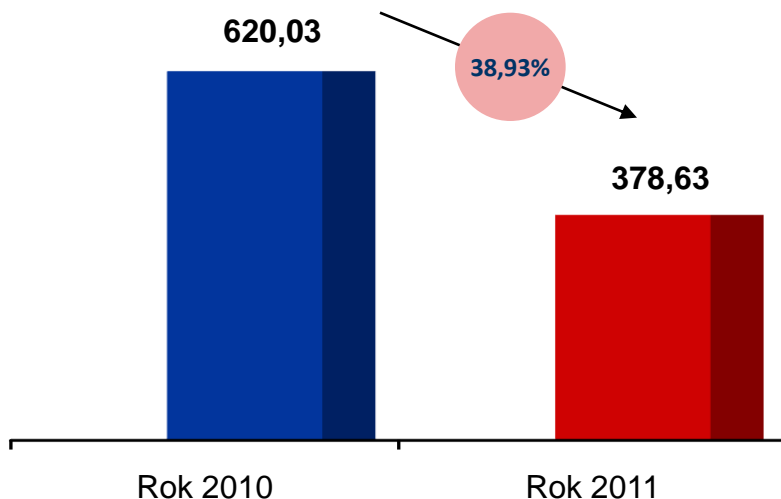
- ❖ J.W. Construction Holding S.A. w 2011 roku sprzedało **1 029 lokali\***
- ❖ W przygotowaniu kolejne inwestycje planowane do uruchomienia sprzedaży

\* Dane dotyczące sprzedaży 2011 zawierają sprzedaż inwestycji „Oxygen” (30 lokali)

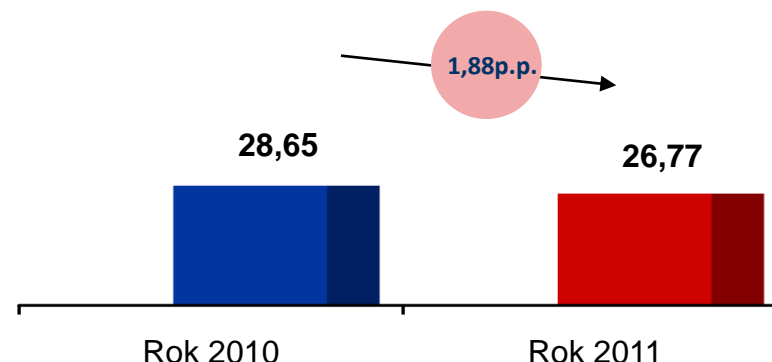


# Wyniki finansowe w 2011

## Przychody ze sprzedaży [mln zł]



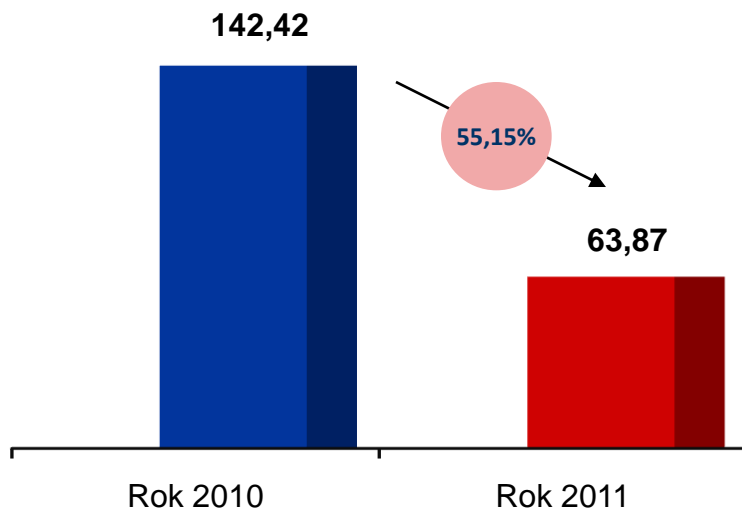
## Marża brutto ze sprzedaży [%]



