



**PREZENTACJA WYNIKOWA  
ZA I PÓŁROCZE 2013**

- ❑ Najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2013
- ❑ Czynniki wpływające na działalność Spółki w I półroczu 2013
- ❑ Sprzedaż mieszkań w I półroczu 2013
- ❑ Wybrane skonsolidowane dane finansowe za I półrocze 2013
- ❑ Wybrane skonsolidowane dane finansowe za II kwartał 2013
- ❑ Marża brutto ze sprzedaży vs zysk brutto ze sprzedaży
- ❑ Realizacja zysku brutto ze sprzedaży w I półroczu 2013
- ❑ Koszty zarządu vs zatrudnienie
- ❑ Lokale będące w ofercie do rozpoznania w wyniku w kolejnych kwartałach
- ❑ Inwestycje realizowane w I półroczu 2013
- ❑ Inwestycje planowane do uruchomienia
- ❑ Strategia na kolejne lata
- ❑ Najważniejsze wydarzenia marketingowe w I półroczu 2013
- ❑ Polityka marketingowo-sprzedażowa w I półroczu 2013
- ❑ Projekty planowane do uruchomienia w 2013

# Najważniejsze wydarzenia w I półroczu 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: 30.06.2013:	160 mieszkań 18 lokali usługowych	222 mieszkań 5 lokali usługowych

- Uzyskanie pozwolenia na budowę na I etap inwestycji Bliska Wola – Warszawa ul. Kasprzaka na **156 lokali**.
- 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.
- Całkowita spłata obligacji na kwotę **24,3 mln zł**.



# Najważniejsze wydarzenia w I półroczu 2013

- ❑ Uzyskanie kredytu i otwarcie rachunku powierniczego zamkniętego dla spółki celowej - Seahouse Sp. z o.o. realizującej inwestycję Rezydencja Redłowo w Gdyni zgodnie z zapisami nowej ustawy deweloperskiej.
- ❑ **Finał I edycji programu „Bitwa o dom”** realizowanego na osiedlu Villa Campina, a emitowanego na antenie TVN, gdzie J.W. Construction Holding S.A. była Partnerem.
- ❑ Zakończenie pierwszego kontraktu zewnętrznego J.W.C. Sp. z o.o. – budowy apartamentowca Oxygen (ul. Wronia 45).

