

## **Szanowni Państwo,**

w imieniu Zarządu J.W. Construction Holding S.A. oraz własnym przekazuję Państwu Raport Roczny Grupy Kapitałowej J.W. Construction Holding przedstawiający naszą działalność w 2011 roku.

Miniony rok był dla nas czasem spokojnej i konsekwentnej realizacji wcześniej przyjętej strategii dywersyfikacji źródeł przychodów. Jako pierwsi w branży wskazaliśmy na potrzebę wzmocnienia działalności deweloperskiej o ofertę powierzchni komercyjnych i z satysfakcją obserwowaliśmy jak podjęte przez nas kroki naśladuje konkurencja. Z kolei dzięki realizacji w poprzednich latach szerokiego frontu inwestycji mieszkaniowych, w 2011 zapewniliśmy sobie bogatą ofertę gotowych mieszkań. Naszą energię skoncentrowaliśmy zaś na przygotowaniu kolejnych projektów, zarówno komercyjnych jak i mieszkaniowych, które będziemy mogli rozpocząć w następnych kwartałach.

Biorąc pod uwagę szereg zmiennych, które wpłynęły na kondycję sektora nieruchomości w 2011, trudno jest jednoznacznie podsumować miniony rok. Klienci mogli przede wszystkim wybierać z szerokiej i zróżnicowanej propozycji mieszkań. Wielu deweloperów rozpoczęło nowe inwestycje, które dodatkowo rozbudowały oferty w największych polskich miastach, a w konsekwencji przyczyniły się do deprecjacji cen w niektórych kategoriach mieszkań. Z drugiej strony rok 2011 to czas zmian na rynku kredytów hipotecznych, które w istotny sposób ograniczyły dostęp klientów do źródeł finansowania zakupu mieszkania. Przykładem jest Rekomendacja T, zgodnie z którą rata kredytu nie może przekraczać 50% dochodu netto, z kolei nowelizacja rekomendacji S II to kolejne zapisy, które oznaczają dla klientów mniej korzystny sposób liczenia zdolności kredytowej. Zmiany spowodowały również utrudnienie w dostępie do kredytów dewizowych. Coraz mniejsze znaczenie dla wsparcia sprzedaży miał też rządowy program „Rodzina na swoim”. Oprócz obiektywnych czynników związanych z zaostrzeniem polityki kredytowej przez banki, istotny wpływ na wstrzymanie decyzji o zakupie mieszkania przez klientów miały informacje płynące z mediów o nieuchronnym, dalszym spadku cen nieruchomości. W kontekście tak wielu zmiennych wpływających na kształt popytu, cenny okazał się kształt oferty J.W. Construction Holding S.A. Mogliśmy zaproponować funkcjonalnie zaplanowane mieszkania, nieprzekraczające 50 m. kw. oraz lokalizację inwestycji, która zapewniała atrakcyjną dla klienta cenę, a dla dewelopera utrzymanie odpowiedniej marży.

Miniony rok był pracowitym okresem dla J.W. Construction Holding S.A. Mając na uwadze doświadczenia ostatniego spowolnienia gospodarczego, zdecydowaliśmy się dodatkowo zabezpieczyć nasze przychody poprzez dywersyfikację dotychczasowej działalności, a w konsekwencji źródeł przychodów. W Polsce utrzymuje się pozytywny klimat inwestycyjny, a rynek nieruchomości komercyjnych charakteryzuje się wysoką dynamiką wzrostu. Część komercyjna ma zapewnić nam stabilne wpływy do Spółki w kolejnych latach. Spodziewamy się, że stopniowo będą one odgrywać coraz większą rolę w strukturze przychodów. Z naszej perspektywy inwestycje komercyjne mają charakter długofalowy i są uzupełnieniem dla oferty sprzedaży powierzchni mieszkaniowej, która pozostaje naszą podstawową działalnością. W 2011 realizowaliśmy budowę trzech inwestycji komercyjnych, w tym zakończyliśmy jeden – biurowiec Jerolimskie Point w Warszawie. Nasze inwestycje komercyjne nie ograniczają się do obiektów biurowo – handlowych. Rynek turystyczny i hotelarski w Polsce rozwija się coraz lepiej. W tym segmencie finalizujemy budowę 4-gwiazdkowego obiektu hotelowo-konferencyjnego z 5-gwiazdkowym ośrodkiem SPA i Wellness w Krynicy Zdroju. Czarny Potok to 193 pokoje i 44 apartamenty, 2 restauracje, klub nocny, 6 barów i 9 sal konferencyjnych.

