

# PREZENTACJA WYNIKÓW ZA ROK 2014



# Spis treści

	strona
❑ Rok 2014 - czasem uruchomienia największych inwestycji	3
❑ Najważniejsze wydarzenia w roku 2014	4-6
❑ Najważniejsze wydarzenia marketingowe w roku 2014	7
❑ Czynniki wpływające na działalność Spółki w roku 2014	8-9
❑ Strategia nastawiona na uwolnienie potencjału Grupy	10
❑ Sprzedaż mieszkań w I-IV kwartale 2014	11
❑ Wybrane skonsolidowane dane finansowe za IV kwartał 2014	12
❑ Wybrane skonsolidowane dane finansowe za 2014 rok	13
❑ Marża brutto ze sprzedaży vs zysk brutto ze sprzedaży	14
❑ Realizacja zysku brutto ze sprzedaży za rok 2014	15
❑ Koszty zarządu vs zatrudnienie	16
❑ Lokale (w sztukach) będące w ofercie do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach	17
❑ Inwestycje realizowane w 2014 r.	18
❑ Inwestycje planowane do uruchomienia	19-20
❑ Polityka marketingowo-sprzedażowa w 2014	21
❑ Projekty planowane do uruchomienia w 2015	22-27

## Rok 2014 - czasem uruchomienia największych inwestycji

### Deweloper powierzchni mieszkaniowych

- ❑ W 2014 prowadzono budowę 6 projektów mieszkaniowych na prawie **68.000 PUM** i domy jednorodzinne,
- ❑ Intensywne przygotowania do uruchomienia kolejnych inwestycji:
  - ❑ w Warszawie i okolicach o powierzchni użytkowej prawie **190.000 m<sup>2</sup>**
  - ❑ poza Warszawą o powierzchni użytkowej ponad **66.000 m<sup>2</sup>**

### Deweloper powierzchni komercyjnych

- ❑ W 2014 realizowano rozpoczętą rok wcześniej rewitalizację obiektu hotelowego „Stara Dana” w Szczecinie o powierzchni ponad **5.000 m<sup>2</sup>**. w ramach pozyskanych środków z funduszy Jessica (spółka celowa Dana Invest Sp. z o. o.).



## Najważniejsze wydarzenia w roku 2014

- ❑ Uruchomienie największych projektów - II i III etapu inwestycji Bliska Wola (964 lokali) oraz osiągnięcie wysokiego poziomu sprzedaży (ponad 40% do końca 2014r.),
- ❑ Realizacja pozostałych inwestycji zgodnie z ustawą deweloperską wraz z uruchomieniem rachunków powierniczych otwartych i zamkniętych:
  - ❑ JW Group Sp. z o.o. 1 SKA (Bliska Wola etap I na 156 lokali),
  - ❑ Seahouse Sp. z o.o. (Rezydencja Redłowo na 52 lokale),
  - ❑ Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o. (Osiedle Nowe Tysiąclecie na 149 lokali),
  - ❑ Łódź Invest Sp. z o.o. (Osiedle Centrum III na 96 lokali).



## Najważniejsze wydarzenia w roku 2014

- ❑ Uzyskanie pozwolenia na budowę i rozpoczęcie sprzedaży:
  - ❑ II i III etapu inwestycji Bliska Wola przy ul. Kasprzaka w Warszawie,
  - ❑ III etapu inwestycji Osiedle Centrum III przy ul. Tymienieckiego w Łodzi (pozwolenie otrzymane w 2013, uprawomocnienie w 2014),
  - ❑ Inwestycji Bernadowo Park przy ul. Parkowej w Gdyni.
  
- ❑ Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie:
  - ❑ Inwestycji Oaza Piątkowo przy ul. Jaroczyńskiego w Poznaniu,
  - ❑ Inwestycji Rezydencja Redłowo przy ul. Powstania Wielkopolskiego w Gdyni.



## Najważniejsze wydarzenia w roku 2014

- ❑ Poprawa struktury bilansowej m.in. poprzez zmniejszenie zadłużenia z tytułu kredytów i obligacji o ponad 120 mln zł
  
- ❑ Realizacja planu emisji akcji serii C na prawie 110 mln zł:
  - ❑ Zatwierdzenie przez KNF prospektu emisyjnego,
  - ❑ Zakończona sukcesem subskrypcja akcji,
  - ❑ Zarejestrowanie podwyższenia kapitału zakładowego w związku z przeprowadzoną emisją nowych akcji.

## Najważniejsze wydarzenia marketingowe w roku 2014

- ❑ **Tytuł Laureata** w kategorii "QI ORDER - zarządzanie najwyższej jakości" przyznany przez Kapitułę Konkursu **Najwyższa Jakość Quality International 2014**,
- ❑ **J.W. Construction** Sponsorem Strategicznym drużyny siatkarskiej AZS Politechniki Warszawskiej,
- ❑ **Organizacja Eventów Promocyjno – Sprzedażowych m.in.:**
  - ❑ Seminarium „Mieszkania dla Młodych”,
  - ❑ „Pikniki z Super Ceną” celebrujące start sprzedaży kolejnych etapów inwestycji Bliska Wola (B1 i B2).
- ❑ **Certyfikat „Hotel przyjazny rodzinie” dla Hotelu Czarny Potok Resort & SPA.**





## Czynniki wpływające na działalność Spółki w roku 2014

P  
O  
Z  
Y  
T  
Y  
W  
N  
E

- ❑ Utrzymująca się tendencja **niskich stóp procentowych kredytów hipotecznych** czynnikiem korzystnym dla Klientów,
- ❑ **Stabilizacja na rynku kredytów hipotecznych,**
- ❑ Wciąż lepsza sytuacja na polskim rynku mieszkaniowym - utrzymujący się poziom cen i wzrost liczby transakcji,
- ❑ **Rządowy program Mieszkanie dla Młodych** – sprzyjający zakupom nowych mieszkań w tym z oferty Spółki,
- ❑ **Stabilne ceny** materiałów i usług budowlanych,
- ❑ Prowadzenie działań marketingowo-reklamowych mających duże przełożenia na wzrost sprzedaży z oferty Spółki,
- ❑ **Kontynuowanie procesów związanych z przygotowaniem kluczowych inwestycji** z posiadanego przez Spółkę banku gruntów przeznaczonych do uruchomienia w następnych okresach.