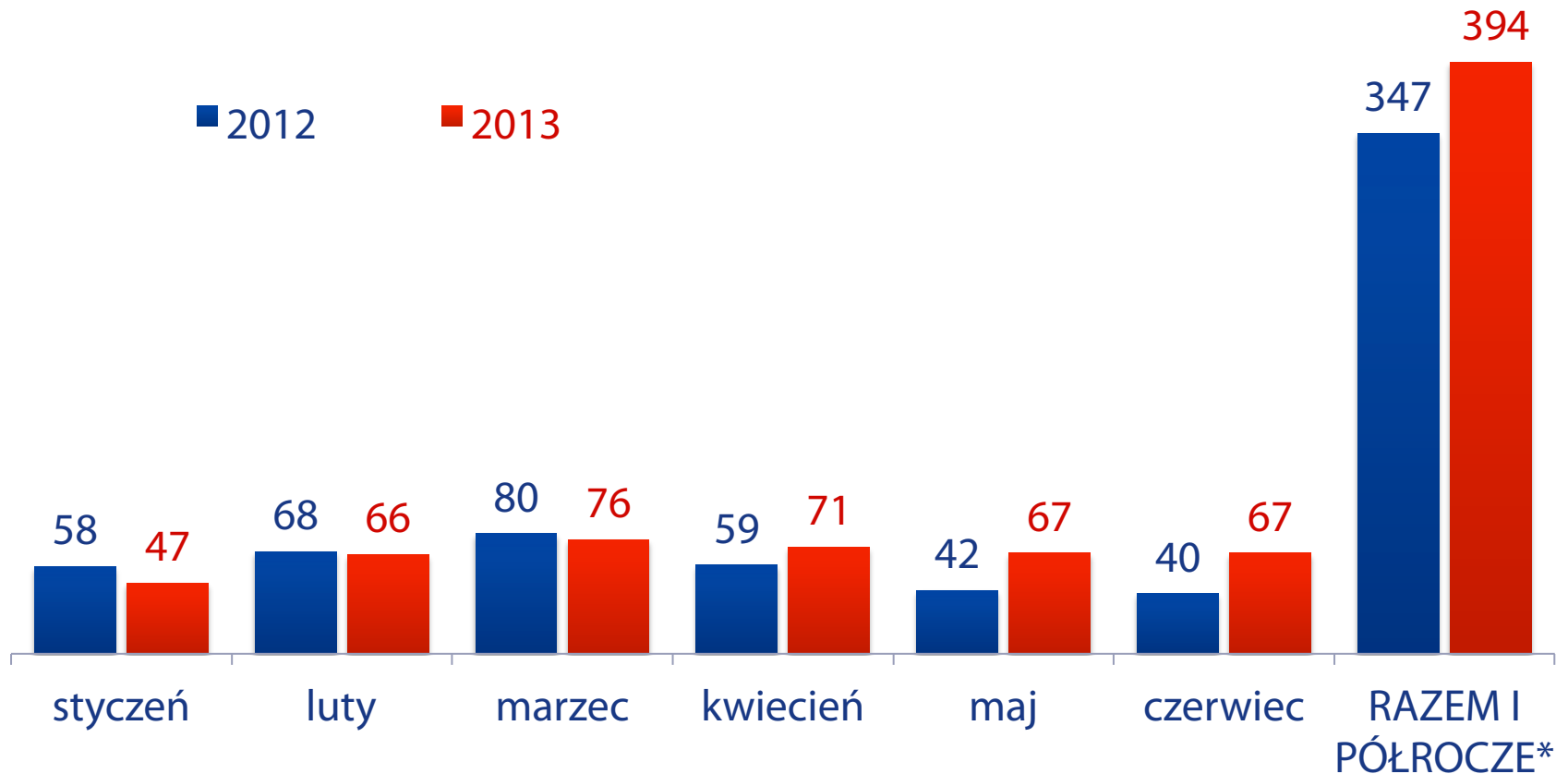


- ❑ Dzięki dalszej obniżce stóp procentowych, po raz pierwszy w historii, oprocentowanie kredytów hipotecznych w PLN spadło do poziomu poniżej 4%.
- ❑ Ożywienie na rynku kredytów hipotecznych (wzrost liczby zawartych umów kredytowych w II kw. 2013 o 6% w porównaniu do I kw. 2013).
- ❑ Zapowiedz programu „Mieszkania dla Młodych” i „Funduszu mieszkań na wynajem”.
- ❑ Większe zainteresowanie zakupem mieszkań w celach inwestycyjnych.
- ❑ Gotowe mieszkania w ofercie Spółki w segmencie mieszkań popularnych.
- ❑ Zmiana strategii realizacji inwestycji – duża elastyczność struktur organizacyjnych w stosunku do potrzeb rynku (system Generalnego Wykonawstwa).
- ❑ Duża konkurencja na rynku firm wykonawczych - spadek kosztów budowlanych.

NEGATYWNE

- ❑ Ustawa deweloperska utrudniająca m.in. finansowanie nowych inwestycji. Instytucje finansowe nie są przygotowane do współfinansowania projektów w świetle nowych regulacji.
- ❑ Zawieszenie finansowania branży deweloperskiej przez część banków.
- ❑ Brak rządowego programu wspierającego popyt mieszkaniowy w roku 2013.
- ❑ Zakończenie programu „Rodzina na swoim” spowodowało powrót części nabywców na rynek wtórny.

# Sprzedaż mieszkań w I półroczu 2013



- J.W. Construction Holding S.A. w II kwartale 2013 sprzedała **205 lokali**.
- Mimo braku wsparcia rządowego dla deweloperów sprzedaż w II kwartale wzrosła o **45,4 proc.** w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

\* Dane dotyczące sprzedaży zawierają sprzedaż inwestycji „Oxygen” (34 lokale w roku 2013 oraz 30 lokali w 2012 roku)

# Wybrane skonsolidowane dane finansowe za I półrocze 2013

Wybrane dane finansowe	I półrocze 2012	I półrocze 2013	Zmiana półrocza do półrocza
Przychody ze sprzedaży	155,4 mln zł	181,3 mln zł	+17%
Zysk brutto ze sprzedaży	43,6 mln zł	38,7 mln zł	- 11%
Marża brutto ze sprzedaży	28%	21%	- 7 p.p.
Zysk z działalności operacyjnej	40,2 mln zł	24,3 mln zł	- 39%
Zysk netto	8,6 mln zł	5,1 mln zł	- 40%

- ❑ Wzrost przychodów ze sprzedaży w I półroczu 2013 o 17% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.
- ❑ Spadek zysku netto w I półroczu 2013 o 40% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.