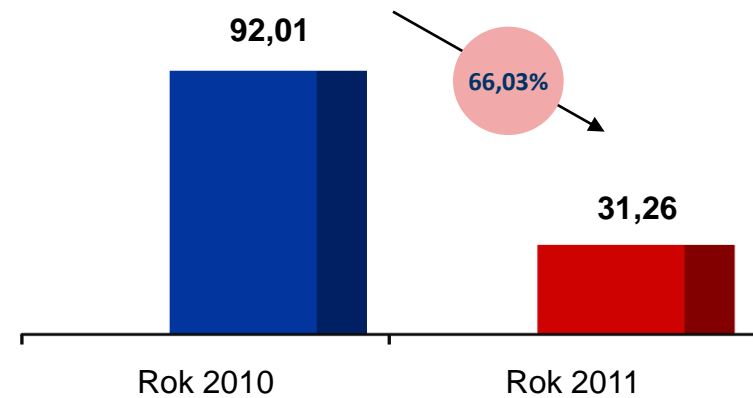
- ❖ Spadek przychodów ze sprzedaży za IV kwartały 2011 o 38,93%, w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.
- ❖ Utrzymanie marży za IV kwartały 2011 na dobrym poziomie. Nieznaczny spadek o 1,88 p.p., w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.

# Wyniki finansowe w 2011

## Zysk z działalności operacyjnej [mln zł]



## Zysk netto [mln zł]

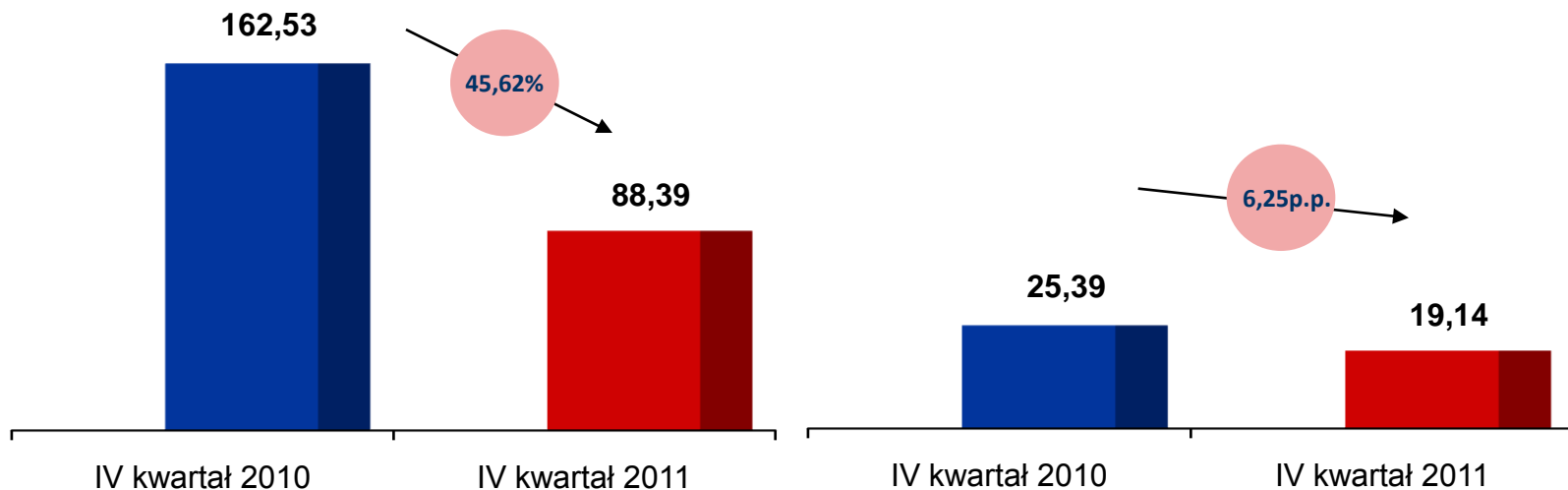


- ❖ Spadek zysku z działalności operacyjnej za IV kwartały 2011 o 55,15%, w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego
- ❖ Spadek zysku netto za IV kwartały 2011 o 66,03%, w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego

# Wyniki za IV kwartał 2011

Przychody ze sprzedaży [mln zł]