# Czynniki wpływające na działalność Spółki w roku 2014

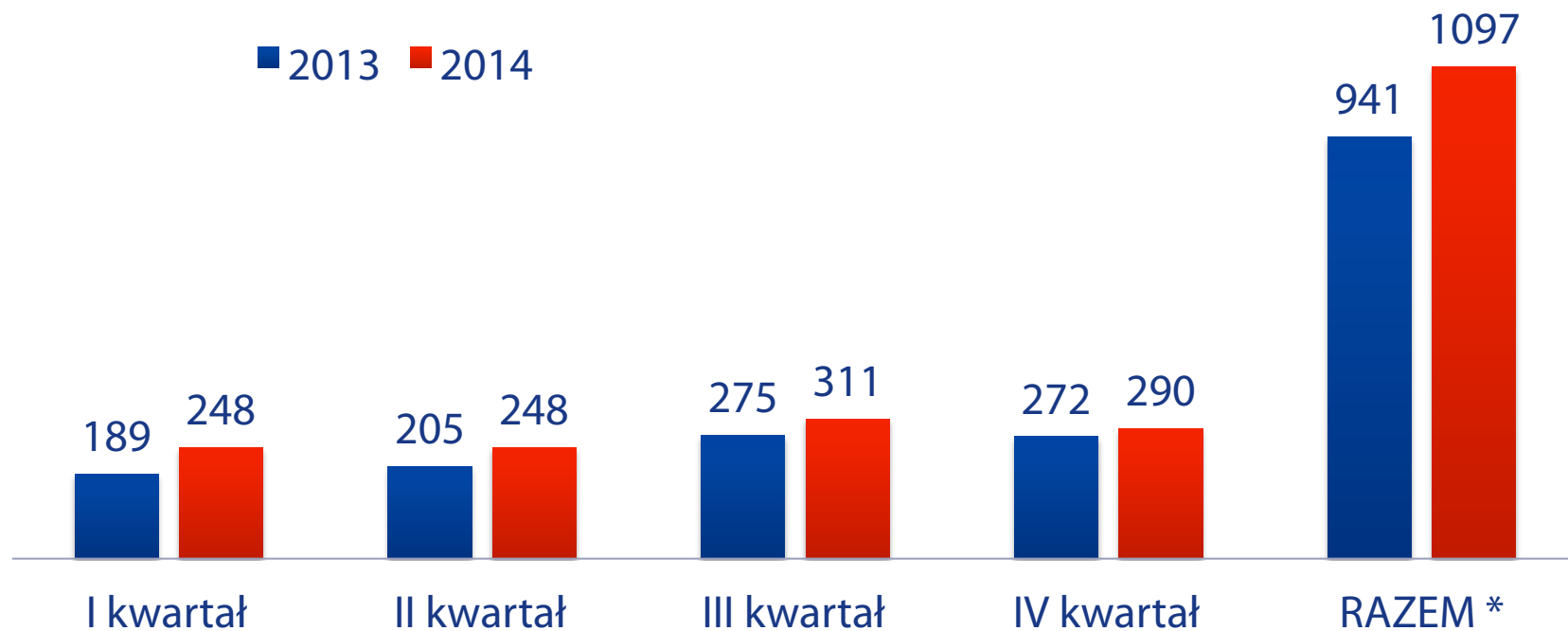
NEGATYWNE

- ❑ **Ustawa deweloperska wprowadzająca rachunki powiernicze** – wciąż hamuje szybkie procedowanie w zakresie pozyskiwania finansowania i wpływa na wzrost kosztów finansowych,
- ❑ Branża deweloperska postrzegana przez instytucje finansowe jako **branża wysokiego ryzyka**,
- ❑ **Długotrwały proces** pozyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych dla obecnych i planowanych projektów,
- ❑ Brak odczuwalnych efektów działania funduszu mieszkań na wynajem.

## Strategia nastawiona na uwolnienie potencjału Grupy

- ❑ Dalsze uwalnianie nadwyżek pieniężnych ze sprzedaży gotowych lokali,
- ❑ Realizacja przyjętej wcześniej strategii związanej z zabudową dużego banku gruntów na ponad **5.300 lokali** będącego w posiadaniu Spółki – uruchamianie jak największej ilości nowych projektów mieszkaniowych dających szybszy przepływ gotówki, zgodnie z przyjętym harmonogramem,
- ❑ Zintensyfikowanie prac związanych z przygotowaniem dokumentacji projektowej i pozyskiwaniem pozwoleń na budowę,
- ❑ Prowadzenie ekspansji na pozostałe obszary Polski – przygotowania do uruchamiania kolejnych projektów na rynki Trójmiasta, Łodzi, Katowic,
- ❑ Aktywne działania w kierunku sprzedaży aktywów niepracujących,
- ❑ Selektywne pozyskiwanie nowych lokalizacji.