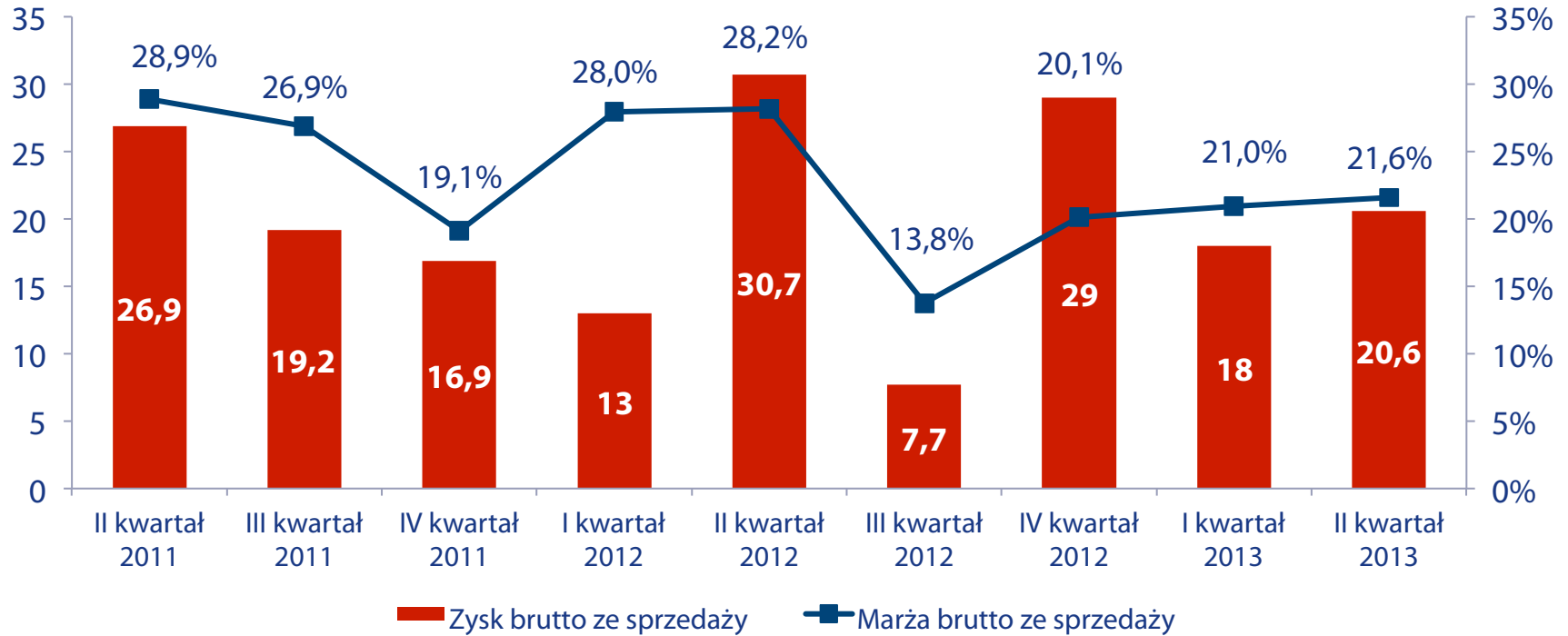


# Wybrane skonsolidowane dane finansowe za II kwartał 2013

Wybrane dane finansowe	II kwartał 2012	II kwartał 2013	Zmiana kwartał do kwartału
Przychody ze sprzedaży	108,9 mln zł	95,5 mln zł	-12%
Zysk brutto ze sprzedaży	30,7 mln zł	20,6 mln zł	-33%
Marża brutto ze sprzedaży	28%	22%	-6p.p.
Zysk z działalności operacyjnej	29,2 mln zł	9,6 mln zł	-67%
Zysk netto	6,1 mln zł	0,8 mln zł	-86%

- ❑ Spadek przychodów ze sprzedaży w II kwartale 2013 o 12% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.
- ❑ Spadek zysku netto w II kwartale 2013 roku o 86% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.

