

J.W. Construction Holding w liczbach

20 tys.	496 mln zł	75,3 mln zł
oddanych mieszkań w ciągu 14 lat	wyniosły przychody grupy*	wyniósł zysk netto*

*po okresie miesięcznym 2006 roku

BR

ROZMAWIAMY z JERZYM ZDRZĄŁKĄ**Na GPW po 600 mln zł**

Prezes zarządu największego polskiego dewelopera J.W. Construction zapowiada, że już w lutym prospekt emisyjny trafi do Komisji Nadzoru Finansowego.

■ **Po fiasku przejęcia przez Energopol Południe kierowanej przez pana firmy podpisane zostało między wami porozumienie, z którego wynikało, że J.W. Construction będzie samodzielnie chciał wejść na giełdę. To aktualne?**

– Jak najbardziej. Gotowa jest już pierwsza wersja prospektu emisyjnego, który przygotowuje CDM Pekao. Zakładamy, że w lutym prospekt trafi do Komisji Nadzoru Finansowego.

■ **Jaka będzie wartość oferty?**

– Wartość emisji wyniesie około 600 mln zł. Zaproponujemy inwestorom nabycie nowych akcji i akcji już istniejących, należących do Józefa Wojciechowskiego, właściciela J.W. Construction. Wpływy ze sprzedaży nowych akcji chcemy wykorzystać głównie na zakupy gruntów, a wpływy ze sprzedaży pozostałych akcji trafią do ich właściciela. Prawdopodobnie 60-65 proc. oferty będą stanowiły właśnie akcje zbywane przez Józefa Wojciechowskiego.

■ **Zgodnie ze wspomnianym porozumieniem akcjonariusze Energopolu Południe powinni dostać specjalną ofertę, a dostaną?**

– Chcemy, żeby 50 proc. oferty było skierowane właśnie do akcjonariuszy Energopolu Południe, ale nie planujemy, aby zostali uprzywilejowani cenowo. Zakładamy, że będą nabywali akcje na takich samych warunkach finansowych jak wszyscy inni. Ich korzyść może polegać na tym, że gdyby popyt przekroczył podaż, to poziom redukcji byłby niższy niż ogólny. To wynika z prostego faktu, że liczba akcjonariuszy Energopolu jest ograniczona. Poza tym, ale to raczej w II połowie roku, wrócimy do projektu połączenia z Energopolem, po strukturalnym oddzieleniu w naszej spółce części budowlanej od deweloperskiej. Na giełdę jednak idziemy w obecnej strukturze.

■ **Czy po sprzedaży akcji Józef Wojciechowski utrzyma kontrolę nad spółką?**

– Tak, nadal będzie właścicielem ponad 50 proc. akcji.

■ **Na jakich założeniach zostały oparte projekcje finansowe, które znajdują się w prospekcie?**

– Zakładamy, że w następnych latach spadnie dynamika wzrostu cen nieruchomości, w tym mieszkań. Uważamy, że ceny gotowych mieszkań czy gruntów będą nadal rosły w tempie 10-15 proc. rocznie. Prognozujemy, że będzie to skutek gry podaży i popytu. Oceniamy, że popyt będzie nadal silny i podtrzymywany przez relatywny brak mieszkań, ekspansję kredytową banków oraz niskie stopy procentowe, a podaż też nie zmieni się gwałtownie, bo dostępność



Fot. Wojciech Góral

gruntów pozostaje w normie, przepisy są w miarę stabilne i nie buduje się aż tak dużo mieszkań, żeby ceny spadały.

■ **W tej ocenie zawarte jest ryzyko spadku marż, a zatem czy siłą napędową spółki pozostanie budownictwo mieszkaniowe?**

– Nie przewidujemy spadku marż i zakładamy, że podstawowym biznesem spółki pozostanie budownictwo mieszkaniowe. Dysponujemy gruntami, które pozwalają na prowadzenie działalności deweloperskiej przez co najmniej 3 lata i kupujemy następne działki. Biznes mieszkaniowy będzie uzupełniany budownictwem apartamentów, głównie nad Bałtykiem i przychodami z sieci hotelowej, którą po rozbudowie sprzedamy albo oddamy w zarządzanie innemu operatorowi.

■ **Nieruchomości komercyjne was nie interesują?**

– Teraz nie, może w przyszłości. Nie zajmowaliśmy się dotychczas budową biurów czy budownictwem przemysłowym. Natomiast w budownictwie mieszkaniowym dopracowaliśmy się moim zdaniem przewagi konkurencyjnej między innymi w logistyce zaopatrzenia i w finansowaniu projektów o dużej skali. W ubiegłym roku sprzedaliśmy około 4 tysięcy mieszkań, a blisko drugie tyle mamy w budowie, i chociaż większość stawiamy za środki przyszłych właścicieli, to jednak nie wszystkie.■

Rozmawiał
IRENEUSZ CHOJNACKI

■ **JERZY ZDRZĄŁKA**

absolwent SGPIŚ, był podsekretarzem stanu w Ministerstwie Budownictwa, sekretarzem stanu w Ministerstwie Finansów, następnie związany z bankowością. Od września 2006 r. prezes zarządu J.W. Construction Holding