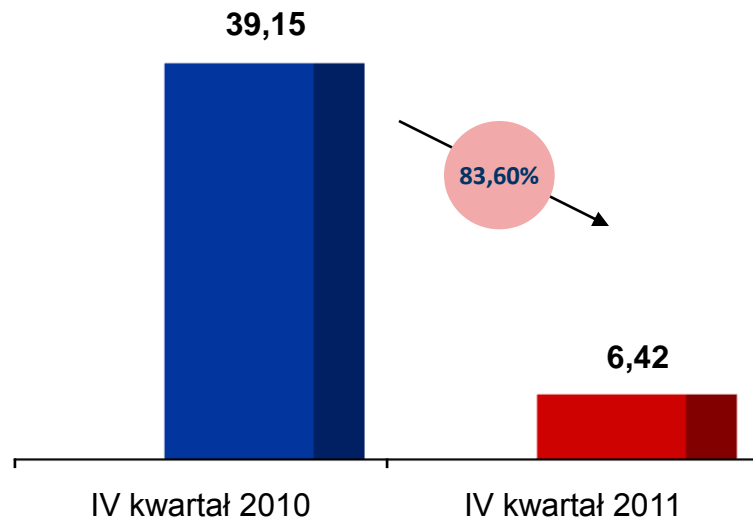
Marża brutto ze sprzedaży [%]



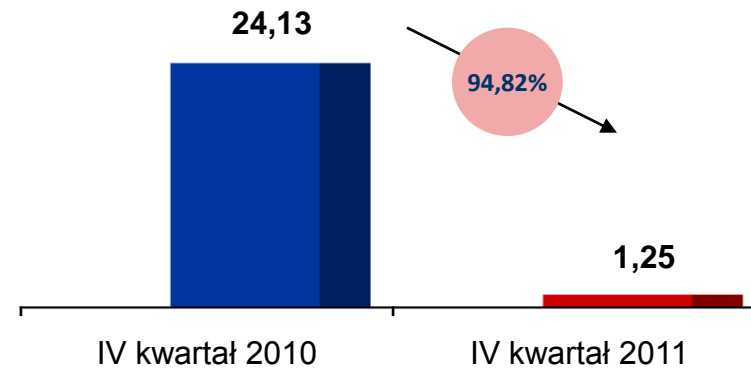
- ❖ Spadek przychodów ze sprzedaży w IV kwartale 2011 o 45,62%, w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.
- ❖ Spadek marży w IV kwartale o 6,25 p.p., w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.

# Wyniki za IV kwartał 2011

## Zysk z działalności operacyjnej [mln zł]



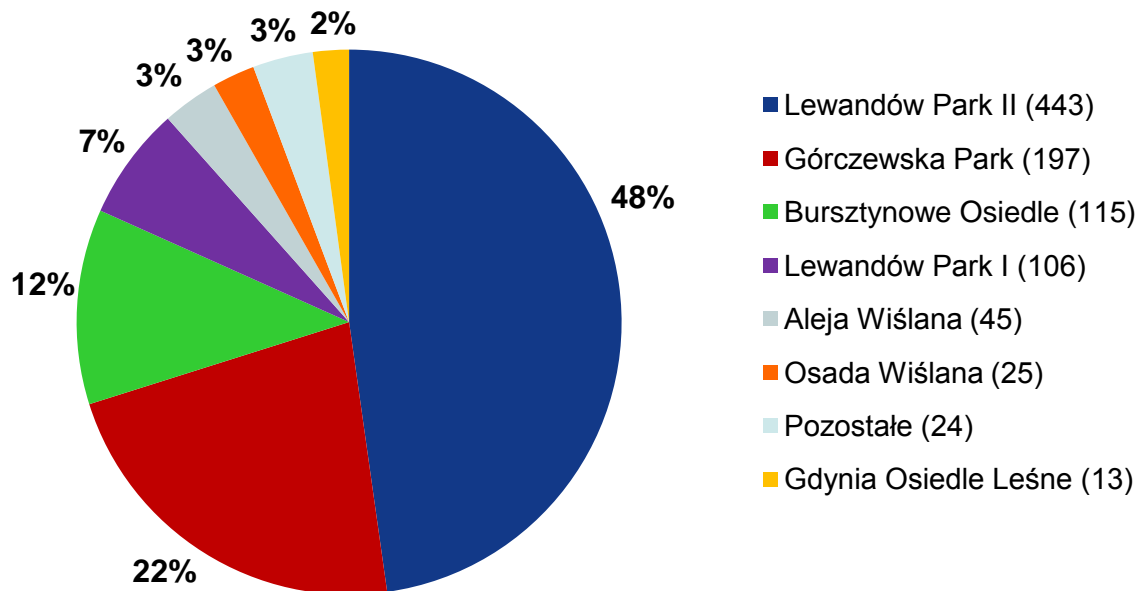
## Zysk netto [mln zł]