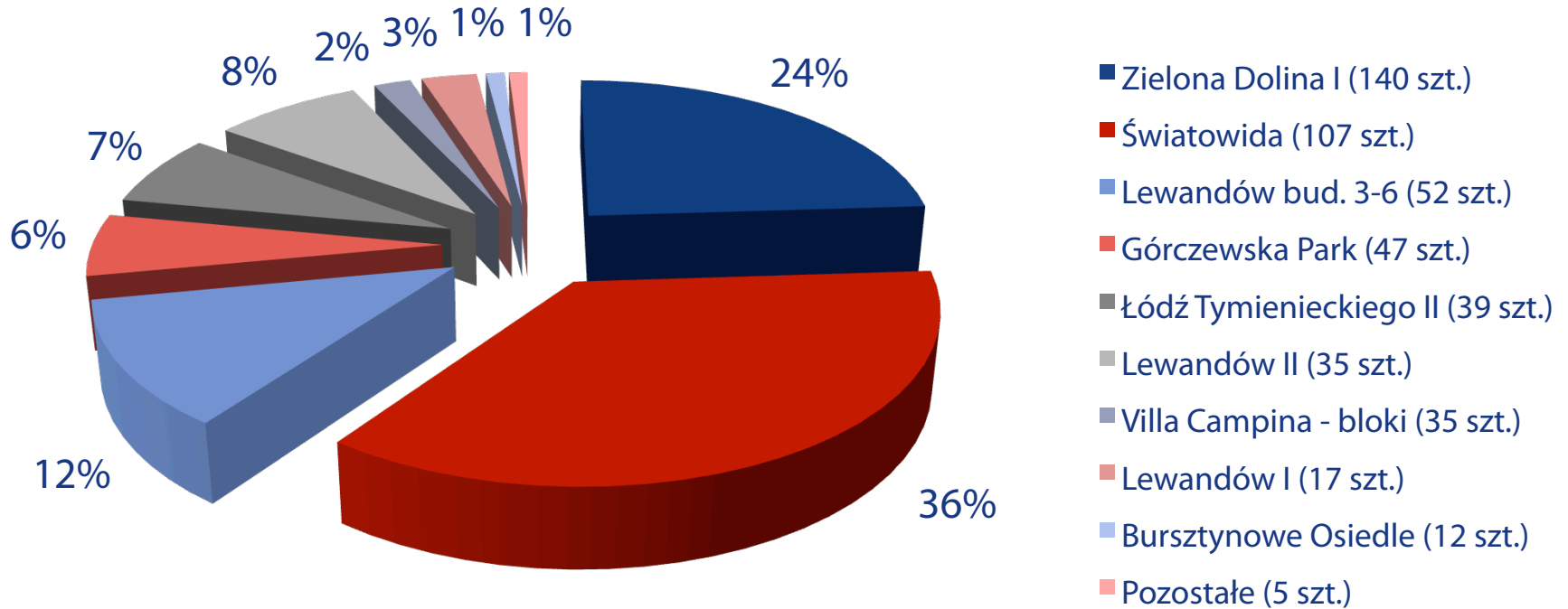
# Marża brutto ze sprzedaży vs zysk brutto ze sprzedaży



□ Marża brutto ze sprzedaży w długim okresie czasu utrzymywane są na poziomie powyżej 20%.

# Realizacja zysku brutto ze sprzedaży w I półroczu 2013

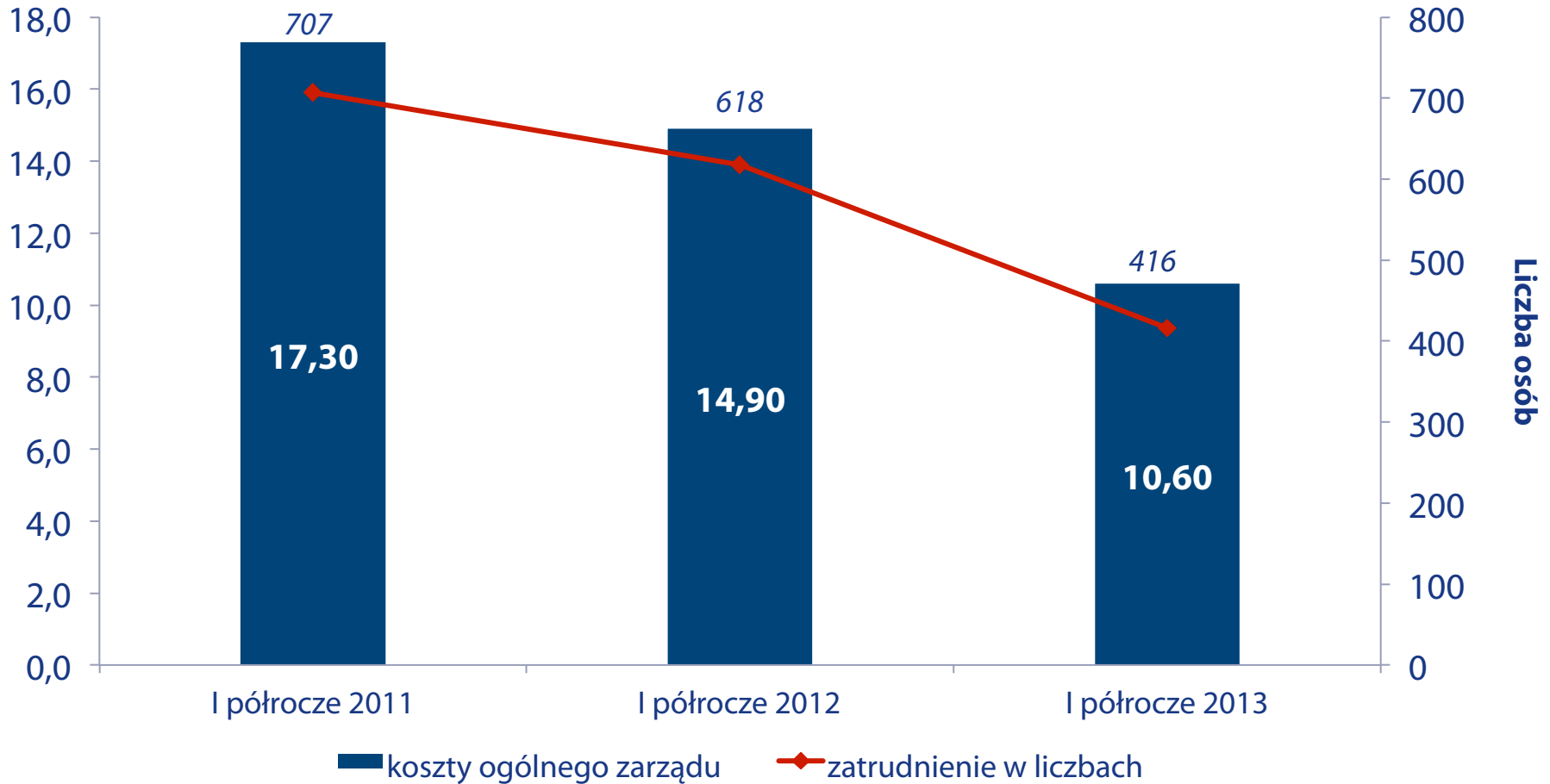
- Poziom wypracowanego zysku brutto ze sprzedaży za I półrocze 2013 to 38,7 mln zł. Udział procentowy projektów deweloperskich rozpoznanych w zysku ze sprzedaży:



- Lokale rozpoznane w wyniku I półrocze 2012 vs. I półrocze 2013



# Koszty zarządu vs zatrudnienie



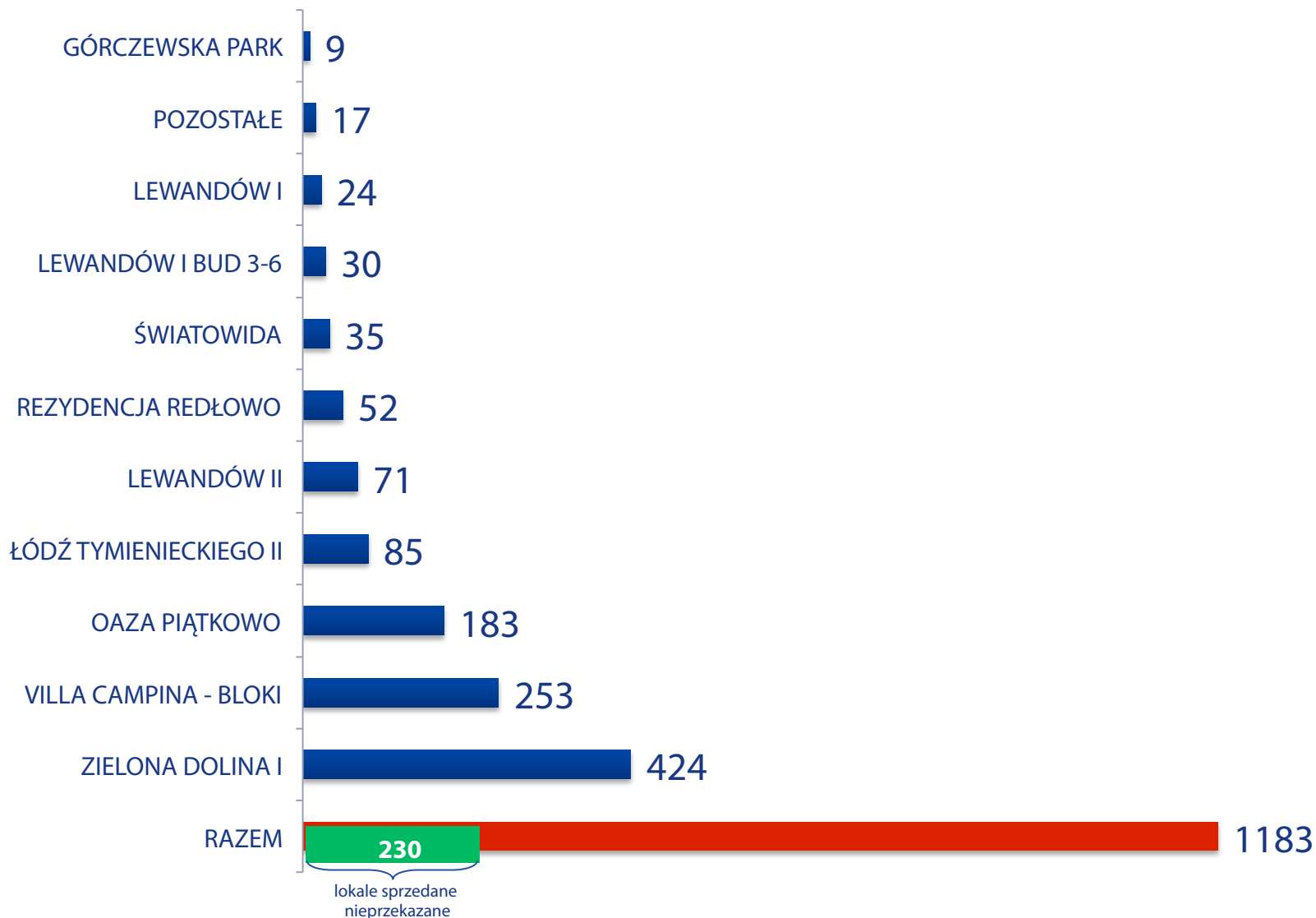
□ W tym zatrudnienie w hotelach:

\* 91 osoby

\*\* 131 osób

\*\*\* 144 osób

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





# Inwestycje realizowane w I półroczu 2013

- W I półroczu 2013 realizowano na inwestycjach mieszkaniowych w sumie 1.304 lokale o łącznej powierzchni 72.039 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
	Domy Villa Campina Ożarów	2	354
Uprawomocnienie pozwolenia na użytkowanie	Zielona Dolina I, Warszawa	596	27 722
	Osiedle Światowida, Warszawa	184	10 413
	<b>RAZEM</b>	<b>1 304</b>	<b>72 039</b>
Inwestycje komercyjne	Nazwa projektu	Zaawansowanie projektu	PU (m <sup>2</sup> )
Realizowane - komercyjne	Hanza Tower - Szczecin	zrealizowany stan „zero”	36 328

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

# Inwestycje planowane do uruchomienia według stanu na 30 czerwca 2013

- W ciągu dwóch lat Spółka, na bazie posiadanego banku ziemi, planuje uruchomienie realizacji ponad **6.000** lokali:

## *Inwestycje w Warszawie i okolicy*

Inwestycja	Liczba lokali	PUM
<b>Warszawa, ul. Kasprzaka etap II</b>	<b>944</b>	<b>42 213 m<sup>2</sup></b>
Warszawa, Zielona Dolina II	865	38 258 m <sup>2</sup>
Warszawa, ul. Kasprzaka etap V	765	33 270 m <sup>2</sup>
Warszawa, ul. Kasprzaka etap III	482	21 155 m <sup>2</sup>
Warszawa, ul. Kasprzaka etap IV	558	24 258 m <sup>2</sup>
<b>Warszawa, ul. Berenсона</b>	<b>263</b>	<b>11 874 m<sup>2</sup></b>
Warszawa, ul. Antoniewska	234	13 864 m <sup>2</sup>
<b>Warszawa, ul. Kasprzaka etap I (budowę rozpoczęto)</b>	<b>156</b>	<b>7 550 m<sup>2</sup></b>

Inwestycja	Liczba lokali	PUM
Warszawa, Aluzyjna II	68	4 080 m <sup>2</sup>
Warszawa, Odkryta II	82	4 158 m <sup>2</sup>
Warszawa, ul. Aluzyjna I	30	1 800 m <sup>2</sup>
Warszawa Osada Wiślana	21	1 024 m <sup>2</sup>
Zielona Dolina III	44	2 256 m <sup>2</sup>
Nowodworska - Domy	16	1 400 m <sup>2</sup>
Warszawa – Mikołaja Trąby	18	1 440 m <sup>2</sup>
<b>Villa Campina (Ożarów – domy)</b>	<b>10</b>	<b>1 870 m<sup>2</sup></b>

Razem	Liczba lokali 4 556	PUM 210 470 m <sup>2</sup>
-------	------------------------	-------------------------------

Kolorem czerwonym oznaczono projekty planowane do uruchomienia w 2013 roku

## *Inwestycje poza Warszawą*

Inwestycja	Liczba lokali	PUM
Katowice, ul. Tysiąclecia etap II	488	23 805 m <sup>2</sup>
<b>Katowice, ul. Tysiąclecia etap I</b>	<b>149</b>	<b>7 085 m<sup>2</sup></b>
Katowice, ul. Bałtycka	236	14 467 m <sup>2</sup>
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>
<b>Łódź, ul. Tymienieckiego III</b>	<b>108</b>	<b>5 072 m<sup>2</sup></b>
Gdynia, ul. Sochaczewska	51	3 600 m <sup>2</sup>
Razem:	1 464	78 949 m <sup>2</sup>

Zintensyfikowanie prac związanych z przygotowaniem dokumentacji projektowej i pozyskiwaniem pozwoleń na budowę

Umocnienie pozycji lidera wśród deweloperów, zarówno w Warszawie, jak i w całym kraju