## Sprzedaż mieszkań w I-IV kwartale 2014



- Tylko w czwartym kwartale 2014 Spółka sprzedała **290** lokali w porównaniu do 272 lokali rok wcześniej, co oznacza wzrost o **6,6%** rok do roku,
- W roku 2014 Spółka sprzedała **1 097 lokali** czyli o **16,6%** więcej niż w analogicznym okresie roku ubiegłego.

\* Dane dotyczące sprzedaży zawierają sprzedaż inwestycji „Oxygen” (62 lokale w 2014, 105 lokali w 2013)

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe za IV kwartał 2014

Wybrane dane finansowe	IV kwartał 2014	IV kwartał 2013	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	57,6 mln zł	69,1 mln zł	-16,6%
Zysk brutto ze sprzedaży	7,0 mln zł	11,7 mln zł	-40,7%
Marża brutto ze sprzedaży	12,1%	17,0%	-4,9 p.p.
Zysk z działalności operacyjnej	3,9 mln zł	12,5 mln zł	-69,0%
Zysk netto	0,3 mln zł	4,0 mln zł	-92,0%

- ❑ Spadek przychodów ze sprzedaży w IV kwartale 2014 o 16,6 % w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego,
- ❑ Spadek zysku netto w IV kwartale 2014 o 92,0% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.

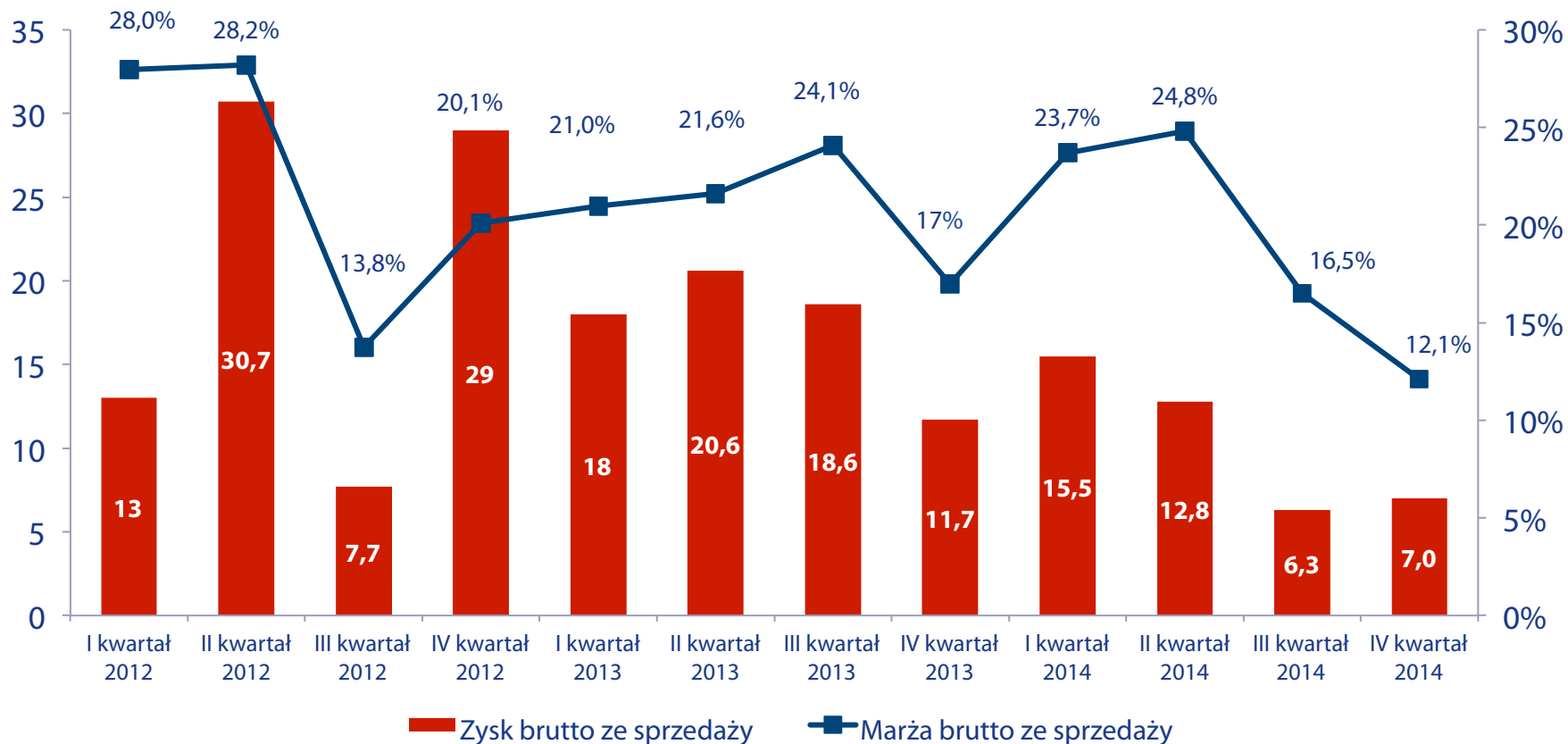


## Wybrane skonsolidowane dane finansowe za 2014 rok

Wybrane dane finansowe	2014	2013	Zmiana rdr
Przychody ze sprzedaży	212,8 mln zł	327,5 mln zł	-35,0%
Zysk brutto ze sprzedaży	41,6 mln zł	69,0 mln zł	-35,8%
Marża brutto ze sprzedaży	19,5%	21,1%	-1,6 p.p.
Zysk z działalności operacyjnej	35,2 mln zł	48,5 mln zł	-27,3%
Zysk netto	8,3 mln zł	11,4 mln zł	-27,1%

- ❑ Spadek przychodów ze sprzedaży w 2014 o 35,0% w stosunku do 2013.
- ❑ Spadek zysku netto w 2014 roku o 27,1% w stosunku do 2013.