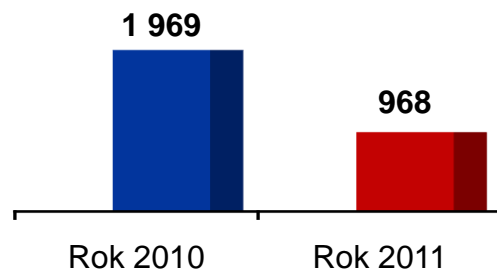
- ❖ Spadek zysku z działalności operacyjnej w IV kwartale 2011 o 83,60%, w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego
- ❖ Spadek zysku netto w IV kwartale 2011 o 94,82%, w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego

# Realizacja zysku brutto ze sprzedaży w 2011 roku

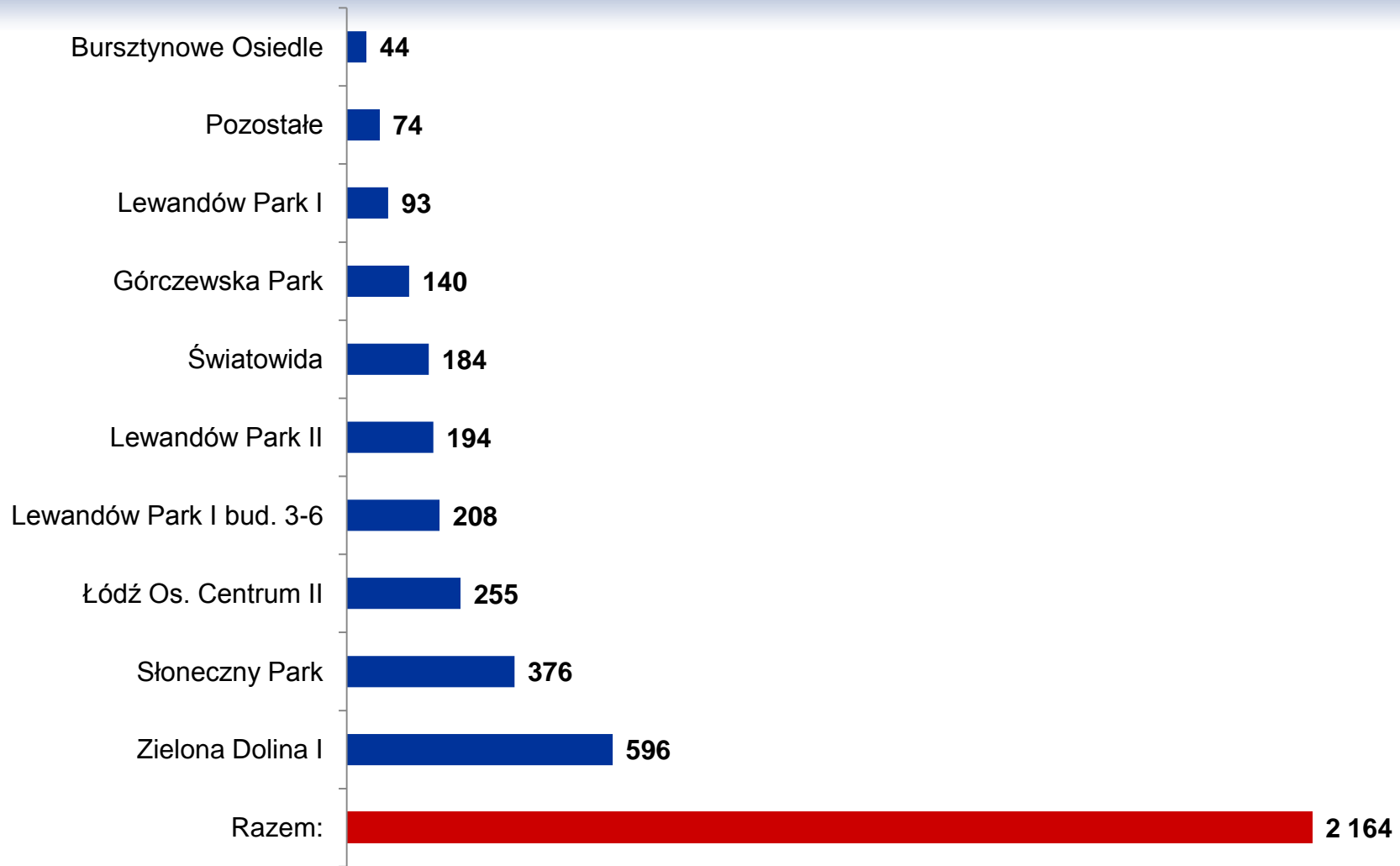
Poziom wypracowanego zysku brutto ze sprzedaży w 2011 roku to **101,36 mln zł**.  
Główny udział procentowy miały w nim następujące inwestycje:



Lokale rozpoznane w wyniku narastająco za IV kwartały 2011 vs 2010:



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



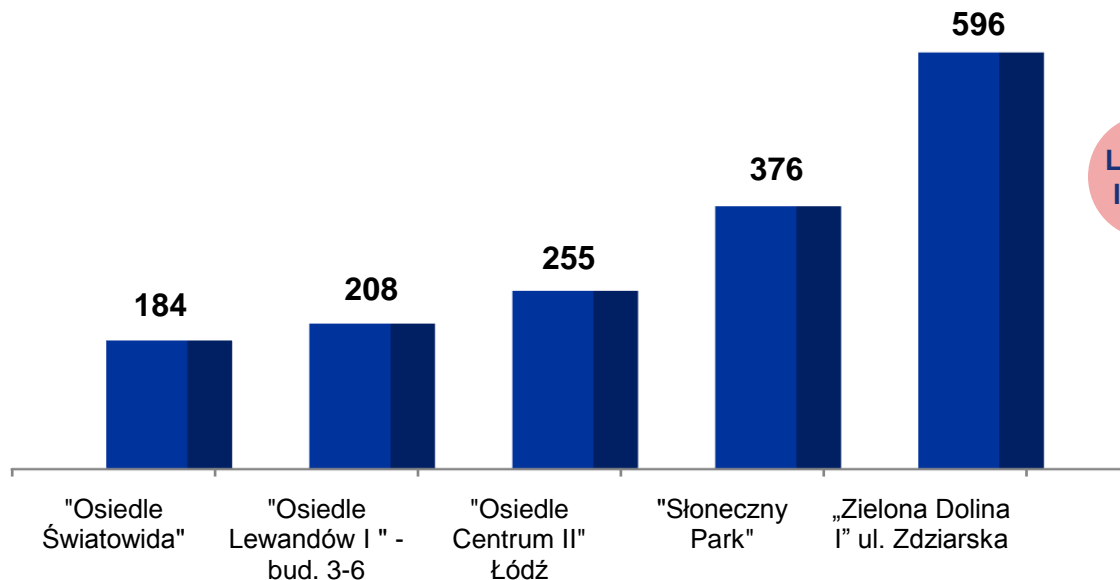
\* w sztukach

# Inwestycje realizowane w 2011 roku – powierzchnie mieszkaniowe

W 2011 realizowano budowę **1 619** lokali i **12** domów o łącznej powierzchni **79 111 m<sup>2</sup>** PUM.