### Cele strategiczne

Wprowadzania innowacyjnych rozwiązań sprzedażowych na rynek

Koncentracja aktywności na segmencie inwestycji mieszkaniowych

# Najważniejsze wydarzenia marketingowe w I półroczu 2013

- ❑ **Wyróżnienie Hotelu Czarny Potok Resort & SPA** godłem Polish Exclusive 2013.
- ❑ Wprowadzenie do oferty **nowego programu wykończenia wnętrza „Premium”** dostępnego w czterech wariantach "White", "Black", "Cappucino" i "Orange".
- ❑ **Osiągnięcie efektów sprzedażowych oraz wizerunkowych** dzięki uczestnictwie w I edycji „Bitwy o dom” podstawą decyzji o kontynuacji współpracy:  
W sierpniu br. ruszyła produkcja II edycji „Bitwy o dom” z udziałem J.W. Construction Holding S.A. Tym razem w ramach programu, zdjęcia realizowane są w inwestycji Zielona Dolina.





# Polityka marketingowo-sprzedażowa w I półroczu 2013

- ❑ **Koncentracja strategicznych działań marketingowo-reklamowych** w obszarze marketingu internetowego.
- ❑ Prowadzenie kampanii ukierunkowanych na **sprzedaż mieszkań gotowych do zamieszkania** w Warszawie, Ożarowie Mazowieckim oraz Łodzi.
- ❑ Kontynuacja działań sponsorskich ukierunkowanych na **promocję inwestycji Spółki oraz wzmocnienie jej wizerunku** – zawarcie umowy dotyczącej realizacji programu stacji TVN – „Bitwa o Dom” w inwestycji Zielona Dolina.
- ❑ Przygotowania do wprowadzenia **programu Oxygen Residence** dla inwestycji Oxygen. Serwis Oxygen Residence umożliwia skorzystanie z kompleksowego programu zarządzania najmem. Jest to **propozycja dla inwestorów** a jednocześnie wartość dodana dla mieszkańców apartamentowca – możliwość korzystania z usług premium, takich jak m.in. concierge.

**OXYGEN**  
ŚWIEŻE SPOJRZENIE NA ŻYCIE



**DNI INWESTORA**

W SALONIE SPRZEDAŻY OXYGEN od 10:00 do 19:00

DOŚKONAŁA INWESTYCJA 2013

**OXYGEN**  
FUTURE AHEAD

DOWIEDZ SIĘ JAK SKUTECZNIE INWESTOWAĆ W NIERUCHOMOŚCI I ZARABIAĆ DZIĘKI SYSTEMOWI WYNAJMU APARTAMENTÓW.

[www.oxygenwronia.pl](http://www.oxygenwronia.pl)

# Projekty planowane do uruchomienia w 2013 roku: Warszawa, ul. Berensona

Projekt	Warszawa, ul. Berensona
Lokalizacja	Warszawa, ul. Berensona
Liczba mieszkań	263
PUM (w m <sup>2</sup> )	11 874
Wartość projektu netto (w mln zł)	66

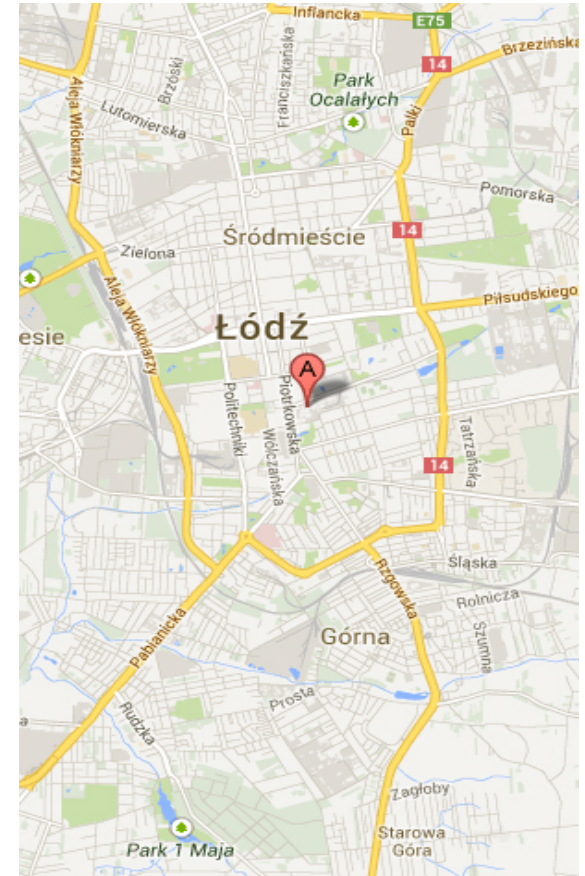
## Charakterystyka

- projekt obejmuje 12 budynków
- niska, prestiżowa zabudowa
- lokalizacja na Białołęce – najprężniej rozwijającej się dzielnicy Warszawy
- bezpieczne place zabaw na terenie osiedla
- bliskość udogodnień aglomeracji: szkół, przedszkoli, centrów handlowych
- szybki dojazd do centrum miasta