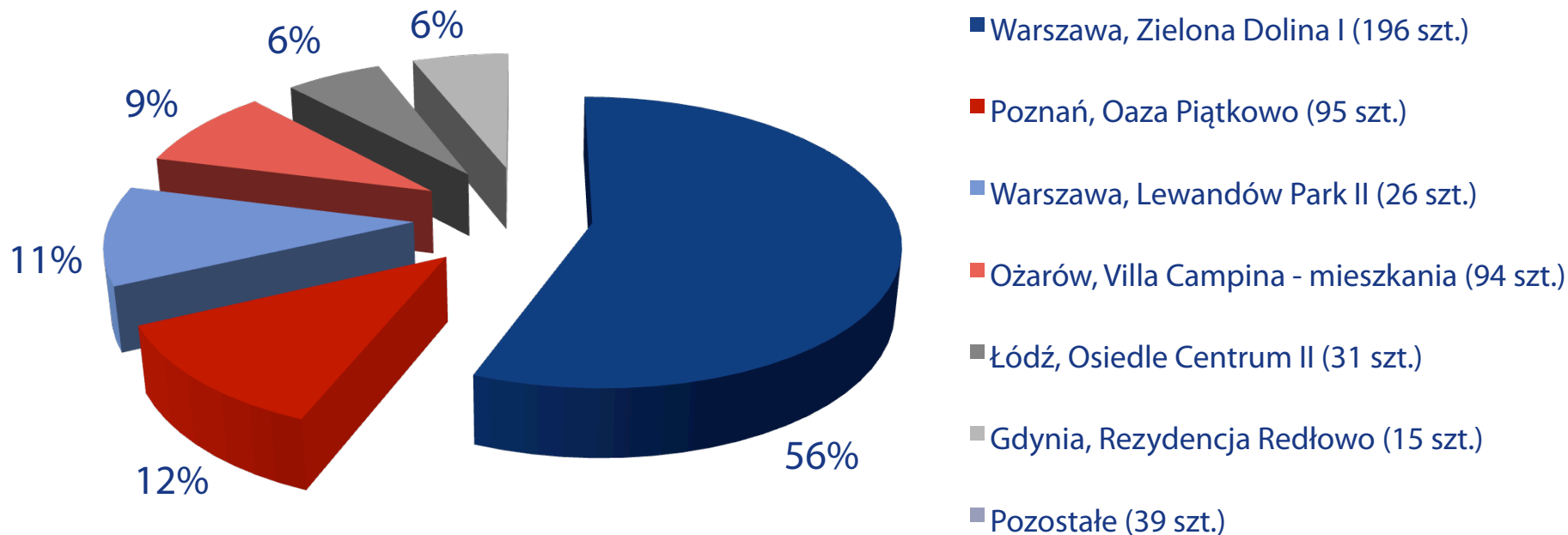
## Marża brutto ze sprzedaży vs zysk brutto ze sprzedaży



□ Marża brutto ze sprzedaży w długim okresie czasu utrzymywana jest na poziomie **około 20%**.

## Realizacja zysku brutto ze sprzedaży za rok 2014

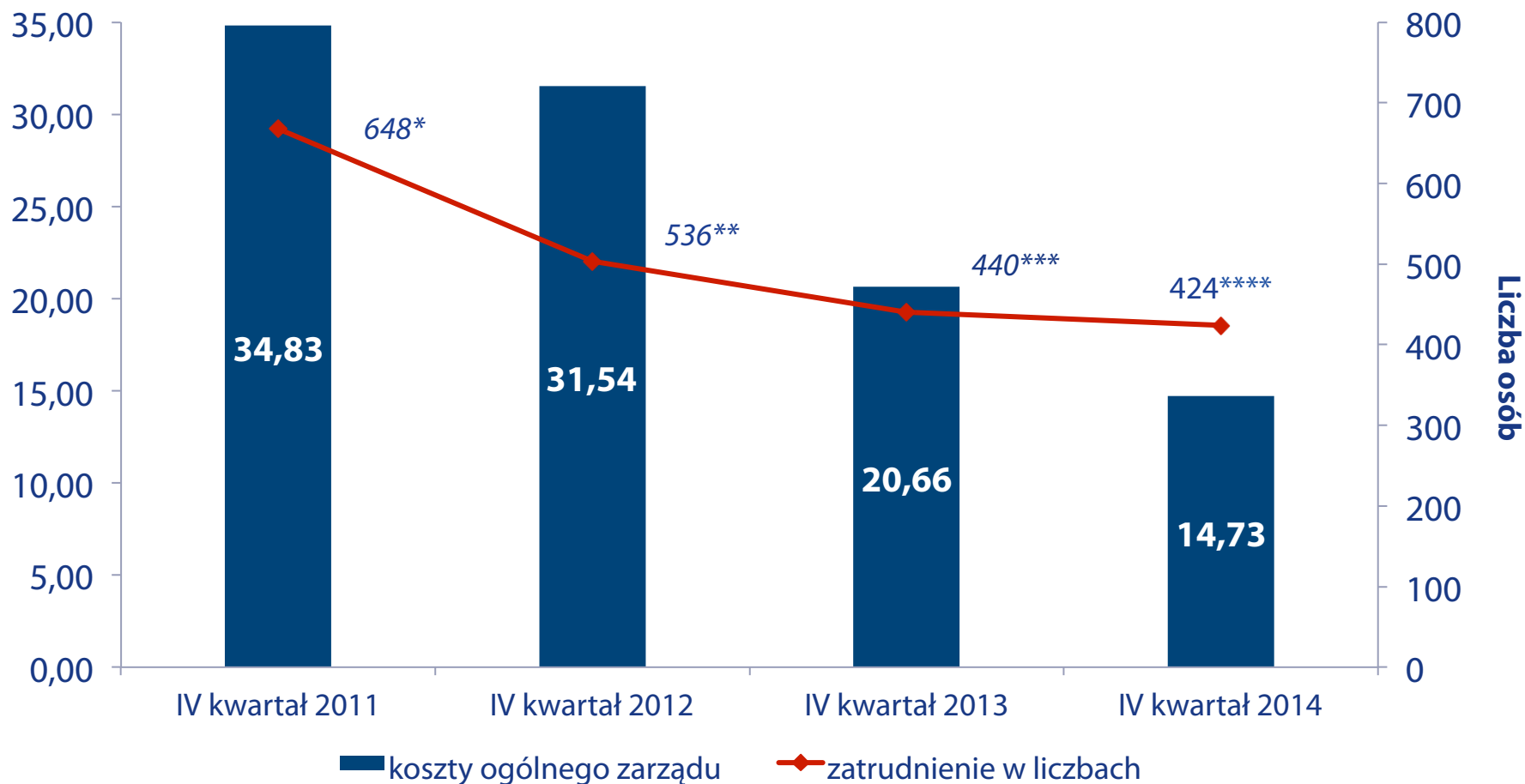
- ▣ Poziom wypracowanego zysku brutto ze sprzedaży za rok 2014 to 42 mln zł.  
 Udział procentowy projektów deweloperskich rozpoznanych w zysku ze sprzedaży:



- ▣ Lokale rozpoznane w wyniku **za rok 2014 vs. rok 2013**



## Koszty zarządu vs zatrudnienie

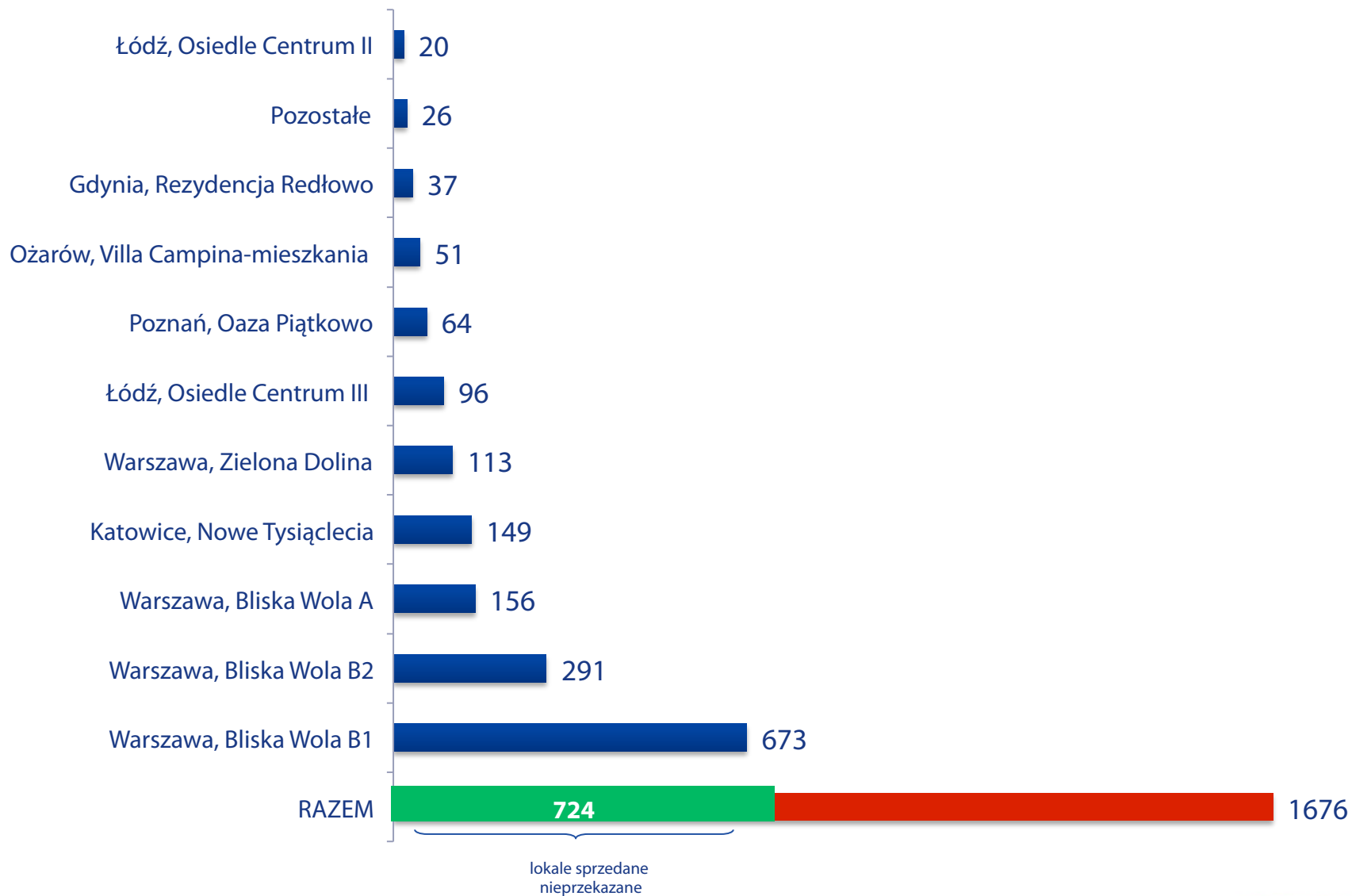


W tym zatrudnienie w hotelach:

- \* 88 osoby
- \*\* 136 osoby
- \*\*\* 149 osób
- \*\*\*\* 133 osoby



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



## Inwestycje realizowane w 2014 r.

- W 2014 roku Grupa realizowała 6 inwestycji mieszkaniowych na łączną liczbę 1 417 lokali o powierzchni 66 238 m<sup>2</sup> oraz domy jednorodzinne,

Inwestycje mieszkaniowe	Liczba lokali	PU (m <sup>2</sup> )
Bliska Wola – Etap B1, Warszawa – Bliska Wola 1 Sp. z o.o.	673	30 368
Bliska Wola – Etap B2, Warszawa – Bliska Wola 2 Sp. z o.o.	291	12 960
Bliska Wola – Etap A, Warszawa – J.W. Group Sp. z o.o. 1 SKA	156	7 716
Nowe Tysiąclecie, Katowice – Nowe Tysiąclecie Sp. z o.o.	149	7 085
Osiedle Centrum III, Łódź – Łódź Invest Sp. z o.o.	96	4 886
Rezydencja Redłowo – Gdynia – Seahouse Sp. z o.o.	52	3 223
Villa Campina – domy, Ożarów	10	1 714
<b>RAZEM</b>	<b>1 427</b>	<b>67 952</b>

- Poza inwestycjami mieszkaniowymi realizowano obiekt hotelowy Stara Dana w Szczecinie o planowanej powierzchni ogólnej netto 5 077 m<sup>2</sup>.

# Inwestycje planowane do uruchomienia *(stan na 31 grudnia 2014)*

- W ciągu dwóch lat Spółka, na bazie posiadanego banku ziemi, planuje uruchomienie realizacji ponad **5.300** lokali:

## *Inwestycje w Warszawie i okolicy*

Inwestycja	Liczba lokali	PU	Inwestycja	Liczba lokali	PU
<b>Warszawa, Bliska Wola etap C*</b>	<b>479</b>	<b>21 185 m<sup>2</sup></b>	Warszawa, ul. Aluzyjna I	32	1 850 m <sup>2</sup>
<b>Warszawa, Bliska Wola etap C - aparthotel*</b>	<b>416</b>	<b>14 885 m<sup>2</sup></b>	Warszawa, ul. Aluzyjna II	68	3 670 m <sup>2</sup>
Warszawa, Bliska Wola etap D	527	24 200 m <sup>2</sup>	Warszawa, ul. Odkryta II	82	4 158 m <sup>2</sup>
Warszawa, Bliska Wola etap E	733	33 000 m <sup>2</sup>	<b>Warszawa, Osada Wiślana*</b>	<b>21</b>	<b>1 088 m<sup>2</sup></b>
<b>Warszawa, Zielona Dolina II etap I*</b>	<b>315</b>	<b>12 772 m<sup>2</sup></b>	<b>Warszawa, Zielona Dolina III*</b>	<b>54</b>	<b>2 248 m<sup>2</sup></b>
<b>Warszawa, Zielona Dolina II etap II*</b>	<b>549</b>	<b>25 486 m<sup>2</sup></b>	<b>Warszawa, ul. Nowodworska *</b>	<b>12</b>	<b>1 903 m<sup>2</sup></b>
<b>Warszawa, ul. Berensona*</b>	<b>263</b>	<b>11 717 m<sup>2</sup></b>	Ożarów, Villa Campina – domy	31	4 983 m <sup>2</sup>
Warszawa, ul. Antoniewska	221	13 763 m <sup>2</sup>	<b>Warszawa, Lewandów Park I /16*</b>	<b>27</b>	<b>1 115 m<sup>2</sup></b>
<b>Warszawa, Lewandów Park IV*</b>	<b>108</b>	<b>3 950 m<sup>2</sup></b>	<b>Warszawa, Lewandów Park III*</b>	<b>211</b>	<b>7 900 m<sup>2</sup></b>
<b>Razem</b>		<b>Liczba lokali 4 149</b>			<b>PU 189 873 m<sup>2</sup></b>

\* inwestycje planowane do uruchomienia w 2015

## Inwestycje planowane do uruchomienia *(stan na 31 grudnia 2014)*

### *Inwestycje poza Warszawą*

Inwestycja	Liczba lokali	PU
<b>Katowice, Nowe Tysiąclecie etap II Budynek B1*</b>	<b>125</b>	<b>6 951 m<sup>2</sup></b>
Katowice, Nowe Tysiąclecie etap III	329	16 175 m <sup>2</sup>
<b>Katowice, ul. Bałtycka etap I podetap I*</b>	<b>8</b>	<b>490 m<sup>2</sup></b>
Katowice, ul. Bałtycka etap II	63	3 692 m <sup>2</sup>
Katowice, ul. Bałtycka etap III	79	5 309 m <sup>2</sup>
Katowice, ul. Bałtycka etap IV	86	4 999 m <sup>2</sup>
<b>Gdynia, Bernadowo Park etap I*</b>	<b>196</b>	<b>11 471 m<sup>2</sup></b>
<b>Gdynia, Bernadowo Park etap II*</b>	<b>236</b>	<b>13 500 m<sup>2</sup></b>
<b>Gdynia, ul. Sochaczewska*</b>	<b>51</b>	<b>3 478 m<sup>2</sup></b>
<b>Razem:</b>	<b>1 173</b>	<b>66 065 m<sup>2</sup></b>