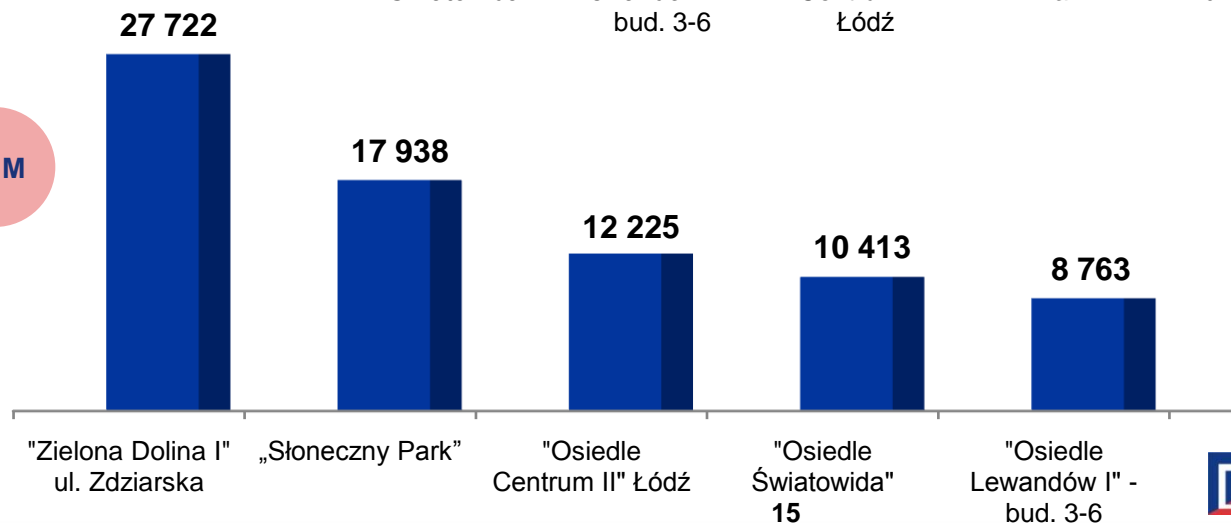


12 Domów w Ożarowie

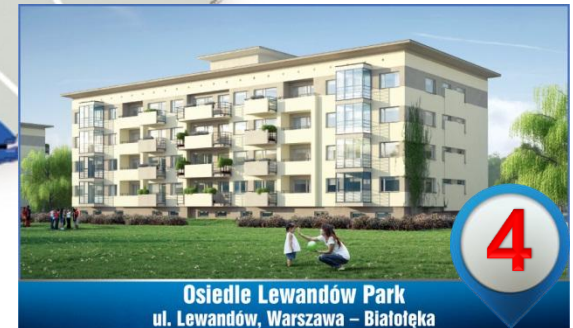


Liczba lokali

PUM



# Obecnie realizowane inwestycje mieszkaniowe w Warszawie i okolicach





# Inwestycje realizowane w 2011 roku – powierzchnie komercyjne

Realizowane projekty komercyjno-hotelowe o powierzchni użytkowej **60 985 m<sup>2</sup>**.



Hanza Tower



ul. Badyłarska,  
Obiekt biurowy klasy A



Hotel 4\* Ośrodek 5\*  
SPA&Wellness

Inwestycja	Powierzchnia użytkowa
Hanza Tower w Szczecinie	36 328 m <sup>2</sup>
Hotel „Czarny Potok” w Krynicy Zdrój	20 500 m <sup>2</sup>
Biurowiec przy ul. Badyłarskiej w Warszawie	4 157 m <sup>2</sup>

# Inwestycje mieszkaniowe – planowane do uruchomienia

❖ W ciągu najbliższych 2 lat Spółka planuje wprowadzenie do oferty ok. **6 431** lokali z posiadanego banku gruntów, z czego **26%** powstanie poza Warszawą

## Inwestycje w Warszawie i okolicy

Inwestycja	Liczba mieszkań	PUM
Warszawa, ul. Kasprzaka *	3 000	148 974 m <sup>2</sup>
Warszawa, Zielona Dolina II	853	37 219 m <sup>2</sup>
Warszawa, ul. Berensona	259	11 875 m <sup>2</sup>
Warszawa, ul. Antoniewska	255	14 515 m <sup>2</sup>
Warszawa, Aluzyjna II	147	6 985 m <sup>2</sup>
Warszawa, ul. Odkryta II	82	4 158 m <sup>2</sup>
Warszawa, ul. Zdziarska III	52	2 256 m <sup>2</sup>
Warszawa, ul. Aluzyjna I	40	2 011 m <sup>2</sup>
Ożarów Mazowiecki (domy)	50	7 500 m <sup>2</sup>
Warszawa, ul. Lewandów (domy)	16	2 510 m <sup>2</sup>
<b>Razem:</b>	<b>4 754</b>	<b>238 003 m<sup>2</sup></b>