# Projekty planowane do uruchomienia w 2013 roku: Łódź, ul. Tymienieckiego

Projekt	Łódź, ul. Tymienieckiego
Lokalizacja	Łódź, ul. Tymienieckiego
Liczba mieszkań	108
PUM (w m <sup>2</sup> )	5 072
Wartość projektu netto (w mln zł)	28
Charakterystyka	
<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> projekt obejmują 3 budynki o max 7 kondygnacjach</li> <li><input type="checkbox"/> prestiżowa lokalizacja w zabytkowej części Łodzi</li> <li><input type="checkbox"/> szeroki wybór metraży i układów pomieszczeń</li> <li><input type="checkbox"/> teren ogrodzony i dozorowany</li> <li><input type="checkbox"/> bezpieczne place zabaw</li> </ul>	



# Projekty planowane do uruchomienia w 2013 roku: Gdynia, ul. Spokojna, Etap I

Projekt	Gdynia, ul. Spokojna
Lokalizacja	Gdynia, ul. Spokojna
Liczba mieszkań	I etap 196
PUM (w m <sup>2</sup> )	I etap 11 306
Wartość projektu netto (w mln zł)	65

## Charakterystyka

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



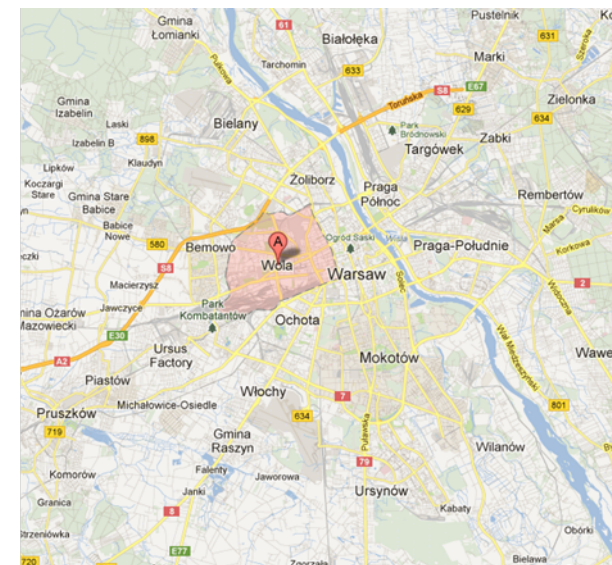


# Projekty planowane do uruchomienia w 2013 roku: Bliska Wola, Etap I i II

Projekt	Bliska Wola
Lokalizacja	Warszawa, Wola
Liczba lokali	156 w I etapie, 944 w II etapie (docelowo na inwestycji powstanie około 3000 lokali)
PUM (w m <sup>2</sup> )	I etap: 7 550, II etap 42 213
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
- ❑ teren rekreacyjny wewnątrz osiedla
- ❑ ciekawa, nowoczesna architektura budynków
- ❑ konkurencyjne ceny mieszkań



Źródło: google.maps.pl



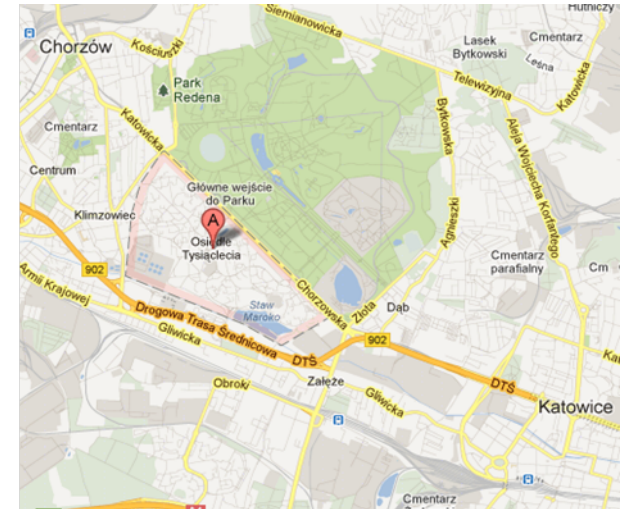


# Projekty planowane do uruchomienia w 2013 roku: Nowe Tysiąclecie, Etap I

Projekt	Nowe Tysiąclecie
Lokalizacja	Katowice
Liczba mieszkań	I etap 149
PUM (w m <sup>2</sup> )	I etap 7 085
Wartość projektu netto (w mln zł)	37

## 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



**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)**