\* inwestycje planowane do uruchomienia w 2015



## Polityka marketingowo-sprzedażowa w 2014

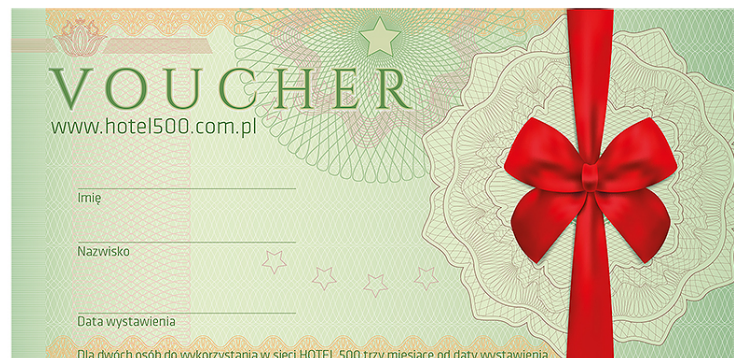
- ❑ Koncentracja działań promocyjnych na kampaniach związanych z wprowadzeniem do sprzedaży nowych projektów oraz mieszkań gotowych dostępnych w programie „Mieszkania dla Młodych”,
- ❑ Indywidualne podejście do Klientów – elastyczność pod względem możliwości negocjacji cen w zależności od wysokości i harmonogramu wpłat,
- ❑ Promocja inwestycji na lokalnych imprezach branżowych: dzielnicowych targach nieruchomości oraz organizacja Dni Otwartych w biurach handlowych,
- ❑ **Efektywny Cross marketing** – współpraca z Siecią Hoteli 500 oraz Hotelem Czarny Potok Resort & Spa pod względem promocji krzyżowej.



**Mieszkania dla Młodych**

**MDM PROGRAM** w najniższej cenie od **4.400 zł/m<sup>2</sup>**

**SPRAWDŹ**



**VOUCHER**  
www.hotel500.com.pl

Imię \_\_\_\_\_

Nazwisko \_\_\_\_\_

Data wystawienia \_\_\_\_\_

Dla dwóch osób do wykorzystania w sieci HOTEL 500 trzy miesiące od daty wystawienia

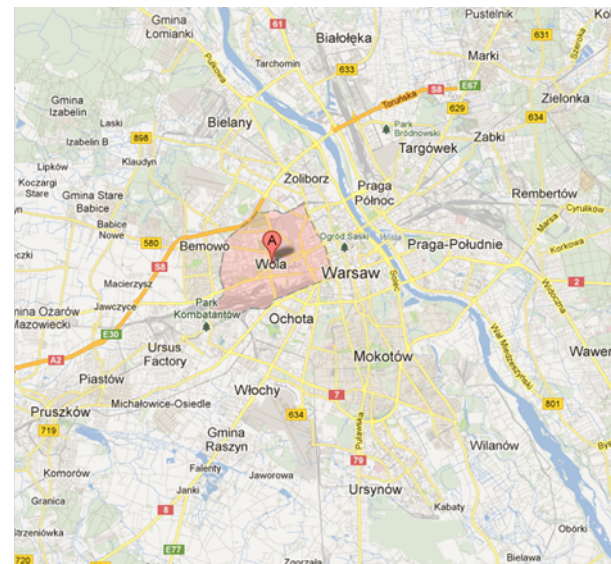
**HOTEL 500**

# Projekty planowane do uruchomienia w 2015: Bliska Wola, Etap C – lokale mieszkalne i apart hotel

Projekt	Bliska Wola
Lokalizacja	Warszawa, Wola
Liczba lokali mieszkalnych	479
PUM lokali mieszkalnych (w m <sup>2</sup> )	21 185
<b>Apart Hotel - Liczba jednostek</b>	<b>416</b>
<b>PU użytkowy (w m<sup>2</sup>)</b>	<b>14 885</b>

## Charakterystyka

- ❑ doskonała lokalizacja – zaledwie 3 km od ścisłego centrum miasta,
- ❑ bardzo dobrze rozwinięta infrastruktura komunikacyjna - stacja Metra Rondo Daszyńskiego,
- ❑ teren rekreacyjny wewnątrz osiedla,
- ❑ ciekawa, nowoczesna architektura budynków,
- ❑ konkurencyjne ceny mieszkań.



# Projekty planowane do uruchomienia w 2015: Gdynia, ul. Spokojna, Etap I i II

Projekt	Gdynia, ul. Spokojna
Lokalizacja	Gdynia, ul. Spokojna
Liczba mieszkań	I etap 196 II etap 236
PUM (w m <sup>2</sup> )	I etap 11 471 II etap 13 500

## Charakterystyka

- ❑ atrakcyjna lokalizacja - rejon ulicy Leśnej i Spacerowej,
- ❑ niska, kameralna zabudowa,
- ❑ szeroki wybór metraży i układów pomieszczeń,
- ❑ projekt układu pomieszczeń umożliwi dowolną aranżację wnętrza,
- ❑ bliskość plaży oraz Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego.