## Inwestycje poza Warszawą

Inwestycja	Liczba mieszkań	PUM
Katowice, ul. Tysiąclecia	585	27 657 m <sup>2</sup>
Gdynia, ul. Spokojna	440	33 500 m <sup>2</sup>
Katowice, ul. Bałtycka	256	14 688 m <sup>2</sup>
Poznań, ul. Jaroczyńskiego	183	9 423 m <sup>2</sup>
Łódź, ul. Tymienieckiego III	106	5 165 m <sup>2</sup>
Gdynia, ul. Sochaczewska	55	3 400 m <sup>2</sup>
Gdynia, ul. Powstania Wielkopolskiego	52	3 200 m <sup>2</sup>
<b>Razem :</b>	<b>1 677</b>	<b>97 033 m<sup>2</sup></b>

\* Grunt przy ul. Kasprzaka zakupiony przedwstępłą umową

# Inwestycje mieszkaniowe – planowane do uruchomienia – innowacyjny projekt Villa Campina

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 wewnątrz.*

## Koncepcja Showcase House

*Jako pierwsi w Polsce proponujemy prestiżowe osiedle domów jednorodzinnych, które kształtują sami mieszkańcy poprzez wybór działek i projektów domów. Spośród ekspozycji **12 typów domów** pokazowych, klient może wybrać preferowany projekt i powierzyć deweloperowi jego realizację oraz wszystkie formalności z tym związane.*

### Liczby

Powierzchnie: 116 m<sup>2</sup> do 193 m<sup>2</sup>

Liczba działek: 200

Odległość od Warszawy: ok. 8 km

Odległość od Parku Kampinoskiego: 5 km

Odległość od Ożarowa: 5 km



# Polityka sprzedażowa Spółki w 2011 roku

- ❖ Atrakcyjna oferta mieszkaniowa, w tym mieszkania wykończone pod klucz oraz wykończone pod klucz z pełnym wyposażeniem
- ❖ Programy wykończenia wnętrz dla Klientów – Silver, Gold, Platinum
- ❖ Realizacja programu „Zamieszkać – potem kup” na inwestycji Lewandów Park
- ❖ Profesjonalne, bezpłatne doradztwo kredytowe
- ❖ Wieloletnia współpraca z bankami – najlepsza oferta kredytów na rynku kredytów hipotecznych wyłącznie dla Klientów Spółki
- ❖ Oferta różnorodnych programów finansowania zakupu inwestycji
- ❖ Atrakcyjna oferta mieszkań spełniających kryteria rządowego programu „Rodzina na Swoim”
- ❖ Indywidualne podejście do każdego Klienta – możliwość negocjacji cen w zależności od wysokości i harmonogramu wpłat



# Polityka sprzedażowa Spółki w 2011 roku

- ❖ Pakiety na specjalnych warunkach dedykowanych pracownikom instytucji współpracujących z J.W. Construction Holding S.A.
- ❖ Prowadzenie strategicznych działań marketingowych we wszystkich obszarach komunikacji z Klientami
- ❖ Konkurs ofert składanych przez Klientów
- ❖ Oferta specjalna dla Klientów przy okazji udziału Spółki w targach mieszkań oraz organizacji dni otwartych osiedli
- ❖ Stałe monitorowanie rynku nieruchomości



# Cele na kolejne kwartały 2012 roku

## Nieruchomości mieszkaniowe :

### ❖ Mieszkania popularne i o podwyższonym standardzie:

- Prace związane z przygotowaniem nowych inwestycji do uruchomienia
- Utrzymanie pozycji lidera na rynku warszawskim - rozszerzanie oferty handlowej
- Rozszerzenie działalności o zupełnie nowe projekty w różnych rejonach Polski (Katowice, Gdynia, Poznań)

### ❖ Domy jednorodzinne

Realizacja pierwszego w Polsce projektu domów jednorodzinnych opartego na amerykańskiej koncepcji ShowCase House. Osiedle kształtują sami mieszkańcy. Spośród ekspozycji 12 typów domów pokazowych, klient może wybrać preferowany projekt i powierzyć deweloperowi jego realizację oraz wszystkie formalności z tym związane.

## Nieruchomości komercyjne:

- ❖ Realizacja **projektów biurowych**: Warszawa, Szczecin
- ❖ **Działalność hotelarska – modernizacja** sieci hoteli 500, uruchomienie kompleksu hotelowo-rekreacyjnego „Czarny Potok” w Krynicy Zdrój.



**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)**