Niemniej podstawą naszego biznesu wciąż stanowią nieruchomości mieszkaniowe. W 2011 roku realizowaliśmy 6 inwestycji na łączną liczbę 1 619 lokali oraz 12 domów jednorodzinnych obejmujących 79 111 m<sup>2</sup> PUM. W minionym roku zdobyliśmy też tytuł Mieszkaniowej Marki Roku w Warszawie. Z pierwszym miejscem w rankingu

rozpoznawalności marki w stolicy, przygotowujemy się do ekspansji na pozostały obszar Polski. Prowadzimy działania mające na celu dalsze wzmocnienie pozycji lidera wśród deweloperów zarówno w Warszawie jak i całym kraju. W ciągu najbliższych dwóch lat planujemy wprowadzić do oferty ponad 6 tysięcy nowych mieszkań. W tej puli ponad 26% zbudowanych będzie poza stolicą, m.in. w Poznaniu, Łodzi, Katowicach. Z tej perspektywy w 2011 roku ważnym wydarzeniem było uzyskanie pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej w Poznaniu. Rozpoczęliśmy również sprzedaż nowych osiedli w Łodzi i Warszawie, prowadziliśmy przygotowania do rozpoczęcia projektów w Katowicach i innych miastach. W minionym roku podpisaliśmy 1029 umów sprzedaży. Utrzymując dobrą płynność finansową, świadomie zrezygnowaliśmy ze zwiększenia tempa sprzedaży na rzecz zachowania satysfakcjonujących marż.

Mając na uwadze planowane w kolejnych latach inwestycje, chcielibyśmy zwrócić Państwa uwagę na dobre relacje z największymi bankami w Polsce, które w 2011 zapewniły Spółce stały dostęp do zewnętrznych źródeł finansowania. Otrzymaliśmy m.in. kredyt przeznaczony na finansowanie realizacji inwestycji „Osiedle Centrum II” w Łodzi oraz inwestycji „Osiedla Światowida” w Warszawie.

O zachowaniu silnej pozycji na rynku będą też świadczyć najbliższe, pracowite dla Spółki, lata. W 2012 roku planujemy rozpocząć intensywne prace nad przygotowaniem największej inwestycji w naszej historii – przy ul. Kasprzaka w Warszawie. Teren przeznaczony pod inwestycję obejmuje powierzchnię aż 81.185 m<sup>2</sup>, na którym planowane jest wybudowanie około 3.000 lokali mieszkalnych i kompleks usługowy o powierzchni około 72 tys. m<sup>2</sup>. W najbliższym czasie rozpoczniemy też realizację pierwszej budowy w Poznaniu – Osiedla Oaza Piątkowo. Na 2012 planujemy również uruchomienie 3 inwestycji w Gdyni. Równolegle trwają prace nad rozpoczęciem inwestycji w Katowicach, na jednym z największych osiedli w mieście – Osiedlu Tysiąclecia. Na uwagę zasługuje zlokalizowane między podwarszawskimi Starymi Babicami a Ożarowem Mazowieckim osiedle domów jednorodzinnych, Villa Campina. Oparte jest ono na innowacyjnym w Polsce koncepcie ShowCase House, czyli mini osiedlu domów pokazowych. Inwestycje mieszkaniowe planowane do uruchomienia w 2012 roku obejmą blisko 1.400 lokali.

W 2011 roku wypracowaliśmy 25,37 mln zł zysku netto przy przychodach na poziomie 333,2 mln zł. O trafności podejmowanych decyzji i jakości świadczy także osiągnięta marża brutto na poziomie 24,02%.