# Projekty planowane do uruchomienia w 2015: Warszawa, Zielona Dolina II i III

Projekt	Warszawa, Zielona Dolina II i III
Lokalizacja	Warszawa, Białołęka
Liczba lokali	918
PUM (w m <sup>2</sup> )	40 506
Charakterystyka	
<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> zielona okolica,</li> <li><input type="checkbox"/> tereny rekreacyjne,</li> <li><input type="checkbox"/> dobre połączenie z centrum,</li> <li><input type="checkbox"/> mieszkania 1, 2 i 3 pokojowe,</li> <li><input type="checkbox"/> ustawne rozkłady, świetne do aranżacji,</li> <li><input type="checkbox"/> place zabaw,</li> <li><input type="checkbox"/> osiedle ogrodzone i dozorowane.</li> </ul>	



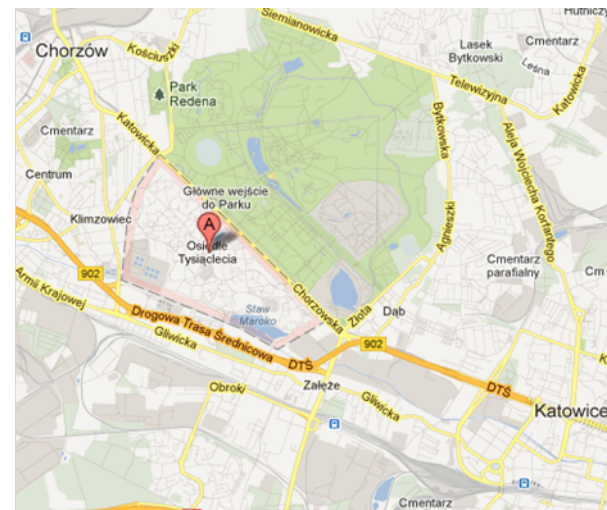


# Projekty planowane do uruchomienia w 2015: Nowe Tysiąclecie, Etap II

Projekt	Nowe Tysiąclecie
Lokalizacja	Katowice
Liczba mieszkań	II etap 125
PUM (w m <sup>2</sup> )	II etap 6 951

## Charakterystyka

- ❑ docelowo projekt obejmuje pięć 17 kondygnacyjnych budynków mieszkalno-użytkowych,
- ❑ nowoczesna architektura – liczne przeszklenia,
- ❑ atrakcyjna lokalizacja umożliwia wygodną i szybką komunikację z centrum,
- ❑ zagospodarowanie terenu osiedla uwzględnia liczne krzewy i drzewa,
- ❑ szerokie spectrum wyboru metraży,
- ❑ sąsiedztwo terenów zielonych w tym Parku Śląskiego .  
(największego parku miejskiego w Europie)



Źródło: google.maps.pl

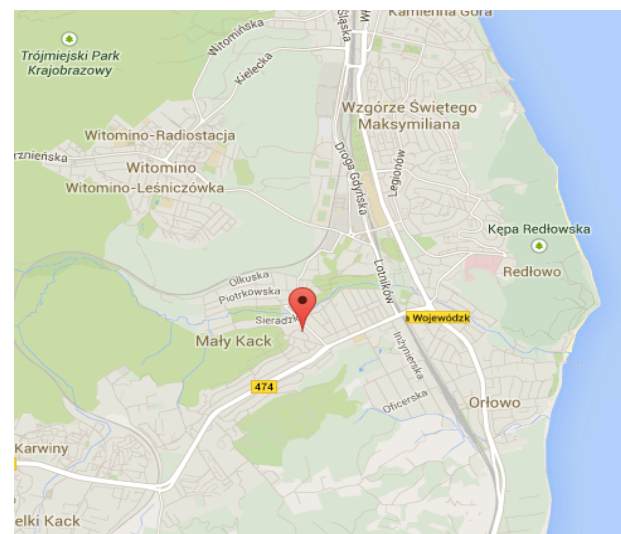


# Projekty planowane do uruchomienia w 2015: Gdynia, ul. Sochaczewska

Projekt	Gdynia, ul. Sochaczewska
Lokalizacja	Gdynia, ul. Sochaczewska
Liczba mieszkań	51
PUM (w m <sup>2</sup> )	3 478

## Charakterystyka

- ❑ atrakcyjna lokalizacja – rejon ul. Sochaczewskiej,
- ❑ zielona okolica, bliskość plaży a jednocześnie bogata infrastruktura miejska,
- ❑ kameralna, niska zabudowa,
- ❑ ciekawa architektura,
- ❑ zróżnicowane powierzchnie, ustawne rozkłady pomieszczeń.



## Projekty planowane do uruchomienia w 2015: Warszawa, ul. Berensona

Projekt	Warszawa, ul. Berensona
Lokalizacja	Warszawa, ul. Berensona
Liczba mieszkań	263
PUM (w m <sup>2</sup> )	11 717
Charakterystyka	
<ul style="list-style-type: none"> <li>❑ projekt obejmuje 12 budynków,</li> <li>❑ niska, prestiżowa zabudowa,</li> <li>❑ lokalizacja na Białołęce – najprężniej rozwijającej się dzielnicy Warszawy,</li> <li>❑ bezpieczne place zabaw na terenie osiedla,</li> <li>❑ bliskość udogodnień aglomeracji: szkół, przedszkoli, centrów handlowych,</li> <li>❑ szybki dojazd do centrum miasta.</li> </ul>	





# PREZENTACJA WYNIKÓW ZA ROK 2014

**Dziękujemy za uwagę**

**RELACJE INWESTORSKIE:**

**Małgorzata Szwarc-Sroka**

Członek Rady Nadzorczej J.W. Construction Holding S.A.  
nadzorujący relacje inwestorskie

**tel.: 22 771 77 85**

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

